



Integrirani plan revitalizacije starogradske jezgre Grada Buzeta

D.T2.4.4

Srpanj, 2017

Institut za turizam, Zagreb





Projekt:	Integrirani plan revitalizacije starogradske jezgre Grada Buzeta
Naručitelj:	Grad Buzet, II. istarske brigade 11, Buzet
Izvršitelj:	Institut za turizam, Vrhovec 5, Zagreb
Voditelj projekta:	mr.sc. Neda Telišman-Košuta
Autori:	dr. sc. Neven Ivandić dr. sc. Goran Kos dr. sc. Ivo Kunst mr. sc. Neda Telišman-Košuta
Dokument:	Konačna verzija
Mjesto i datum	Zagreb, srpanj 2017.



Sadržaj

1. UVOD	4
1.1. Ciljevi Integriranog plana revitalizacije starogradske jezgre Buzeta	4
1.2. Prioritetni zadaci u izradi Integriranog plana revitalizacije	5
1.3. Očekivane koristi (društvene, gospodarske, turističke i sl.)	5
1.4. Ključni dionici plana revitalizacije	6
1.5. Način izvođenja projekta.....	8
2. PREGLED POSTOJEĆIH STRATEŠKIH I PLANSKIH DOKUMENATA GRADA BUZETA.....	9
3. POLAZIŠTA ZA REVITALIZACIJU STAROGRADSKIH JEZGRI	13
4. STAROGRADSKA JEZGRA BUZETA - STANJE I PROBLEMI	16
4.1. Resursno atrakcijska osnova	16
4.2. Stanovništvo.....	19
4.3. Infrastruktura	19
4.4. Promet	19
4.5. Gospodarske i društvene aktivnosti.....	20
4.6. Nekretnine u javnom vlasništvu na području starogradske jezgre	20
5. STAVOVI LOKALNE ZAJEDNICE O REVITALIZACIJI STAROGRADSKJE JEZGRE	22
5.1. Kvaliteta života u starogradskoj jezgri.....	22
5.2. Konceptija revitalizacije starogradske jezgre i uloga turizma	24
5.3. Potrebni projekti i akcije revitalizacije starogradske jezgre	27
6. SWOT ANALIZA	31
7. NAČELA REVITALIZACIJE	33
8. VIZIJA RAZVOJA STAROGRADSKJE JEZGRE BUZETA	36
9. CILJEVI REVITALIZACIJE.....	38
10. KONCEPCIJA REVITALIZACIJE	39
10.1. Domene revitalizacije	39
10.2. Korištenje prostora i strukturiranje iskustava	46
11. AKCIJSKI PLAN	49
12. ZAKLJUČAK.....	61
PRILOG: Pilot akcija - Rekonstrukcija i revitalizacija palače Verzi	62
A. Status quo analiza	63
B. Načela upravljanja rekonstrukcijom/revitalizacijom palače Verzi.....	68
C. Razvojna vizija	69
D. Poslovno-upravljajući model.....	70
E. Očekivani prihodi	73



1. UVOD

Današnja starogradska jezgra Buzeta, kao jedno od niza utvrđenih gradinskih naselja u unutrašnjosti Istre, sa ostacima svojih bedema, trgovima, palačama i crkvama, predstavlja vrijedno, stoljećima stvarano urbano tkivo koje je sačuvalo svoju graditeljsku autohtonost i kontinuitet života. Kao takva, starogradska jezgra Buzeta ima status zaštićenog kulturnog dobra Republike Hrvatske.

Polazeći od povijesnog konteksta razvoja ovog dijela Grada Buzeta, a respektirajući ne samo želju njegovih žitelja, već i zahtjeve konzervatorske struke, revitalizacijom starogradske jezgre ne smije se ni na koji način ugroziti prepoznatljiv stoljetni 'duh mjesta'. Drugim riječima, osim neophodnog podizanja funkcionalnosti pojedinih prostora i obnove određenog broja 'umornih' građevina, proces revitalizacije starogradske jezgre treba karakterizirati osjećaj za mjeru kako bi na taj način bio sačuvan postojeći sklad ovog slikovitog akropolskog naselja.

Osim podizanja funkcionalnosti pojedinih prostora i građevina, proces revitalizacije starogradske jezgre nužno valja promatrati i u kontekstu obnavljanja društvenog života i intenziviranja gospodarskog razvoja, osobito u kontekstu osnaživanja privatnog poduzetništva i snažnije orijentacije na turističko privređivanje. Sukladno tome, potrebno je posebno naglasiti činjenicu da očuvana baština (materijalna i nematerijalna), osim što predstavlja trajnu odrednicu identiteta nekog prostora, sve više predstavlja i jedan od ključnih činitelja uspješne i održive tržišne diferencijacije.

1.1. Ciljevi Integriranog plana revitalizacije starogradske jezgre Buzeta

Ciljevi Integriranog plana revitalizacije starogradske jezgre Buzeta mogu se definirati kako slijedi:

- na konceptualnoj razini razmotriti mogućnosti i pretpostavke za pretvaranje starogradske jezgre u privlačan prostor za život, rad i posjetu;
- usmjeriti društvenu i gospodarsku revitalizaciju povijesne jezgre;
- usmjeriti uređenje prostora i restauraciju građevinskog fonda starogradske jezgre u javnom i privatnom vlasništvu;
- stvoriti preduvjete za povećanje turističkog interesa (i potrošnje) u povijesnoj jezgri kroz njeno pretvaranje u 'mjesto susreta', kao i kroz bolju i slojevitiju interpretaciju 'lokalne kulture života i rada' naselja;
- pridonijeti konkurentnosti Grada Buzeta u cjelini.



1.2. Prioritetni zadaci u izradi Integriranog plana revitalizacije

Moguće je definirati sljedeće konkretne zadatke ili tematske cjeline na koje valja obratiti posebnu pažnju u izradi Integriranog plana revitalizacije starogradske jezgre Buzeta:

- problematiku optimiziranja prometa i parkiranja na području starogradske jezgre,
- problematiku osiguravanja primjerene komunalne infrastrukture na prostoru jezgre,
- problematiku povećanja funkcionalnosti stambenih jedinica na prostoru jezgre,
- problematiku primjerenog uređenja fasada, prozora/vrata, okućnica/dvorišta i/ili vrtova na prostoru starogradske jezgre,
- problematiku osiguranja primjerene kvalitete života lokalnog stanovništva na području starogradske jezgre u uvjetima pojačane orijentacije na turističko privređivanje,
- potrebu obogaćivanja turističko-ugostiteljske, kulturno-zabavne, trgovačke i druge uslužne ponude na prostoru unutar gradskih zidina, ali i na
- potrebu osiguravanja ekonomske samoodrživosti i financijske samodostatnosti većine revitaliziranih građevnih objekata/sklopova koji će ostati u pretežito javnoj namjeni.

Posebno valja naglasiti da zaseban zadatak u izradi Integriranog plana revitalizacije starogradske jezgre Buzeta predstavlja i analiza studije slučaja (tzv. pilot akcija) revitalizacije palače Verzi. Drugim riječima, na temelju postojećeg arhitektonsko-konzervatorskog projekta, analiza studije slučaja podrazumijeva ne samo razmatranje mogućih poslovno-upravljačkih modela revitalizacije palače, već i sagledavanje očekivanih prihoda koji se u obnovljenim prostorima palače mogu generirati na godišnjoj osnovi. Ta analiza daje dobru osnovu za procjenu tržišne održivosti i financijske isplativosti predloženog arhitektonsko-konzervatorskog projekta.

1.3. Očekivane koristi (društvene, gospodarske, turističke i sl.)

Integrirani plan revitalizacije starogradske jezgre Buzeta trebao bi predstavljati strateški dokument koji objedinjuje različite aktivnosti vezane ponajviše uz:

- Primjerenu zaštitu spomeničke baštine;



- Povećanje kvalitete života lokalnog stanovništva kako kroz povećanje funkcionalnosti stambenih jedinica i javnih prostora (trgovi, ulice), tako i kroz uvođenje novih javnih sadržaja;
- Povećanje poduzetničke aktivnosti na prostoru povijesne jezgre Buzeta;
- Povećanje turističke prepoznatljivosti Buzeta; ali i
- Povećanje korištenja EU sredstava u financiranju pojedinih objekata/sadržaja.

Samim tim, očekivane koristi od ovog dokumenta trebale bi rezultirati ne samo vidljivim pomacima u zaštiti/očuvanju kulturne baštine i povijesnog identiteta Buzeta kao jednog od istaknutih primjera akropolskih gradova središnje Istre, već i u iznalaženju novih izvora prijeko potrebnih sredstava za financiranje revitalizacije pojedinih građevina, građevinskih sklopova i/ili javnih prostora.

S druge strane, ovaj bi dokument, pod pretpostavkom da se preporučeni Akcijski plan i materijalizira u stvarnom životu, trebao rezultirati i značajnim povećanjem blagostanja lokalne populacije, ponajviše u kontekstu očekivanih poboljšanja javnog komunalnog standarda, društvenih i kulturnih sadržaja, uređenja mjesta, ali i kroz očekivano podizanje razine poduzetničke aktivnosti, a time i mogućnosti (samo)zapošljavanja lokalnih žitelja.

1.4. Ključni dionici plana revitalizacije

Implementacija Akcijskog plana sadržanog u ovom dokumentu podrazumijeva neposredno uključivanje i međusobnu suradnju niza dionika u sferi kako javnog, tako i privatnog sektora na području grada Buzeta i u njegovom neposrednom okruženju. U tom smislu, izuzetno je važno ne samo identificirati sve relevantne institucije, udruge i/ili pojedince od interesa za provođenje procesa revitalizacije starogradske jezgre, osobito u kontekstu njenog turističkog profiliranja, već i sagledati ulogu svakog pojedinog dionika u provedbi Akcijskog plana te utvrditi stupanj njihovog utjecaja na procese implementacije.

U skladu s prethodnim konstatacijama, kao relevantni dionici procesa revitalizacije starogradske jezgre Buzeta prepoznati su:

- **Grad Buzet** - predstavnici lokalne vlasti predstavljaju zasigurno ključnog dionika u procesu revitalizacije stare povijesne jezgre Buzeta. Naime, riječ je o razvojnom dioniku koji je uronjen u problematiku lokalne zajednice i koji je najbolje upoznat s njezinim aspiracijama. Neovisno o tome, riječ je o razvojnom dioniku koji ne raspolaže s dovoljno financijskih sredstava da se može u većoj mjeri uključiti u financiranje ovog kompleksnog projekta i/ili pojedinih njegovih faza. Neovisno o tome, međutim, unatoč relativnom nedostatku financijskih sredstava, grad Buzet može namaknuti sredstva za



pripremu potrebne projektne dokumentacije uz koju bi se lakše lobiralo kod tijela županijske i državne uprave ili pronalazilo put do fondova EU.

- **Turistička zajednica Grada Buzeta** - gradska turistička zajednica institucionalno je zadužena za organiziranu i sustavnu promociju destinacijskih turističkih proizvoda, ali i za unapređenje općih uvjeta boravka turista, podizanje kvalitete turističkih usluga i sl. U tom smislu, aktivnosti gradske TZ trebale bi se koncentrirati osobito na: a) kreiranje i promicanje prepoznatljivog turističkog brenda povijesne jezgre Buzeta (u skladu s definiranom razvojnom vizijom); b) sudjelovanje u kreiranju i izradi popratnih promotivnih materijala; c) aktivno promoviranje (izmijenjenog i dopunjenog) turističkog proizvoda Grada Buzeta pomno ciljanim (specijaliziranim) turističkim tržištima kao i d) pojačanu suradnju s turističkim zajednicama drugih jedinica lokalne samouprave Istre u cilju efikasnijeg trošenja raspoloživih financijskih resursa.
- **Turistička zajednica Istarske županije** - glavni zadatak TZ županije trebao bi biti osiguranje primjerene prezentacije Grada Buzeta i njegove povijesne jezgre u promidžbenim aktivnostima na županijskoj razini.
- **Istarska razvojna agencija (IDA)** - uz izradu planskih dokumenata i posebno facilitiranja EU projekata, a u cilju dinamiziranja gospodarskog razvoja na području starogradske jezgre Buzeta, IDA bi se u budućnosti mogla znatno više angažirati na aktivnostima povezanim ponajviše s: a) informiranjem lokalnih privatnih poduzetnika o mogućnostima koje nudi turističko privređivanje, b) pomoći privatnom sektoru u razvoju vlastitih poduzetničkih ideja, c) povezivanjem javnog i privatnog sektora na projektima od obostranog interesa, odnosno d) aktivnostima na unapređenju konkurentne sposobnosti svih poduzetnika na prostoru starogradske jezgre.
- **Ministarstvo turizma RH** - uloga Ministarstva turizma u procesu revitalizacije povijesne jezgre Buzeta trebala bi se odnositi ponajviše na: a) poboljšanje međuresorne suradnje među različitim ministarstvima radi stvaranja boljih pretpostavki za turistički razvoj, b) uvođenje posebnih sustava poticaja kako za razvoj malih i srednjih poduzetnika u turizmu osobito u kontekstu razvoja proizvoda kao što su, primjerice, ruralni turizam, gourmet turizam, turizam baštine, turizam događanja, kreativni turizam i sl.), odnosno c) pružanje stručne i financijske pomoći za implementaciju složenijih i financijskih zahtjevnijih turističkih razvojnih projekata koje pojedine jedinice lokalne samouprave nisu u mogućnosti samostalno realizirati.
- **Institucije u kulturi** - bez obzira na to jesu li u ingerenciji Ministarstva kulture, županija ili lokalnih samouprava, kulturne institucije trebale bi ne samo skrbiti za materijalnu kulturnu baštinu na prostoru starogradske jezgre Buzeta, već i povremeno organizirati prikladne manifestacije koje će aktivno



pridonositi atraktivnosti boravka/posjete ovom prostoru, a time i kreiranju njegovog imidža na turističkom tržištu.

- **Putničke agencije** - riječ je o razvojnim dionicima koji su, osobito u inicijalnoj fazi razvoja proizvoda i/ili destinacije, ključne za privlačenje turističkog interesa bilo kroz ponudu tematiziranih paket-aranžmana, bilo kroz organizaciju poludnevni ili cjelodnevni izleta.
- **Vlasnici pojedinačnih građevnih objekata/sklopova** - polazeći od razvojne vizije i strateških ciljeva revitalizacije povijesne jezgre Buzeta, aktivnosti ovih osoba trebaju se odnositi ponajviše na aktivno sudjelovanje u procesu renoviranja vlastitih građevinskih objekata i/ili sklopova, osobito onih u lošem fizičkom stanju, te stavljanje istih ili njihovih dijelova u gospodarsku funkciju, sve u cilju sadržajnog obogaćivanja smještajne, ugostiteljske, trgovačke i druge uslužne ponude.

1.5. Način izvođenja projekta

U skladu s Projektnim zadatkom za izradu Integriranog plana revitalizacije starogradske jezgre te također u skladu s uobičajenom metodologijom u realizaciji projekata slične tematike i/ili razine složenosti, izvođenje projekta podrazumijevalo je provedbu tri zasebne, ali međusobno uvjetovane vrste aktivnosti. To su:

Obilazak terena

Ekspertni tim Instituta za turizam obišao je prostor starogradske jezgre Buzeta, značajnije pojedinačne građevine, urbane sklopove i/ili gradske prostore koje valja povezivati ne samo s izgradnjom/uspostavom cjelovitog vizitacijskog iskustva, već i s povećanjem funkcionalnosti korištenja javnih prostora, odnosno s poboljšavanjem kvalitete života lokalnih žitelja.



**Uključivanje
lokalnih razvojnih
dionika i
stručnjaka**

Uključivanje lokalnih dionika osigurano je organizacijom tri radionice s članovima RLSG-a pri čemu je svaka radionica bila fokusirana na konkretnu problematiku. U tom smislu, prva je radionica, uz definiranje opsega i ciljeva ovog dokumenta, bila posvećena utvrđivanju ključnih problema starogradske jezgre, prioritetima u njejoj revitalizaciji, pokretačima njenog razvoja kao i prednostima u upravljanju razvojem koje će plan, po svom donošenju, generirati. Druga radionica bila je posvećena SWOT analizi starogradske jezgre, iz čega je proizašla razvojna vizija starogradske jezgre, strateški ciljevi i koncepcija njezine revitalizacije. Pritom je posebna pažnja posvećena problematici revitalizacije palače Verzi. Konačno, treća je radionica u cijelosti posvećena donošenju Akcijskog plana temeljem kojeg su definirani ključni programi koje valja poduzeti kako u sferi javnog, tako i privatnog sektora.

U sklopu projekta održane su i dvije javne tribine za lokalno stanovništvo povijesne jezgre, prva kako bi se izrađivači plana upoznali s viđenjem problema i prilika života u jezgri te je u tom cilju i provedeno anketiranje stanovnika, dok je druga tribina organizirana kako bi se stanovništvo upoznalo s rezultatima plana.

Konačno za potrebe izrade plana intervjuirano je više osoba profesionalno usmjerenih na razvoj Grada.

**Kabinetska ('desk')
istraživanja'**

Uz obilazak terena i razgovore s nizom relevantnih stručnjaka, rad na projektu podrazumijevao je i cijeli niz kabinetskih ('desk') istraživanja utemeljenih u većem broju različitih sekundarnih izvora informacija uključujući znanstvenu i stručnu literaturu, statističke izvore podataka i Internet portale.

2. PREGLED POSTOJEĆIH STRATEŠKIH I PLANSKIH DOKUMENATA GRADA BUZETA

Strategija razvoja Grada Buzeta za razdoblje 2016. do 2020. godine

Polazeći od kvalitete života stanovnika, zaštite prirodne i kulturne baštine te povećanja konkurentnosti gospodarstva kao ključnih načela i vrijednosti, *Strategija razvoja Grada Buzeta za razdoblje 2016. do 2020. godine* (www.buzet.hr) utvrđuje viziju Grada Buzeta kao suvremenog grada zadovoljnih ljudi s konkurentnim gospodarstvom, atraktivnom prirodnom i kulturnom baštinom, koji svoj razvoj temelji na tradicijskim vrijednostima i održivom razvoju. Postavljena vizija naslanja se na vizije postavljene u prethodno izrađenim strateškim razvojnim dokumentima (npr. *Marketinška strategija i Akcijski plan razvoja zdravstvenog*



turizma na području grada Buzeta, 2012.). Strategijom se za razdoblje do 2020. godine definira pet ciljeva kao ključnih usmjerenja djelovanja Grada:

- Poticanje konkurentnog gospodarstva sustavnim poticanjem i jačanjem konkurentnosti poduzetnika i gospodarstva u cjelini korištenjem svih raspoloživih lokalnih sredstava te mogućnosti koje pružaju državni i EU programi i drugi izvori, ponajprije u sferi infrastrukture, institucija, obrazovanja i savjetodavne podrške kao i efikasnosti tržišta rada i financijske podrške te inovativnosti.
- Razvijanje turizma održivim korištenjem prirodne i kulturne baštine, posebice kroz razvoj novih i inovativnih oblika turizma kao što su *vitality* i zdravstveni turizam.
- Poticanje ruralnog razvoja povezivanjem i zajedničkom suradnjom poljoprivrednika te proizvodnjom hrane utemeljenom na domaćim, autohtonim, ekološki proizvedenim sirovinama te naslonjenom na turističku potražnju.
- Kontinuirano povećavanje kvalitete življenja osiguranjem zdravog okoliša, dobrih uvjeta za sport i rekreaciju, dobre zdravstvene zaštite i brige o starijim osobama i onima s posebnim potrebama, kao i aktivnostima usmjerenim prema povećanju nataliteta i unaprjeđenju obiteljskog života.
- Jačanje upravljanja Gradom unaprjeđenjem transparentnosti, učinkovitosti i pouzdanosti javne uprave te unaprjeđenje kvalitete suradnje između javne uprave i građana i izgradnjom prepoznatljivog i jedinstvenog imidža Grada.

Ostvarivanje postavljenih ciljeva zasnovano je na sustavu definiranih razvojnih prioriteta te mjera za njihovo ostvarivanje, pri čemu su svi razvojni prioriteti, ali i mjere, izravno ili neizravno, relevantni i za integriranu revitalizaciju starogradske jezgre Grada Buzeta:

Razvojni prioriteti	Mjere
Razvijati poduzetničku infrastrukturu radi privlačenja novih gospodarskih subjekata i investitora	<ul style="list-style-type: none"> • Unaprijediti opremljenost postojeće i razvoj nove poduzetničke infrastrukture (komunalna, tehnološka, elektroenergetska i druga infrastruktura) • Povećati atraktivnost poduzetničkih zona za investitore • Energetska učinkovitost
Poticati razvoj poduzetništva	<ul style="list-style-type: none"> • Poticati povezivanje obrazovnih programa za mlade i odrasle (cjeloživotno učenje) s potrebama gospodarstva • Unaprijediti financijsko i administrativno okruženje za razvoj poduzetništva
Poticati ostanak mladih obrazovanih ljudi	<ul style="list-style-type: none"> • Jačati motivaciju mladih ljudi za samozapošljavanjem i pokretanjem vlastitog posla



	<ul style="list-style-type: none"> • Poboljšati radne i životne uvjete za mlade obrazovane ljude
Razviti <i>vitality</i> turizam	<ul style="list-style-type: none"> • Jačati korištenje potencijala Buzeštine za razvoj <i>vitality</i> turizma
Razviti kulturni turizam	<ul style="list-style-type: none"> • Osnaživati suradnju i komunikaciju djelatnika u turizmu i kulturi te suradnju s ostalim lokalnim dionicima (obrtnici, udruge, kulturno-umjetnička društva...) • Očuvati kulturno povijesne spomenike i arhitektonsko naslijeđe i njihovo održivo korištenje • Promovirati i brendirati materijalnu i nematerijalnu kulturno-povijesnu baštinu Grada Buzeta • Povećati kvalitetu ponude kulturnog turizma i povezivati s ostalim oblicima turizma (eno, gastro, <i>vitality</i> itd.)
Očuvanje okoliša	<ul style="list-style-type: none"> • Valorizirati, nadzirati i racionalno koristiti prirodne resurse • Poboljšati zaštitu vodotoka unaprjeđenjem kvalitete vodno-komunalne infrastrukture • Poboljšati gospodarenje otpadom
Jačati ekološku poljoprivrednu proizvodnju i unaprijediti proizvodnju autohtonih proizvoda	<ul style="list-style-type: none"> • Unaprijediti znanja poljoprivrednika o mogućnostima i prednostima ekološke poljoprivredne proizvodnje • Povezivati proizvođače ekoloških poljoprivrednih proizvoda i drugih subjekata u poljoprivredi
Revitalizirati ruralna područja u okruženju Grada Buzeta	<ul style="list-style-type: none"> • Razvijati infrastrukturu ruralnih područja • Jačati kompetencije ruralnog stanovništva i povećanje znanja o poslovnim mogućnostima u ruralnim područjima • Očuvati identitet i tradicionalna obilježja sela Buzeštine
Poticati institucionalnu i izvaninstitucionalnu skrb o starijima, djeci i osobama s posebnim potrebama	<ul style="list-style-type: none"> • Povećati ulaganja u ljudske resurse i infrastrukturne sadržaje ustanova za institucionalnu socijalnu skrb
Jačati civilno društvo	<ul style="list-style-type: none"> • Jačati kapacitete i sposobnosti organizacija civilnog društva
Poticati povećanje nataliteta i obitelji s više djece	<ul style="list-style-type: none"> • Unaprijediti populacijsku i pronatalitetnu politiku na lokalnoj razini s ciljem jačanja kvalitete života mladih obitelji i obitelji s više djece
Poticati uključivanje stanovništva u humanitarne, kulturne i sportske aktivnosti	<ul style="list-style-type: none"> • Poticati stanovništvo na bavljenje sportom i aktivno sudjelovanje u lokalnim kulturnim i humanitarnim aktivnostima
Poticati osuvremenjivanje zdravstvenih ustanova i usluga	<ul style="list-style-type: none"> • Jačati ulaganja u unaprjeđenje, poboljšanje i proširenje ljudskih resursa, infrastrukturu i usluge zdravstvene zaštite
Izgraditi prepoznatljivost Grada i okolice	<ul style="list-style-type: none"> • Brendirati Buzet
Razvijati e-upravu	<ul style="list-style-type: none"> • Jačati primjenu suvremene IT opreme u javnoj upravi



Jačati međugradsku, međunarodnu i međuopćinsku suradnju	<ul style="list-style-type: none">• Unaprjeđivati razvoj ljudskih resursa u javnoj upravi• Razvijati partnerstvo s drugim domaćim i inozemnim gradovima i općinama u svim sektorima
---	--

Marketinška strategija i Akcijski plan razvoja zdravstvenog turizma na području Grada Buzeta i Buzet - centar vitalnosti

Razvoj turizma na području Buzeta planira se kroz dokumente *Marketinška strategija i Akcijski plan razvoja zdravstvenog turizma na području Grada Buzeta* (2012.) te *Buzet - centar vitalnosti* (2012.) kojima se uspostavlja razvojni okvir *italy* turizma na području Grada Buzeta. U segmentu identifikacije najpogodnijih mikrolokacija za ulaganja u nove projekte/objekte u sferi turističke ponude, uz starogradsku jezgru Buzeta vezuje se segment doživljajnih objekata s naglaskom na obrtničke radionice (oružarnica, kovačnica, pekara, češljara) te potencijal neuređenih zgrada kao prostora za galerijsku djelatnost (npr. kuća Karolina i palača Verzi).

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta

Polazeći od neizgrađenih prostora u naseljima, sanacije ugroženih dijelova prirodne sredine, revitalizacije postojećih naselja, rješavanja sanitarnog deponija krutog otpada te odvodnje otpadnih voda kao prioriteta ostvarivanja, *Prostorni plan uređenja Grada Buzeta* ('Službene novine Grada Buzeta' broj 2/05, 2/13) definira sljedeće ciljeve:

- Racionalno korištenje i zaštita prostora pri čemu se zemljišna politika usmjerava na racionalno korištenje prirodnih potencijala i zaštitu prirodnih rezervata, zaštitu kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta od nenamjenskog korištenja i racionalno korištenje građevinskog zemljišta. U tom je smislu predviđeno da se omogući: (i) društveno zahvaćanje rente, koja nastaje na građevinskom zemljištu kao i drugih oblika rente, te poreza na promet građevinskim zemljištem, (ii) naplata odgovarajućih troškova pripreme zemljišta, (iii) naplata odgovarajućih troškova pripreme zemljišta kroz cijenu zemljišta kojim raspolaže Grad Buzet radi eliminiranja ovih sredstava uz rentu za daljnju pripremu zemljišta.
- Utvrđivanje građevinskih područja naselja u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, izgrađenost, iskorištenost i gustoću izgrađenosti, obilježja naselja, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina.
- Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture.

Prostorni plan uređenja Grada Buzeta zaštitio je graditeljsku cjelinu starog grada Buzeta kao vrijednu graditeljsku baštinu što podrazumijeva potpunu zaštitu graditeljske urbane strukture i arhitekture. Na području starog grada tako nije dozvoljeno uvođenje nikakvih promjena u planu i oblikovanju arhitekture. Svi



zahvati trebaju težiti rekonstrukciji povijesnih oblika, a građevne aktivnosti u smislu interpolacija, prigradnja, nadogradnja, adaptacija i slično, u prostoru i na građevinama određuje konzervatorski plan i projekt revitalizacije. To, nadalje, implicira i raspolaganje najdetaljnijom i potpunom konzervatorskom dokumentacijom, urbanistički aktualiziranom snimkom stanja, studijom povijesnog razvoja, detaljnim konzervatorskim smjernicama te studijskim projektima zahvata na pojedinim elementima prostora kao osnovnom podlogom za sve arhitektonske projekte na području zaštite. Programi i projekti moraju biti odobreni od nadležnih konzervatorskih službi.



Slika 2.1. Namjena površina na području starog grada Buzeta prema Urbanističkom planu uređenja Buzeta (Službeni list Grada Buzeta 6/02)

<http://portal.giscloud.com/map/560909/upu-buzet>

Urbanističkim planom uređenja Buzeta, na području starog grada utvrđene su površine mješovite, pretežito stambene (M1) i pretežito poslovne (M2) namjene, javne i društvene, pretežito upravne (D1) i vjerske (D7) namjene, stambene namjene (S), gospodarske-poslovne namjene (K), zaštitne zelene površine (Z), javne zelene površine/javnog parka (Z1) kao i površine infrastrukturnih sustava (IS).

3. POLAZIŠTA ZA REVITALIZACIJU STAROGRADSKIH JEZGRI

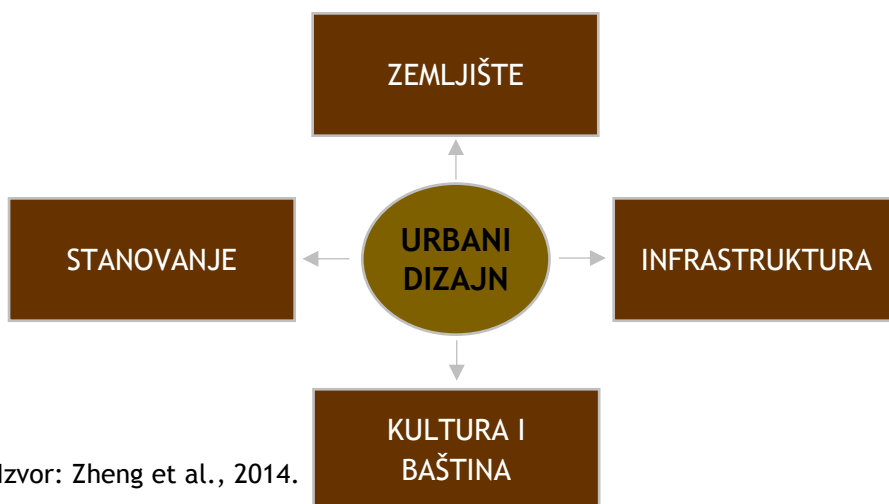
Različita istraživanja i iskustvo mnogih gradova pokazuju da je revitalizacija povijesnih gradskih središta, iako ključna za održanje društvenog i kulturnog integriteta mjesta te sprečavanje tzv. gentrifikacije i/ili muzealizacije, pa čak i njihovog propadanja, izuzetno izazovan proces. Tome je više razloga, od visokih

administrativnih troškova i ovisnosti o inicijativi javne uprave do upitne mogućnosti ostvarivanja pozitivnog povrata na investiciju iz aspekta privatnih investitora, visokih rizika ulaganja ili, pak, preferencije stanovništva za iseljenje u 'nove i komforne' stambene objekte.¹

U tom se smislu ističe da je revitalizaciji starogradskih jezgri nužno pristupiti cjelovito, odnosno da kvalitetna rješenja nije moguće ostvariti samo poticanjem komercijalnih ili poslovnih područja, već da je nužno i bavljenje društvenim, kulturnim i fizičkim aspektima života i stanovanja lokalnog stanovništva.² Pri tome je međuinstitucionalna suradnja razvojnih dionika jedan od ključnih aspekata koji utječu na uspjeh procesa³, posebice u kontekstu usuglašavanja zajedničke vizije i definiranju integrirane strategije urbane rehabilitacije.⁴

Proces revitalizacije odnosno urbane obnove povijesnih središta moguće je, uz aktivnu ulogu širokog spektra dionika, podijeliti u pet područja djelovanja.⁵

Slika 3.1. Područja djelovanja u procesu urbane revitalizacije



Izvor: Zheng et al., 2014.

Riječ je o sljedećim područjima:

- Upravljanje zemljištem - posebice u kontekstu propitivanja alternativnih mogućnosti korištenja;
- Upravljanje stambenim fondom - kao ključan faktor kvalitete života lokalnog stanovništva;

¹ Prema: Pipa, de Brito, Cruz: Towards sustainable rehabilitation of historical and urban areas, *Urban Rehabilitation Societies*, 2016.

² Prema: Rhodri: Eventful Cities: Cultural Management and Urban Revitalization. *Tourism Management*, 2012.

³ Prema: Yakup: Urban Decline and Revitalization Project in Izmir-Tire Historical City Center, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 2016.

⁴ Prema: Steinbert: Conservation and rehabilitation of urban heritage in developing countries, *Habitat International*, 1996;

⁵ Prema: Zheng, Shen, Wang: A review of recent studies on sustainable urban renewal, *Habitat International*, 2014.



- Upravljanje infrastrukturom - kao također ključan faktor kvalitete života, rada i privremenog boravljenja (posjećivanja), uključujući i aspekte zelenih rješenja;
- Upravljanje kulturnom baštinom i društveni sadržajima - kao faktorima kohezije lokalne zajednice, a ujedno predstavljaju i ključne elemente prepoznatljivosti i atraktivnosti mjesta;
- Upravljanje urbanim dizajnom - kao faktorom usmjeravanja investicija u izgradnju i uređenje prostora.

Opisana područja djelovanja predstavljaju interdisciplinarni pristup revitalizaciji starogradskih jezgri koji može rezultirati povećanjem atraktivnosti prostora, zaštitom kulturne baštine, unapređenjem kvalitete života i ponosom lokalnog stanovništva te, time, i povećanjem sveukupne konkurentnosti mjesta.⁶

⁶ Prema: Zagroba: Issues of the Revitalization of Historic Centres in Small Towns in Warmia, World Multidisciplinary Civil Engineering-Architecture-Urban Planning Symposium, 2016.



4. STAROGRADSKA JEZGRA BUZETA - STANJE I PROBLEMI

Stari grad Buzet nastao je na mjestu prapovijesne gradine, a osnovne i danas prepoznatljive obrise dobio je u 12. stoljeću kada su uspostavljena dva ulaza u grad te je izgrađen pravokutan tlocrt ulica koje se pružaju u smjeru jugoistok-sjeverozapad s tri glavne ulice koje spajaju četiri glavna trga. Nakon razdoblja pod vlašću Bizanta, karolinških markgrofova i akvilejskih patrijarha, početkom 15. stoljeća Buzet dolazi pod vlast Mlečana, da bi početkom 16. stoljeća grad postao sjedište vojnog upravitelja Istre, tzv. Rašporskog kapetana. U to vrijeme započinje izgradnja novog sustava bedema dogradnjom pet kula i bastiona prilagođenih ratovanju vatrenim oružjem, dok u 18. stoljeću započinje građevinsko-urbanistički uzlet kada su gradski bedemi djelomično zamijenjeni nizovima novih baroknih kuća i palača te kada su izgrađene župna crkva i Vela šterna. U 19. stoljeću bedemi se otvaraju nizom kuća, uređuje se šetalište na Loparu s nizom klasicističkih kuća te šetalište 'Šoto jorti' od Velikih do Malih vrata⁷.

4.1. Resursno atrakcijska osnova

Starogradska jezgra Buzeta ima status zaštićenog kulturnog dobra Republike Hrvatske, a zaštićeni status nose i četiri pojedinačna nepokretna i pokretna dobra:

- Crkva sv. Jurja Mučenika, zaštićeno pojedinačno nepokretno kulturno dobro klasificirano kao sakralna graditeljska baština;
- Klasicistička palača, preventivno zaštićeno pojedinačno nepokretno kulturno dobro klasificirano kao profana graditeljska baština;
- Stambena zgrada, preventivno zaštićeno pojedinačno nepokretno kulturno dobro klasificirano kao profana graditeljska baština;
- Zavičajni muzej Buzet, POU "Augustin Vivoda" - muzejska građa, zaštićeno pokretno kulturno dobro klasificirano kao muzejska građa.

Osim zaštićenih kulturnih dobara, drugu vrijednu materijalnu resursno-atrakcijsku osnovu čine:

- Bedemi i kule - najvećim dijelom izgrađeni u 15. i 16. stoljeću, objekt/i u lošem stanju i zahtijevaju obnovu, u vlasništvu Grada Buzeta;

⁷ Prema K. Regan i B. Nadilo (2012), Istarski kašteli: Utvrde u Buzetu i okolici, Građevinar 64, str. 253-261; opisu Kulturno - povijesne cjeline grada Buzeta iz Registra kulturnih dobara RH



- Vrtovi (barokni) koji okružuju bedeme i kule starogradske jezgre, uglavnom neuređeni, pretežito u vlasništvu privatnih osoba, a tek manji dio u vlasništvu Grada Buzeta;
- Kapela sv. Vida - objekt potječe iz srednjeg vijeka sa zvonikom iz 15. stoljeća, kapela obnovljena prije desetak godina i u dobrom je stanju (u posjedu župe Buzet/Župa Marijina uznesenja/Porečke i pulske biskupije);
- Vela vrata - glavni ulaz u stari grad, izgrađena u 16. stoljeću, potrebna rekonstrukcija, u vlasništvu Grada Buzeta;
- Mala vrata - drugi ulaz u stari grad, izgrađena u 16. stoljeću, u dobrom stanju, u vlasništvu Grada Buzeta;
- Vela šterna - kasnobarokni objekt izgrađen u 18. stoljeću s ogradom u rokoko stilu, u dobrom stanju (nedavno obnovljena), u vlasništvu Grada Buzeta;
- Mala šterna - izgrađena u 16. stoljeću, potrebne manje intervencije, u vlasništvu Grada Buzeta;
- Palača Verzi - izgrađena u 17. stoljeću, u lošem stanju, u vlasništvu Grada Buzeta;
- Palača Moretti i Karolinina kuća - građanski stambeni objekti, u lošem stanju, u vlasništvu Grada Buzeta (pokrenute aktivnosti za izradu tehničke dokumentacije za obnovu: Palača Moretti, prvobitno zamišljena kao 'Centar starih zanata' od čega se nedavno odustalo; Karolinina kuća ljekovitog bilja);
- Zavičajni muzej - smješten u palači Bigatto iz 17. stoljeća (palača rašporskog kapetana) koja predstavlja primjer manirističko-ranobarokne arhitekture, muzej otvoren 1961. godine sadrži arheološku, etnografsku, kulturno - povijesnu, umjetničku i drugu građu važnu za Buzet i Bužeštinu. Objekt u dobrom stanju (nedavno obnovljen), u vlasništvu Grada Buzeta. U dislociranim prostorima muzeja, u starome gradu otvorene su i stara gradska kovačnica, pekara, radionica za izradu češljeva od roga, zbirka vatrenog i hladnog oružja;
- Fontik - izgrađen u 16. stoljeću izvorno je služio za skladištenje žita, za društvena zbivanja se koristi od 1900. godine, u vlasništvu Grada Buzeta, objekt dat u najam privatnoj osobi za galeriju;
- Lapidarij - na kraju šetališta, djelomično obnovljen, sadrži nadgrobnne ploče, grbove i grlo bunara, u posjedu župe Buzet (župa Marijina uznesenja)/Porečke i pulske biskupije;
- Više zgrada/palača s renesansnim i baroknim obilježjima - u privatnom vlasništvu (stanovi/apartmani), dio objekata zahtjeva značajnu obnovu i uređenje, u dijelu objekata Grad Buzet ima vlasništvo (podrumi/prizemlje);



- Župna crkva Uznesenja blažene djevice Marije - izgrađena u 18. stoljeću na živoj stijeni zajedno s glavnim trgom i zvonikom. U dobrom stanju uz potrebu djelomične sanacije krova, u posjedu župe Buzet (župa Marijina uznesenja)/Porečke i pulske biskupije;
- Glavni zvonik - izgrađen u 19. stoljeću, u dobrom stanju; zvono ima na glagoljici urezanu 1541. godinu; vlasništvo župe Buzet (župa Marijina uznesenja)/Porečke i pulske biskupije
- Kanonska kuriju - izgrađena u 18. stoljeću, u dobrom stanju, u posjedu župe Buzet (župa Marijina uznesenja)/Porečke i pulske biskupije

Uz navedenu vrijednu materijalnu resursno-atraksijsku osnovu, za prepoznatljivost kulture života i rada povijesne jezgre Buzeta osobito su značajni i:

- Buzetska naušnica - dio nošnje rano-srednjovjekovnog autohtonog i romaniziranog ili-ro-keltskog stanovništva na području između Jadrana i Alpskog pojasa⁸ nađena u 19. stoljeću, original se čuva u Zavičajnom muzeju, replike se koriste kao autohtoni suvenir;
- Stari zanati prikazani u dislociranim prostorima Zavičajnog muzeja - kovačnica, pekara, radionica za izradu češljeva od roga, zbirka vatrenog i hladnog oružja;
- Manifestacija 'Subotina po starinski' - stara tradicijska pučka fešta (samanj) koja se redovito održavala u Buzetu ovisno o blagdanu Male Gospe (8.rujna), od 2002. godine manifestacija obogaćena kulturno-turističkim programom usmjerenim na prezentaciju života starog grada na prijelazu u dvadeseto stoljeće (www.tz-buzet.hr);
- Manifestacija 'Buzetski dani' - godišnji kulturno-znanstveni skup u organizaciji Katedre Čakavskog sabora u Buzetu;
- Ostale manifestacije - Festival istarskih klapa i vokalnih skupina, Na Baštionu - Buzetski književni susreti, Buzetsko kulturno ljeto, Jesen u Lapidariju;
- Povijesne osobe - Stjepan Konzul Istranin, pop glagoljaš u Starome Pazinu, prognan zbog pristajanja uz protestantizam, prevoditelj Novog zavjeta na hrvatski jezik (www.enciklopedija.hr); Tereza Golmajer - učiteljica u hrvatskoj pučkoj školi u Buzetu, sudjelovala u hrvatskom pokretu Istre, bavila se prosvjećivanjem žena, a u njezinoj su se kući sastajali članovi Hrvatskoga učiteljskog društva »Narodna prosvjeta« za Istru te buzetski intelektualci hrvatske orijentacije (www.enciklopedija.hr).

⁸ Girardi-Jurkić, Džin, Nakit i oružje Buzeštine u razdoblje kasne Antike i ranog srednjeg vijeka. Buzetski zbornik 40; prema Draščić, L. (2016.) Kulturna baština Buzeta u radu s djecom predškolske dobi (završni rad), Sveučilište Jurja Dobrile u Puli, Fakultet za obrazovanje učitelja i odgojitelja



4.2. Stanovništvo

Iako službeni statistički podaci o broju stalnih stanovnika u starogradskoj jezgri nisu raspoloživi, procjenjuje se da na području jezgre živi oko 500 stalnih stanovnika u 154 kućanstva. Imajući u vidu intenziviranje procesa gentrifikacije u kojem objekti za stalno stanovanje postaju objekti za privremeno stanovanje (stanovi i kuće za odmor/turizam) u većem broju istarskih akropolskih gradova, i na primjeru starogradske jezgre Buzeta mogu se očekivati slični trendovi.

4.3. Infrastruktura

Sukladno dobivenim informacijama od gradske uprave, stanje kanalizacije zadovoljava na približno polovici starogradske jezgre i riješeno je kao razdjelni sustav (odvojena fekalna i oborinska odvodnja), dok je na preostalom dijelu kanalizacija uspostavljena kao mješoviti sustav, a jednim se dijelom koriste i stari zatečeni kanali s kamenim poklopcima⁹.

Na području u kojem je izveden razdjelni kanalizacijski sustav izvršena je i rekonstrukcija vodovodne i hidrantske mreža, elektroenergetske mreže kao i priprema za spuštanje kablova javne rasvjete s pročelja zgrada ispod zemlje te priprema trase za najam operaterima za DTK mrežu. Na preostalom dijelu jezgre ovi radovi tek predstoje.

Rekonstrukcija komunalne infrastrukture praćena je i obnovom pokrova starim i novim kamenim materijalom po uputama nadležnog Konzervatorskog odjela.

Vežano uz razinu uređenosti infrastrukture, ističe se nedovoljna prilagođenost osobama s invaliditetom. Poseban problem predstavljaju i lokacije antena teleoperatera postavljene na neprikladnim mjestima.

4.4. Promet

Promet u kretanju i mirovanju na području starogradske jezgre danas zasigurno predstavlja jedan od ključnih problema života i boravka u jezgri.

Kretanje prometa dozvoljeno je jednosmjernim ulicama, pri čemu se djelomično odvija preko nekoliko 'trgova' (Trg M. Tita i Trg J. Fabijančića).

Parkiranje je uređeno na način da stalni stanovnici, odnosno svaka obitelj ima pravo na parkiranje jednog automobila u starogradskoj jezgri. Uz automobile građana, omogućeno je i parkiranje drugih korisnika (posjetitelja, izletnika, gostiju hotela, zaposlenih u jezgri i sl.) pa se potreba za parkirališnim mjestima povećava.

⁹ U 2016. i 2017. godini izvršena su ulaganja u rekonstrukciju i izgradnju javne odvodnje u starogradskoj jezgri (dionica Vela vrata - Trg Maršala Tita) u ukupnom iznosu od 2.263.672,5 kuna te ulaganja u zaštitu spomenika kulture (19.375,00 projekt rasvjete za crkvu Sv. Jurja + 4.375,00 snimka stanja "Obrt postolara").



U vršnim terminima u starogradskoj jezgri je parkirano i preko 300 vozila. Stanovnici imaju uvedenu godišnju pretplatu (50 kn/vozilu) dok je cijena parkiranja za posjetitelje 10 kn/h, čime se destimulira dolazak turista automobilima do vrha. Parkirališta u jezgri, uglavnom, nisu označena i uređena pa je parkiranje stihijsko, po ulicama i trgovima. Sve to ukazuje da je stanje s parkirališnim sustavom u povijesnoj jezgri dugoročno neodrživo. Izvan starogradske jezgre postoji nekoliko uređenih parkirališta pri čemu je ono najbliže i najčešće korišteno kod Gradskog groblja nedostatnog kapaciteta posebno u vrijeme sprovađa ili dolaska većeg broja turista.

Glavna prometnica prema starogradskoj jezgri je asfaltirana, dostatne širine i u dobrom stanju. Postoji pješačka veza od podnožja jezgre do vrha.

4.5. Gospodarske i društvene aktivnosti

Objekti iz sfere društvenih djelatnosti koji djeluju na području starogradske jezgre uključuju Župni ured i više sakralnih centara, Zavičajni muzej Buzeta s dislociranim multimedijalnim centrom te prostorima u kojima se prezentiraju stari zanati (podružnica Pučkog otvorenog učilišta 'Augustin Vivoda' Buzet) kao i Galeriju Skladište sa slikarskim ateljeom Ivančić.

Razina gospodarske aktivnosti na području starogradske jezgre izuzetno je niska i dominantno je orijentirana na mali broj objekata uslužne djelatnosti. Od aktivnih gospodarskih objekata valja izdvojiti hotel Vela Vrata (4*, 19 smještajni jedinca, restoran Vela vrata), restoran Stara oštarija, trgovinu mješovitom robom, suvenirnicu i trgovinu autohtonih proizvoda i rakija, frizerski i kozmetički salon te manji broj turističkih apartmana/soba.

4.6. Nekretnine u javnom vlasništvu na području starogradske jezgre

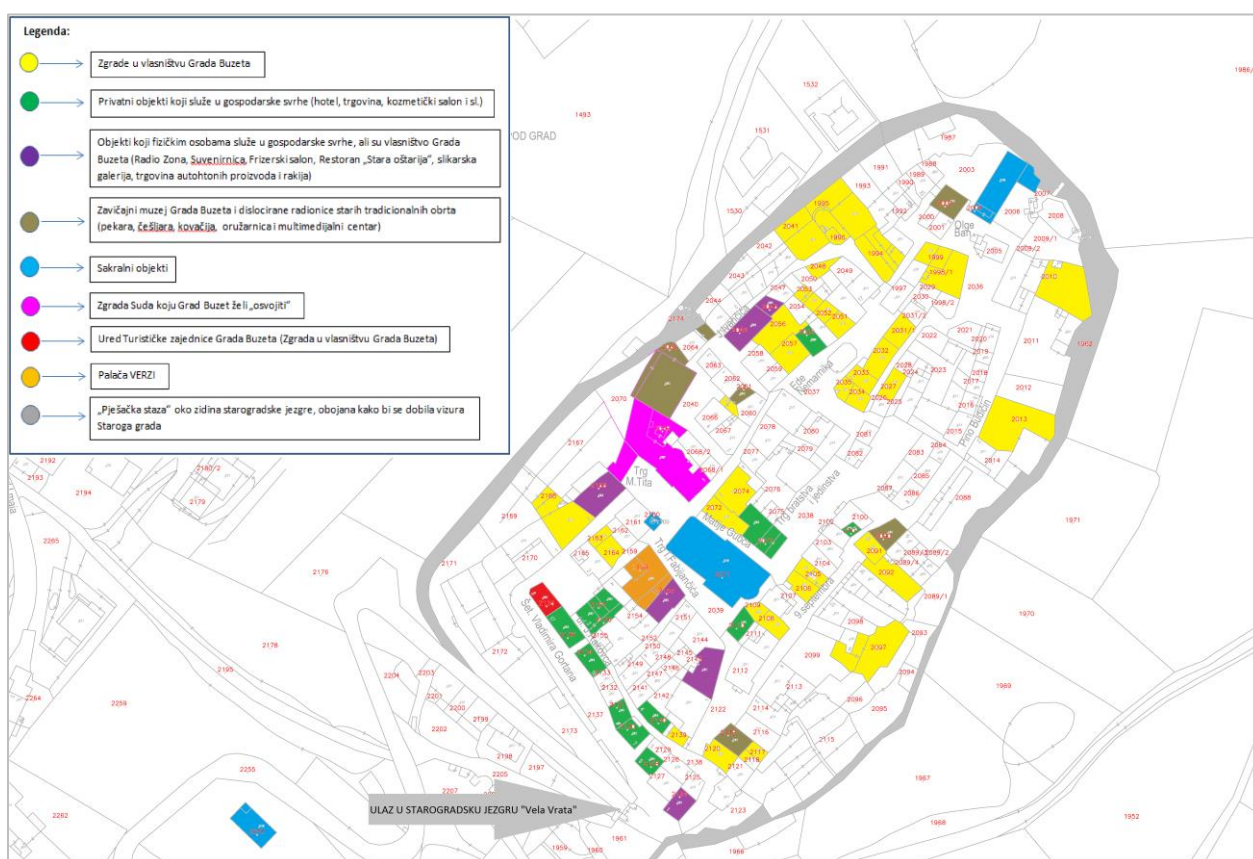
Prema raspoloživim informacijama, Grad Buzet vlasnik je niza objekata na području starogradske jezgre (slika 4.1.) koji se mogu podijeliti u pet skupina:

- Zgrade/dijelovi zgrada u vlasništvu Grada Buzeta dani na korištenje fizičkim osobama u gospodarske svrhe (Radio Zona, prodavaonica suvenira, frizerski salon, restoran 'Stara oštarija', slikarska galerija, trgovina autohtonih proizvoda i rakija)
- Objekti u vlasništvu Grada koji se koriste za javne i društvene potrebe (objekt Zavičajnog muzeja Grada Buzeta i dislociranih radionica starih tradicijskih obrta i sl.)
- Ostale zgrade/dijelovi zgrada u vlasništvu Grada Buzeta koji su djelomično u funkciji (stambeni prostori), a djelomično bez funkcije ili u devastiranom

stanju. Među potonjima se ubrajaju palače Verzi i Moretti te Karolinina kuća. To su i objekti koje Grad planira staviti u funkciju.

- Vrtovi koji okružuju starogradsku jezgru, a koji su dani u najam i ne pridonose dovoljno vizualnom dojmu Grada
- Ostali objekti (bedemi i kule, vidikovci, stara vodosprema i sl.)

Slika 4.1. Objekti u starogradskoj jezgri prema korištenju i vlasništvu



Izvor: Grad Buzet

Od objekata u javnom vlasništvu, posebno se po važnosti ističe prazan objekt u kojem je bio smještan Općinski sud te Stalna služba Prekršajnog suda. Objekt je u vlasništvu Republike Hrvatske i sasvim sigurno predstavlja značajan razvojni potencijal za revitalizaciju starogradske jezgre, a time i objekt od interesa za Grad Buzet.



5. STAVOVI LOKALNE ZAJEDNICE O REVITALIZACIJI STAROGRADSKJE JEZGRE

Za potrebe izrade ovog dokumenta provedeno je nekoliko različitih istraživanja stavova lokalne zajednice. Održane su: (i) tri radionice s članovima lokalne skupine dionika (tzv. RLSG) koju je Grad Buzet formirao za potrebe projekta, (ii) dvije javne tribine na kojima su sudjelovali stanovnici Buzeta na temelju javnog poziva, (iii) obavljeno je i nekoliko intervjua s predstavnicima javnog života. Uz navedeno, stavovi lokalne populacije dodatno su provjereni i kroz anketu lokalnog stanovništva, pri čemu je instrument istraživanja bio strukturirani upitnik s četiri skupine zatvorenih pitanja koji su ispitanici samostalno ispunjavali.¹⁰

Analiza stavova dionika bila je usmjerena na tri teme: (i) kvalitetu života u starogradskoj jezgri, (ii) mogući smjerovi revitalizacije starogradske jezgre i uloga turizma, te (iii) akcije projekti koje je potrebno provesti u cilju revitalizacije starogradske jezgre.

Zaključci s radionica i rezultati provedene ankete u nastavku su prikazani integralno po pojedinim temama.

5.1. Kvaliteta života u starogradskoj jezgri

Prepoznajući ugodno i lijepo okruženje starogradske jezgre, dionici naglašavaju niz problema koji rezultiraju umanjenom kvalitetom života lokalne zajednice, ali i narušavanjem ambijentalnosti jezgre. Sažetak rasprave i komentara dionika daje se u nastavku:

Stavovi RLSG (radionice)	Stavovi građana (javne tribine)
<ul style="list-style-type: none"> Promet u kretanju i mirovanju rezultira zagušenim prostorom te narušavanjem vizura i ambijenta starog grada Otežan pristup starom gradu Neadekvatna rješenja prikupljanja otpada (kontejneri za smeće, primjerice ispred važnih atrakcija) Neuređenost objekata na području starog grada i potreba njihove obnove Neusklađenost namjene prostora Neprimjerenost postava telekomunikacijskih antena 	<ul style="list-style-type: none"> Cijeli stari grad zakrčen parkiranim autima (nedostaje još 50-70 mjesta za stanovnike) Neriješen odvoz smeća (nedovoljna učestalost, lokacija i nedovoljno/neredovito čišćenje kanti i kontejnera) Neriješena komunalna infrastruktura Loša internetska povezanost Nedostatak infrastrukture za invalide Nema bankomata Visoki troškovi održavanja stanova/kuća Jačanje proces gentrifikacije (rast

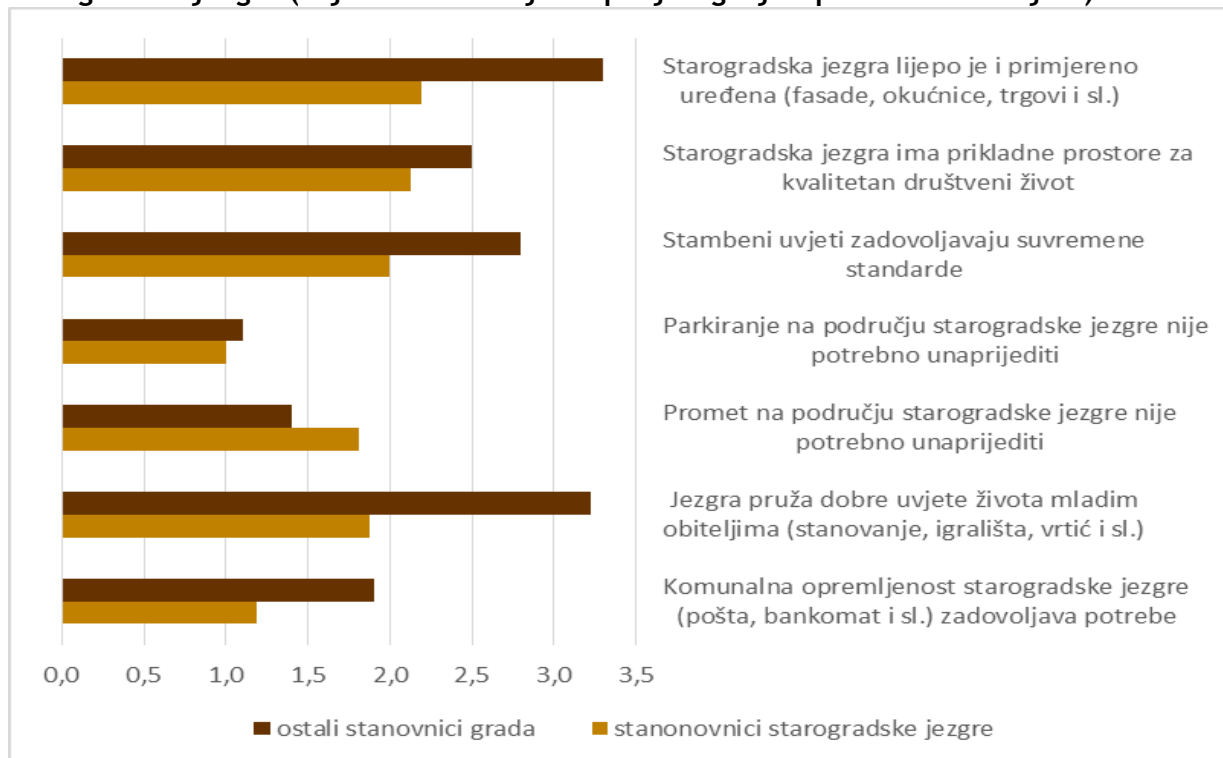
¹⁰ (i) RLSG radionice: 26.4.2017., 1.6.2017., 8.6.2017.; (ii) Javne tribine: 17.5.2017. i 6.7.2017.; (iii) Razgovori su obavljani sa: S. Žulić (Gradonačelnik); A. Pernić (Zamjenica dogradonačelnika); S. Nikolić (Zavičajni muzej); H. Ivančić (Galerija Skladište); N. Nefat (Konzervatorski odjel Pula); M. Nežić (TZ Grada Buzeta); Anketiranje lokalnih stanovnika provedeno je 17.5.2017.

udjela objekata za povremeni boravak)

Izvor: Institut za turizam

Provedena anketa pokazala je da iz perspektive kvalitete života građani vide ključne probleme u prometu u kretanju i mirovanju te komunalnoj opremljenosti. Pri tome je uočljiva razlika u percepciji stanovništva jezgre (niže ocjene) i ostalih ispitanika (više ocjene) kada je riječ o uređenosti starogradske jezgre, uvjetima stanovanja te uvjetima života mladih obitelji.¹¹

Slika 5.1. Odabrani stavovi stanovnika Grada Buzeta o kvaliteti života na području starogradske jezgre (ocjene odražavaju stupanj slaganja ispitanika s tvrdnjom)



Izvor: Institut za turizam

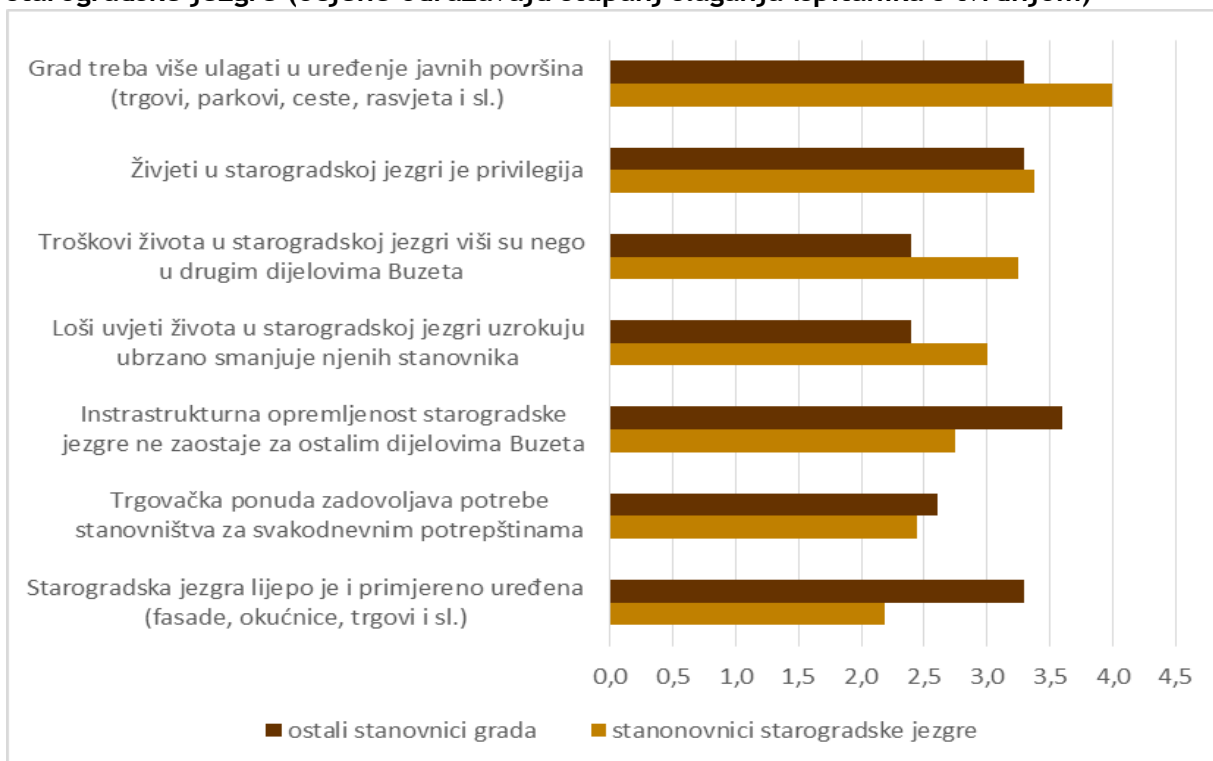
Zanimljivo je da stanovnici Buzeta koji ne žive na području starogradske jezgre u većoj mjeri smatraju, za razliku od njezinih stanovnika, da područje starog grada nije dovoljno dobro uređeno (fasade, okućnice, trgovci i sl.).

Stanovništvo gornjogradske jezgre u većoj mjeri smatra da su troškovi života u jezgri viši nego u ostalim dijelovima Buzeta kao i da su loši uvjeti života u starogradskoj jezgri jedan od faktora ubrzanog smanjivanja broja njezinih stanovnika. Pri tome niti trgovačka ponuda sa svakodnevnim potrepštinama ne zadovoljava stanovništvo.

¹¹ Upitnik je izrađen tako da su ispitanici izražavali suglasnost s postavljenom tvrdnjom na skali od 1 (uopće se ne slažem) do 5 (u potpunosti se slažem). Prikazane ocjene izračunate su kao aritmetička sredina pojedinačnih ocjena ispitanika. Ukupno je anketirano 26 ispitanika, od čega 16 živi na području starogradske jezgre, a 10 u drugim dijelovima Grada.



Slika 5.2. Odabrani stavovi stanovnika Grada Buzeta o kvaliteti života na području starogradske jezgre (ocjene odražavaju stupanj slaganja ispitanika s tvrdnjom)



Izvor: Institut za turizam

Bez obzira na sve prepoznate nedostatke ispitanici se ipak pretežito slažu s tvrdnjom da je život u starogradskoj jezgri privilegija.

5.2. Konceptija revitalizacije starogradske jezgre i uloga turizma

Zadržavanje života u starogradskoj jezgri i privlačenje novih stalnih stanovnika u jezgru za dionike je temeljna ideja vodilja koja treba odrediti koncepciju njezine revitalizacije, pri čemu razvoju turizma kao jednom od ključnih generatora revitalizacije treba pristupiti sukladno načelima održivog razvoja. To implicira da valja jasno odrediti što se želi od turizma i kakav se turizam želi. Sukladno tome treba definirati, uskladiti i prihvatiti terminski plan aktivnosti razrađen prema prioritetima i vremenskom horizontu realizacije kako bi se sustavno podizala kvaliteta prostora i/ili života na području starogradske jezgre, ali i uspostavile ključne atrakcije.

Prepoznajući nedovoljnu razvijenost uslužne ponude za posjetitelje i turiste odnosno potrebu podizanja uređenosti i atraktivnosti prostora starog grada, dionici izdvajaju, između ostalog, važnost uređenja i aktiviranja neuređenih javnih i privatnih prostora te naglašavaju potrebu uključivanja civilnog sektora u razvoj starogradske jezgre.

Sažetak rasprave i komentara dionika daje se u nastavku:



Stavovi RLSG (radionice)	Stavovi građana (javne tribine)
<ul style="list-style-type: none"> • Temeljni cilj revitalizacije je zadržavanje života u staroj jezgri i privlačenje novih stalnih stanovnika (uređenje infrastrukture, podizanje razine uređenosti i pristupa, razvoj uslužne ponude, zadovoljavanje potreba mladih obitelji, uređenje objekata za stanovanje i sl.) • Revitalizaciji jezgre i razvoju turističke aktivnosti pristupiti fažno i sukladno načelima održivog razvoja • Definirati, uskladiti i prihvatiti terminski plan aktivnosti razrađen prema prioritetima i vremenskom horizontu realizacije • Intenzivirati suradnju i uključivanje civilnog sektora/udruga u razvoj starog grada • Dio uređenih javnih prostora treba otvoren za posjetu (radno vrijeme) • Zastarjela prezentacija i sadržaji muzejskog postava • Relativno kratko trajanje obilaska starogradske jezgre • Aktivirati neuređene javne i privatne prostore te proširiti ponudu javnih i komercijalnih sadržaja • Podići uređenost i atraktivnost prostora starog grada (pristup, promet u mirovanju i kretanju, hortikultura, atrakcije, komercijalni i javni sadržaji, infrastruktura i suprastruktura specifično prilagođena potrebama turista) 	<ul style="list-style-type: none"> • Odrediti što želimo od turizma te kakav turizam i kakvu vrstu turista želimo • Nedovoljna razina turistificiranosti uređenih prostora u starom gradu (dislocirani prostori Zavičajnog muzeja zatvoreni za nenajavljene posjetitelje, neadekvatna interpretacija, neadekvatna komercijalizacija) • Nedovoljna ponuda hrane i pića, nedostaju jednostavni ugostiteljski objekti (osigurati mogućnost otvaranja terasa uz određivanje adekvatnih lokacija) • Nedovoljna ponuda sadržaja (sve se može obići za 10 minuta) • Nema javnog WC-na na području starog grada • Nedostatak povezanosti starog grada i parkirališta u podnožju (možda vlakčić i/ili autobus uz lokalnog turističkog vodiča ili drugi oblik audio interpretacije) • Neujednačena kvaliteta ponude privatnog smještaja • Upitna mogućnost uređenja kategoriziranih apartmana u starim kućama zbog niskih stropova

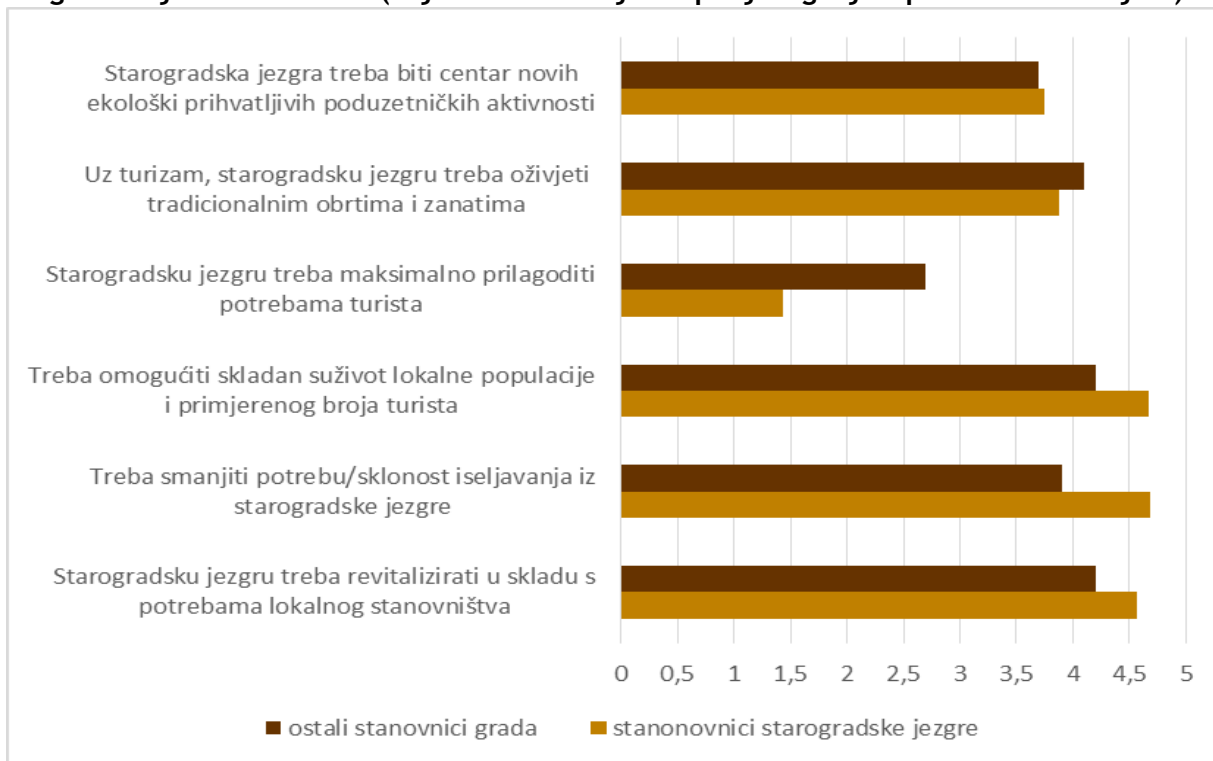
Izvor: Institut za turizam

Anketirani stanovnici Grada Buzeta najviši stupanj slaganja izražavaju kako u odnosu na potrebu smanjivanja sklonosti stanovništva za iseljavanjem tako i stavu da starogradsku jezgru treba revitalizirati sukladno potrebama lokalnog stanovništva osiguravajući skladan suživot lokalne populacije i turista.

Sagledavajući moguće smjerove revitalizacije jezgre, ispitanici se slažu s tvrdnjom da starogradsku jezgru treba oživjeti tradicionalnim obrtima i zanatima, a u nešto manjoj mjeri slažu se i s usmjerenjem prema novim, ekološki prihvatljivim, poduzetničkim aktivnostima.



Slika 5.3. Odabrani stavovi stanovnika Grada Buzeta o koncepciji revitalizacije i uloge/razvijenosti turizma (ocjene odražavaju stupanj slaganja ispitanika s tvrdnjom)



Izvor: Institut za turizam

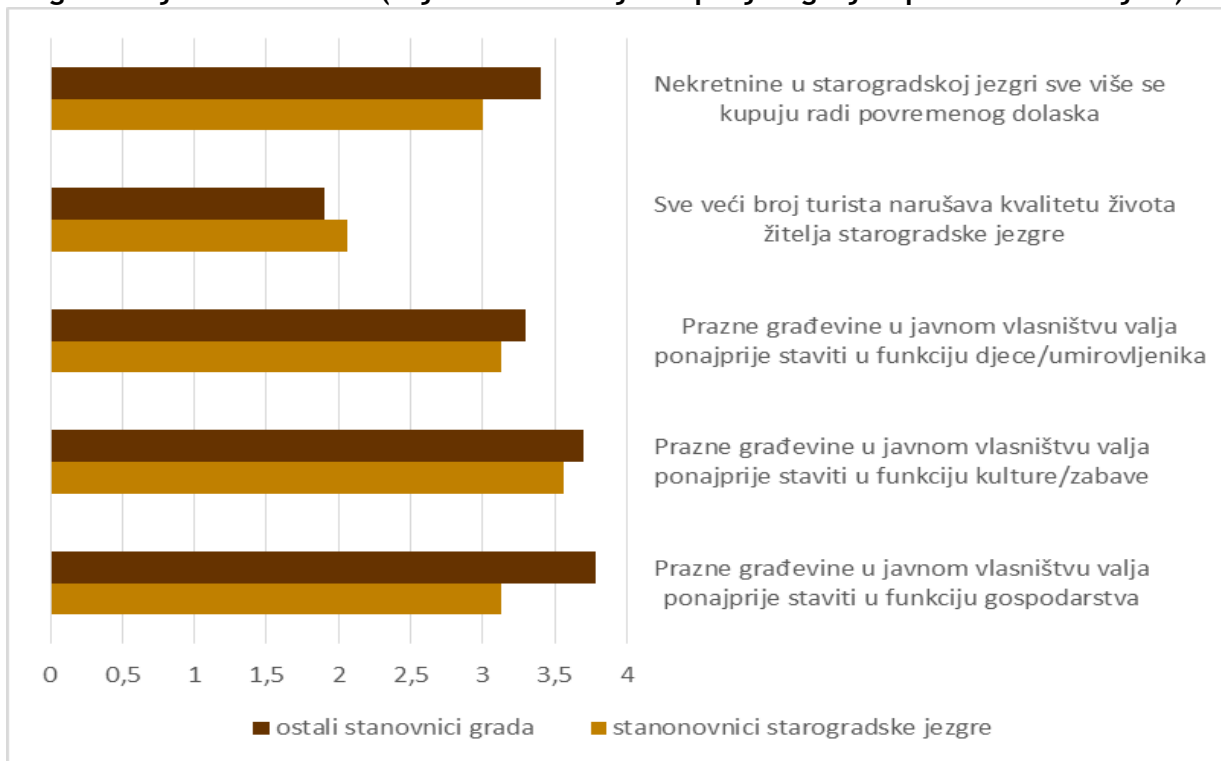
Iako izražavaju jasan stav da se starogradsku jezgru ne smije isključivo prilagoditi potrebama turista, stanovnici ne iskazuju otpor prema turistima. Naime, većina ispitanika iskazuju neslaganje s tvrdnjom da sve veći broj turista narušava kvalitetu života žitelja jezgre.

Uz svijest dionika da neiskorištene i zapuštene objekte u javnom vlasništvu valja u procesu revitalizacije aktivirati, provedena anketa upućuje na različitu percepciju poželjnih načina njihovog korištenja. Dok stanovništvo jezgre preferira korištenje devastiranih i praznih građevina u kulturi i zabavi, a tek onda korištenje za gospodarsku aktivnost te društveni standard djece i umirovljenika, anketirani građani koji žive izvan jezgre naglašavaju potrebu njihovog primarnog korištenja u funkciji gospodarstva, a potom kulture i zabave te djece i umirovljenika.

Prisustvo procesa gentrifikacije u kojem se, relativno jeftine, nekretnine na području starogradske jezgre sve više kupuju zbog turističke namjene (kuće i stanovi za odmor, apartmani za iznajmljivanje) potvrđuje većina ispitanika.



Slika 5.4. Odabrani stavovi stanovnika Grada Buzeta o koncepciji revitalizacije i uloge/razvijenosti turizma (ocjene odražavaju stupanj slaganja ispitanika s tvrdnjom)



Izvor: Institut za turizam

5.3. Potrebni projekti i akcije revitalizacije starogradske jezgre

Na radionicama s dionicima prepoznat je niz mogućih projekata i akcija revitalizacije starogradske jezgre koji su usmjereni kako na njeno uređenje, tako i na bolje korištenje objekata u javnom vlasništvu, ali i na mjere poticanja poduzetništva te osiguranja specifične infra i suprastrukture prilagođene potrebama turista.

Sažetak rasprave i komentara dionika daje se u nastavku:

Stavovi RLSG (radionice)	Stavovi građana (javne tribine)
<ul style="list-style-type: none"> Potrebno aktiviranje zapuštenih objekata u javnom vlasništvu sukladno građanskoj tradiciji Buzeta te mogućnostima komercijalizacije (Karolinina kuća, palača Moretti) Izrada kataloga objekata u javnom vlasništvu (i privatnom) kao prvi korak njihovog aktiviranja Osigurati pristup uređenim sadržajima na području starog grada (dislocirani prostori Zavičajnog muzeja) na način da preko ljeta učenici s gradskim 	<ul style="list-style-type: none"> Turistificirati neke od već uređenih prostora u starom gradu (dislocirani prostori Zavičajnog muzeja) Povećati ponudu hrane i pića, posebice jednostavnih ugostiteljskih objekata (osigurati mogućnost otvaranja terasa uz određivanje adekvatnih lokacija) Unaprijediti ponudu kulturnih i trgovačkih sadržaja Uspostaviti javni sanitarni čvor na prikladnoj lokaciji

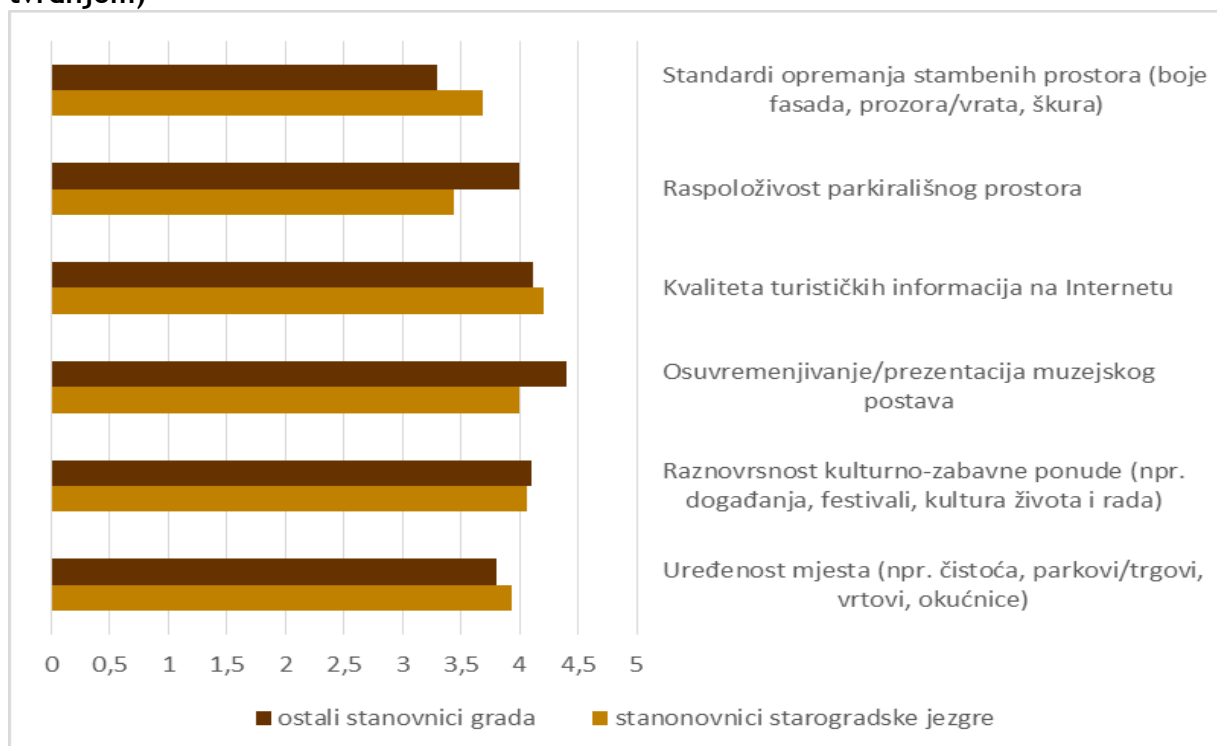


- stipendijama radeći tamo 'vraćaju' dug
- Inovacija sadržaja i prezentacije muzejskog postava
- Uspostava sustava poticanja poduzetničke aktivnosti
- Uređivanje starog grada, s posebnim naglaskom na vrtove i hortikulturu
- Unapređenje infrastrukture
- Rješavanje problema prometa u kretanju i mirovanju (uključujući i *shuttle* prijevoz)
- Ukopavanje kontejnera za smeće
- Pokretanje sustava podizanja prepoznatljivosti Buzeta
- Uspostaviti vezu starog grada i parkirališta u podnožju (možda vlakić i/ili autobus prilagođen potrebama turista)
- Ujednačiti i podići kvalitetu ponude privatnog smještaja
- Provjeriti mogućnost uređenja kategoriziranih apartmana u starim kućama zbog niskih stropova
- Izmjestiti antenu teleoperatera na vidikovcu

Izvor: Institut za turizam

Anketirani stanovnici Grada gotovo su ujednačeni u stavu o potrebi podizanja raznovrsnosti kulturno-zabavne ponude, uređenosti mjesta i kvalitete turističkih informacija o atrakcijama starogradske jezgre. Iako su aktivnosti usmjerene na podizanje raspoloživosti parkirališnog prostora kao i uspostavljanje standarda opremanja stambenih prostora važne, valja upozoriti na razliku u percepciji stanovnika jezgre u odnosu na ostale stanovnike Grada. Naime, za stanovnike jezgre parkirališni prostori su važniji, a za ostale stanovnike Grada veći prioritet predstavlja opremanje stambenih prostora.

Slika 5.5. Odabrani stavovi stanovnika Grada Buzeta o potrebnim akcijama/projektima revitalizacije starogradske jezgre (ocjene odražavaju stupanj slaganja ispitanika s tvrdnjom)



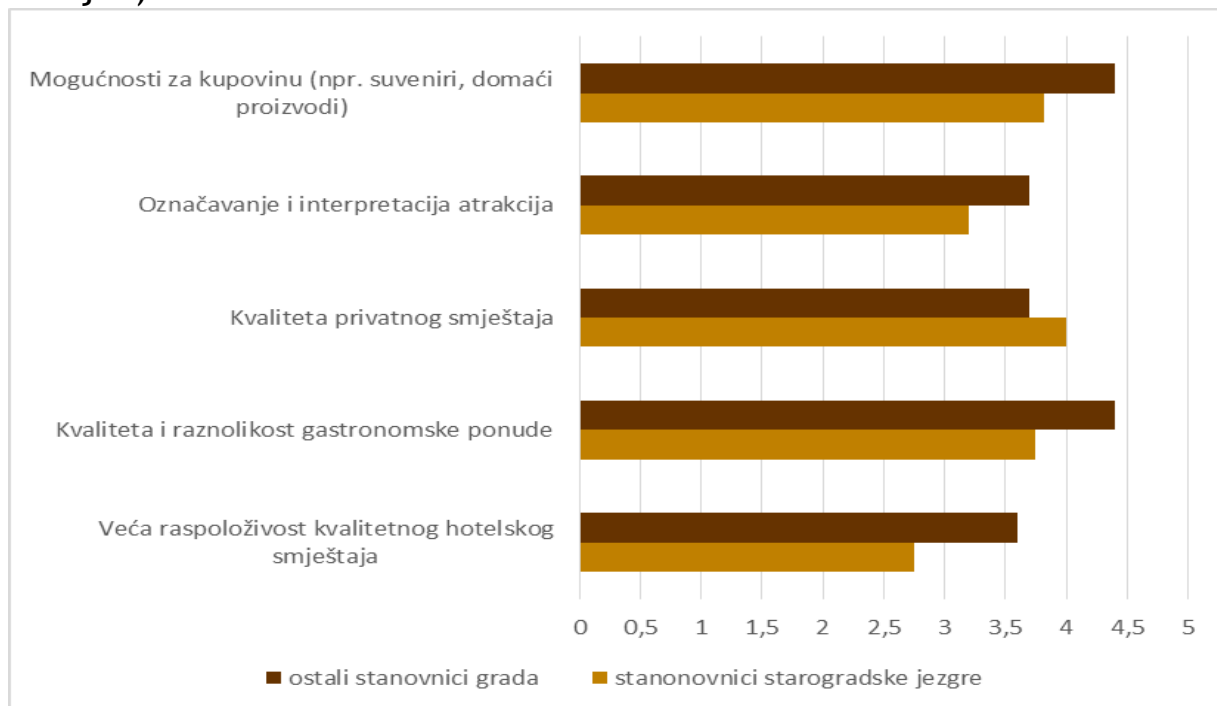


Izvor: Institut za turizam

U sferi razvoja uslužnog sektora, posebno je istaknuta potreba povećanja kvalitete i raznolikosti gastronomske ponude te mogućnosti za kupnju (stanovnici koji ne žive na području jezgre jasnije vide potrebu za ovim uslugama). Rast kvalitete privatnog smještaja također predstavlja značajno područje interesa, posebice stanovnika jezgre dok, s druge strane, rast raspoloživosti kvalitetnog hotelskog smještaja, barem prema percepciji ove skupine ispitanika, nije ključno za revitalizaciju starogradske jezgre.

Isto tako, anketirani stanovnici Buzeta mišljenja su da bi unapređenje postojećeg sustava označavanja i interpretacije (prostora i/ili atrakcija) unaprijedilo atraktivnost Buzeta kao turističke destinacije.

Slika 5.6. Odabrani stavovi stanovnika Grada Buzeta o potrebnim akcijama/projektima revitalizacije starogradske jezgre (ocjene odražavaju stupanj slaganja ispitanika s tvrdnjom)



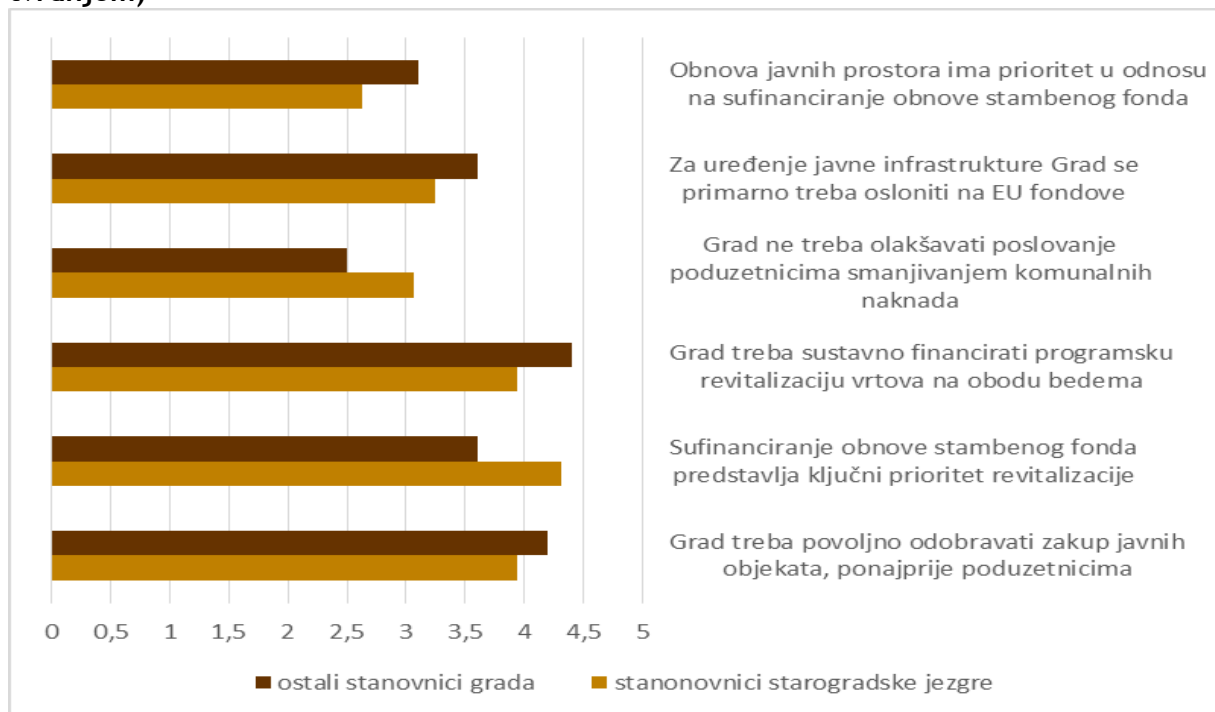
Izvor: Institut za turizam

Sagledavajući alternativne mogućnosti za sufinanciranje, ispitanici su prepoznali dva ključna smjera: sufinanciranje obnove stambenog fonda te revitalizaciju vrtova na obodu bedema. Pri tome je sufinanciranje obnove stambenog fonda u fokusu interesa lokalnog stanovništva dok ostali stanovnici Buzeta relativno više naglašavaju važnost/potrebu sufinanciranja obnove vrtova.

Jednako tako, povoljno odobravanje zakupa javnih objekata, ponajprije lokalnim poduzetnicima, može se smatrati ključnom aktivnošću poticanja poduzetništva, čak i važnijom od ostalih mjera kao što je smanjivanje komunalnih naknada.



Slika 5.7. Odabrani stavovi stanovnika Grada Buzeta o potrebnim akcijama/projektima revitalizacije starogradske jezgre (ocjene odražavaju stupanj slaganja ispitanika s tvrdnjom)



Izvor: Institut za turizam

6. SWOT ANALIZA

Polazeći od provedenih analiza, istraživanja i radionica s dionicima, pristupilo se izradi SWOT analize u cilju sagledavanja snaga i slabosti starogradske jezgre Buzeta. Jake i slabe strane jezgre sagledavaju se u odnosu na: (i) resursno-atraksijsku osnovu, (ii) infrastrukturu i promet, (iii) gospodarsku aktivnost, (iv) društveni standard, (v) uređenje prostora i (vi) upravljanje razvojem.

Tablica 6.1. Snage i slabosti starogradske jezgre Buzeta

	Snage	Slabosti
Resursno-atraksijska osnova	<ul style="list-style-type: none"> • Gradski bedemi • Sustav vrtova oko bedema, na padinama • Nekoliko povijesno prepoznatljivih građevina • Graditeljska autohtonost • Ambijentalnost trgova/pjaceta • Uspješna manifestacija 'Subotina po starinski' 	<ul style="list-style-type: none"> • Zapuštene i neiskorištene povijesno prepoznatljive građevine • Otežana dostupnost dijela atrakcije (npr. dislocirani prostori muzeja) • Nedovoljno suvremena prezentacija muzejskog postava • Neiskorištene mogućnosti osvjetljavanje povijesno prepoznatljivih građevina (palače, trgovi) • Nedostatak profiliranih lokalnih događanja
Infrastruktura i promet	<ul style="list-style-type: none"> • Laka dostupnost 	<ul style="list-style-type: none"> • Neadekvatna organizacija prometa u mirovanju • Neadekvatna organizacija prometa u kretanju • Parcijalno riješena kanalizacija i oborinska odvodnja • Neadekvatno zbrinjavanje i odvoz otpada • Nedostatak infrastrukture za invalide
Gospodarska aktivnost	<ul style="list-style-type: none"> • Raspoloživost kvalitetnog hotelskog smještaja • Raspoloživost bazične ugostiteljske usluge 	<ul style="list-style-type: none"> • Odumiranje obrtničke i poduzetničke aktivnosti • Nedostatak novih poduzetničkih ideja/poduhvata • Nerazvijena ugostiteljska ponuda • Nedostatak kvalitetnog obiteljskog smještaja • Nemogućnost kupnje lokalno proizvedenih proizvoda i suvenira • Nedovoljna gospodarska valorizacija kulture života i rada



Društveni standard	<ul style="list-style-type: none"> • Zavičajni muzej s ispostavama • Umjetnička galerija 'Skladište' i slikarski atelijer Ivančić • Raspoloživ prostor u nekoliko javnih objekata izvan funkcije 	<ul style="list-style-type: none"> • Nedovoljna kvaliteta stambenog prostora • Nezadovoljavajuća opskrba svakodnevnim potrepštinama • Nedostatak bankomata • Nedostatak društvenih sadržaja (npr. čitaonica, kino, mjesta druženja) • Nedostatak sadržaja za mlade obitelji (igraonice, igrališta)
Uređenje prostora	<ul style="list-style-type: none"> • Slikovitost • Ambijentalnost 	<ul style="list-style-type: none"> • Rastući broj javnih i stambenih objekata u derutnom stanju • Neujednačenost i djelomična derutnost fasada, vrata, prozora i škura • Neuređeni vrtovi uz gradske bedeme • Zapuštene zelene površine na padinama
Upravljanje razvojem	<ul style="list-style-type: none"> • Razumijevanje nositelja javne vlasti o nedostacima • Svijest o važnosti civilnog djelovanja • Dobra suradnja s Konzervatorskim odjelom Pula 	<ul style="list-style-type: none"> • Nedovoljna suradnja javnog i privatnog sektora • Nedovoljno poticanje poduzetničke aktivnosti • Nedovoljna prepoznatljivost Buzeta na turističkom tržištu

Izvor: Institut za turizam

Uz sagledavanje snaga i slabosti starogradske jezgre, identificirano je i niz prilika koje bi trebalo iskoristiti prilikom osmišljavanja i provedbe procesa revitalizacije, ali i određen broj opasnosti koje mogu narušiti uspješnost cijelog procesa.

Tablica 6.2. Prilike i opasnosti o kojima valja voditi računa u revitalizaciji starogradske jezgre

Prilike	Prijetnje
<ul style="list-style-type: none"> • Povoljni dugoročni trendovi na strani turističke potražnje <ul style="list-style-type: none"> • Rast potražnje za kulturno-povijesnim destinacijama • Rastući interes potražnje za proizvodima 'kulture života i rada' • Raspoloživost EU fondova (infrastrukturni projekti) • Pojačani interes malih poduzetnika za ulaganjem u turizam • Državni sustav poticaja malog i srednjeg poduzetništva • Regulatorni okvir za 'nove' oblike smještaja (npr. difuzni/integralni hotel) • 'Nišni' marketing 	<ul style="list-style-type: none"> • Nepovoljni demografski trendovi • Muzealizacija • Gentrifikacija

Izvor: Institut za turizam



7. NAČELA REVITALIZACIJE

Vodeći se nacrtom *Europske strategije kulturne baštine za 21. stoljeće*, a koja podrazumijeva uključenost lokalne populacije u sve bitne odluke povezane s revitalizacijom i/ili upravljanjem kulturnom baštinom na nekom području, izrada *Integriranog plana revitalizacije starogradske jezgre Grada Buzeta* temeljila se na načelima (i) participativnosti, u smislu da društvena zajednica sudjeluje u njegovoj izradi te, sukladno tome, dijeli odgovornost za njegovu implementaciju, (ii) transparentnosti, u smislu da se sva bitna pitanja povezana s planom revitalizacije i njegovom implementacijom razmatraju javno i otvoreno, (iii) inkluzivnosti, u smislu da se vodi računa o interesima svih članova lokalne zajednice, (iv) komplementarnosti, u smislu da plan revitalizacije mora voditi računa o razvojnoj strategiji Grada Buzeta i drugim strateškim dokumentima od interesa za razvoj ovog područja, (v) razvojne održivosti, u smislu socijalne, ekonomske i ekološke prihvatljivosti ponuđenih rješenja, kao i (vi) strateške usmjerenosti, u smislu da je fokus stavljen ponajviše na strateška pitanja/problematiku, a manje na operativna pitanja/problematiku.

U namjeri da se sva prethodno navedena načela o kojima valja voditi računa prilikom izrade plana revitalizacije povijesne jezgre Buzeta maksimalno učinkovito implementiraju i konkretiziraju, gradsko poglavarstvo Buzeta uspostavilo je grupu ključnih lokalnih dionika (tzv. RLSG) sastavljenih od predstavnika ne samo lokalne vlasti i mjesnih odbora, već i stručnjaka za kulturnu baštinu, predstavnika civilnih društva i privatnih poduzetnika koji su, u neposrednoj interakciji s ekspertima Instituta za turizam definirali dodatnih nekoliko načela/principa na kojima valja temeljiti revitalizaciju starogradske jezgre Buzeta. Riječ je o sljedećim načelima/principima:

- **Razvoj u funkciji očuvanja materijalne i nematerijalne kulturne baštine** - s obzirom da je starogradska jezgra Buzeta zaštićeno kulturno dobro, svaki razvoj i/ili intervencija u prostoru mora voditi računa o potrebi potpune i cjelovite zaštite graditeljske urbane strukture i arhitekture, ali i lokalne kulture života i rada;
- **Razvoj u funkciji očuvanja stoljećima stvaranog 'duha mjesta'**- kako se povijesna jezgra Buzeta ne bi doživljavala i koristila samo kao 'kulisa' i 'muzejski prostor' u kojem se ne živi i u koji se jednokratno dolazi u posjet, izuzetno je važno spriječiti trajni odlazak (preseljenje) lokalnog stanovništva uslijed neprimjerenih uvjeta života. U tom smislu, u procesu revitalizacije bit će potrebno voditi računa o osiguranju kvalitetnih uvjeta stanovanja kao i da se određen broj javnih prostora uredi za potrebe povećanja društvenog blagostanja lokalnih žitelja. Samo će na taj način biti moguće trajno spriječiti proces postupne gentrifikacije i/ili muzealizacije te zadržati



autentični 'lokalni kolorit', a time i turističku privlačnost stare povijesne jezgre;

- **Uravnoteženi razvoj 'po mjeri' lokalne populacije i turista** - revitalizacija stare povijesne jezgre Buzeta nikako se ne bi trebala promatrati isključivo u funkciji maksimiranja gospodarskih učinaka od turizma. Drugim riječima, prilikom predlaganja namjene i/ili uređenja pojedinih javnih prostora (trgovi, parkovi, vrtovi i/ili prometnice) valja uvijek imati na umu činjenicu da je riječ o procesu koji valja provoditi u cilju dugoročnog očuvanja kvalitetnog, poticajnog i održivog suživota između lokalne populacije i turista/jednodnevnih posjetitelja;
- **Poštivanje postulata ekološke odgovornosti** - radi se prije svega o poštivanju odrednica nosivog kapaciteta stare povijesne jezgre, mogućnostima/graničnim kapacitetima postojećih infrastrukturnih sustava, ali i o racionalnosti u korištenju izuzetno ograničenog prostora za nove razvojno-investicijske projekte. Osim toga, ekološka odgovornost podrazumijeva i primjenu suvremenih tehničko-tehnoloških rješenja u gradnji i opremanju revitaliziranih/novoizgrađenih javnih i privatno-poduzetničkih prostora (npr. smanjenje toplinskih gubitaka, korištenje obnovljivih izvora energije ugradnja energetski učinkovitih sustava grijanja/hlađenja i sl.);
- **Koordinirano djelovanje nositelja javno-komunalne, turističke i kulturne politike** - revitalizaciju povijesne jezgre Buzeta valja temeljiti na prepoznavanju zajedničkih interesa i ostvarivanju sinergijskih učinaka, pri čemu bi koristi trebali ne samo turistički poduzetnici i kulturne institucije, već društvena zajednica u cjelini. Istodobno, kulturne bi institucije trebale sve više prerastati iz sadašnje uloge (pasivnog) čuvara baštine, povijesti i kulture u aktivnog sudionika kulturnog, društvenog i ekonomskog razvoja;
- **Razvoj u funkciji privlačenja različitih segmenata turističke potražnje** - ponuda memorabilnih doživljaja na način da sadržaji starogradske jezgre budu pomno prilagođeni različitim interesnim, demografskim i/ili psihografskim skupinama posjetitelja;
- **Stvaranje preduvjeta za jačanje gospodarske aktivnosti (malih i srednjih) poduzetnika** - ponajviše kroz ponudu određenog broja prikladnih, za tržište spremnih, lokalno prepoznatljivih proizvoda kulture života i rada za kojima je potražnja, u globalnim okvirima, u stalnom porastu te koji nadilaze samo promatranje i dokoličarsku edukaciju, već naglasak stavljaju na vlastito sudjelovanje kao temelj doživljaja. Osim što bi se, dakle, dodatno potaknula privatna poduzetnička inicijativa, raznolika ponuda proizvoda kreativnog turizma oživjela bi i/ili animirala i nematerijalnu spomeničku baštinu što bi cijelom doživljaju povijesne jezgre Buzeta dalo novi, dublji smisao;



- **Racionalno i fokusirano financijsko ulaganje** - bez obzira na to radi li se o sredstvima namijenjenim za javno-komunalne, turističke i/ili kulturne projekte, raspoloživi budžeti za tu svrhu uvijek su ograničeni i manji od stvarnih potreba. Fokusirano ulaganje implicira jasno utvrđivanje razvojnih prioriteta, pri čemu prednost valja dati ulaganjima koja će u najkraćem vremenu rezultirati najvećim učincima;
- **Uspostava 'organizacije za uspjeh'** - kako bi se stvorile potrebne kadrovsko-organizacijske i financijske pretpostavke za razvoj cijelog niza projektno-orientiranih strateških i/ili operativnih lokalnih, javno-privatnih i/ili privatno-privatnih partnerstva. Iza svake atrakcije, doživljaja ili proizvoda stoji institucija i/ili pojedinac, iza svakog tematski organiziranog paketa stoji organizacija/turistička agencija, iza svake učinkovite promotivne kampanje stoje udruženi dionici. Temelj uspostave 'organizacije za uspjeh' svodi se, stoga, na transparentno i učinkovito povezivanje dionika i jasno postavljanje ciljeva organizacijskog djelovanja.

Polazeći od navedenih razvojnih načela/principa, proces revitalizacije starogradske jezgre Buzeta valjalo bi temeljiti na sustavu vrijednosti koji nudi konkretne odgovore na tri bitna pitanja: (i) kakva bi povijesna jezgra Buzeta trebala biti, (ii) kako bi povijesnom jezgrom Buzeta trebalo upravljati, te (iii) čime će povijesna jezgra Buzeta privlačiti turističku potražnju.

Slika 7.1. Sustav vrijednosti na kojem bi valjalo temeljiti revitalizaciju stare jezgre Buzeta



Izvor: Institut za turizam



8. VIZIJA RAZVOJA STAROGRADSKJE JEZGRE BUZETA

Definiranje razvojne vizije starogradske jezgre Buzeta važno je zbog barem dva razloga. Prvi proizlazi iz potrebe međusobnog usuglašavanja stavova pripadnika različitih interesnih skupina koji, polazeći od vlastitih načela i sustava vrijednosti, ali i realnog sagledavanja snaga i slabosti dosadašnjeg razvojnog puta, zajednički promišljaju kakvu budućnost žele. Drugi se odnosi na iskaz vizije kao svojevrsnog 'vodiča' u valorizaciji razvojnih alternativa, a što se svodi na njenu ulogu pri propitivanju svrsishodnosti različitih mogućnosti, pravaca i/ili aktivnosti koji određuju budućnost zajednice.

U skladu s gornjim naznakama, vizija razvoja povijesne jezgre Buzeta predstavlja ključni razvojni input kojim se precizno definira što se točno želi postići procesom njene revitalizacije. Riječ je, stoga, ne samo o ključnom putokazu koji jasno ukazuje na to što bi različiti dionici razvoja trebali činiti ako žele da se poželjna slika budućnosti u dogledno vrijeme i materijalizira, već i o bitnom strateškom *benchmarku* temeljem kojeg je moguće prosuđivati da li se pojedinačne aktivnosti različitih razvojnih dionika odvijaju na ispravan/poželjan način.

Budući da materijalizacija jednom usvojene vizije zahtijeva ne samo njeno razumijevanje i formalno prihvaćanje od strane različitih relevantnih javnih i privatnih interesnih grupa i/ili pojedinaca, već i poistovjećivanje s njenim odrednicama, izuzetno je važno da se u proces definiranja razvojne vizije uključe svi relevantni dionici i/ili interesne skupine. U tom smislu, u osmišljavanju i usvajanju razvojne vizije starogradske jezgre Buzeta sudjelovali su predstavnici svih ključnih lokalnih razvojnih dionika (tzv. RLSG).

Konačno, u metodološkom smislu, definiranju vizije razvoja starogradske jezgre Buzeta, u kontekstu izrade ovog dokumenta, pristupilo se kroz traženje adekvatnih odgovora na tri osnovna pitanja:

- Što želimo postići i koje su temeljne vrijednosti/uvjerenja koja želimo zaštititi, sačuvati i/ili komunicirati?
- Kako ćemo se razlikovati od drugih sličnih mjesta?
- Koje ćemo kompetencije posebno razvijati u cilju efikasnog upravljanja gospodarskim rastom i razvojem?

U skladu s gornjim odrednicama i kao rezultat konzultativnog procesa, definirana je sljedeća vizija razvoja starogradske jezgre Buzeta:

Starogradska jezgra Buzeta bit će ekološki, društveno i ekonomski održivo naselje visokog javno-komunalnog standarda, podjednako privlačno za svakodnevni život i turističku vizitaciju.



Slikovitost, ambijentalnost i autentični duh akropolskog mjesta uronjenog u okolno zelenilo, njegovanje lokalnih tradicijskih običaja i izuzetna kvaliteta gastronomske ponude predstavljat će ključne razlikovne elemente i dobru osnovu za uspostavu prepoznatljivog turističkog brenda.

Dugoročno održiv i uravnotežen gospodarski razvoj bit će rezultat poticajnog poslovnog ozračja, odgovornog destinacijskog menadžmenta kao i uspješne suradnje javnog i privatnog sektora.

Definirana vizija razvoja povijesne jezgre Buzeta temelji se, dakle, na dva 'stupa'. To su: (i) ekološka, društvena i ekonomska održivost, a koje se temelje na znatnom unapređenju postojećeg javno-komunalnog standarda kao i stvaranju preduvjeta za prijeko potrebnu revitalizaciju društvenog života, (ii) turistička privlačnost, a koja se bazira na slikovitosti i autentičnom ugođaju starog akropolskog naselja okruženog vrtovima i zelenilom, ali i na vrhunskoj ponudi i prezentaciji autohtonih delicija Buzeta i Istre. Uloga izvršne vlasti svodi se, pritom, na uspostavu poticajnog poslovnog ozračja, odnosno na odgovorno upravljanje javno-privatnim i/ili privatnim poduzetničkim inicijativama u objektima javne i/ili stambeno-poslovne namjene koje ima smisla gospodarski aktivirati.

Osim što vizija razvoja povijesne jezgre mora biti u funkciji povećanja kvalitete života i blagostanja lokalne populacije, a što implicira ne samo povećanje današnje razine primanja već zaposlenih i otvaranje novih radnih mjesta, već i povećanje raznolikosti društvenog i kulturnog života, ona mora biti usklađena i s vizijom i ciljevima razvoja Grada Buzeta i cijele Istarske županije.

Usporedi li se vizija razvoja povijesne jezgre s vizijom razvoja Grada Buzeta prema kojoj je *'Buzet suvremeni grad zadovoljnih ljudi s atraktivnom prirodnom i kulturnom baštinom, te konkurentnim gospodarstvom, koji svoju budućnost temelji na tradicijskim vrijednostima i održivom razvoju'*, odnosno razvojnom vizijom Istre koja definira Županiju kao *'modernu, otvorenu i gospodarski konkurentnu regiju, prepoznatljive kulturne i prirodne baštine, visoke kvalitete života u okvirima uravnoteženog i održivog razvoja'*, može se ustvrditi kako među njima postoji visok stupanj međusobne konvergencije i komplementarnosti.



9. CILJEVI REVITALIZACIJE

Vodeći računa o potrebi komplementarnosti ovog dokumenta s već postojećim strateškim dokumentima Grada Buzeta, a prije svega sa *Strategijom razvoja Grada Buzeta za razdoblje od 2016. do 2020. godine*¹² te polazeći, nadalje, od značenja revitalizacije kao procesa osiguranja društvenog, gospodarskog i prostornog integriteta mjesta, ciljevi revitalizacije povijesne jezgre Buzeta su:

- **Cilj 1: Stvaranje poticajnog društvenog okruženja**

Riječ je o kompleksnom cilju kojim se želi osigurati da starogradska jezgra bude vitalno i što ugodnije mjesto za život i vizitaciju, a što implicira ne samo povećanje kvalitete stambenog prostora, prikladnije rješavanje problematike prometa u kretanju i mirovanju ili suvremenu komunalnu infrastrukturu, već i povećanje funkcionalnosti svakodnevnog života kroz obogaćivanje društvenih i kulturnih sadržaja.

- **Cilj 2. Jačanje gospodarske aktivnosti, s naglaskom na razvoj turizma**

Grad Buzet oduvijek je bio poznat kao grad obrtništva i malog poduzetništva te revitalizacija gospodarskih aktivnosti na području njegove povijesne jezgre ponajviše podrazumijeva osnivanje primjerenog broja različitih tihih i čistih obrta i/ili proizvodnih usluga te, specifično u funkciji turističkog razvoja, proširenje ponude smještaja, trgovine, hrane i pića. Radi se o sklopu komplementarnih djelatnosti u kojima može sudjelovati lokalno stanovništvo jezgre te koje neće imati negativne implikacije na kvalitetu života lokalnih žitelja.

- **Cilj 3. Povećanje atraktivnosti i ambijentalnosti mjesta**

Uređenost i ljepota mjesta sastavni su dijelovi njegovog identiteta i imidža koji svakodnevno pridonose kvaliteti života lokalnog stanovništva te su i među najvažnijim faktorima privlačnosti mjesta koji se projicira prema potencijalnim turistima i/ili posjetiteljima. U tom smislu, radi se o obnovi prilično 'umornih' i oronulih, a jednim dijelom i devastiranih javnih i privatnih prostora starogradske jezgre.

Zadržavanje stalnog stanovništva, osiguranje gospodarske aktivnosti i očuvanje prepoznatljivog 'duha mjesta' jedini su načini zaustavljanja jezgre od propadanja ili, pak, gentrifikacije i/ili muzealizacije te njene stvarne revitalizacije. S obzirom

¹² Gradska razvojna strategije posebno je prepoznala 5 specifičnih razvojnih ciljeva. To su: (i) poticati konkurentnog gospodarstva, (ii) razvijati turizam održivim korištenjem prirodne i kulturne baštine, (iii) poticati ruralni razvoj, (iv) kontinuirano povećavati kvalitete življenja, te (v) jačati upravljanje Gradom.



da je starogradska jezgra Buzeta zaštićeno kulturno dobro RH, zahvate koje će podrazumijevati realizacija navedenih ciljeva neće biti moguće izvesti bez aktivne podrške konzervatorskih stručnjaka.

10. KONCEPCIJA REVITALIZACIJE

Polazeći od postavljene vizije starogradske jezgre Buzeta kao održivog mjesta, poželjnog za stanovanje i turističku vizitaciju te prepoznatljivog po svojoj akropolskoj poziciji u zelenom okruženju, ambijentalnosti i autentičnosti, a, specifično, po gastronomiji, u nastavku se vizualizira koncepcija revitalizirane jezgre u dinamično i iskustvima bogato gradsko naselje. U skladu s postavljenim razvojnim ciljevima, koncepcija se iznosi u odnosu na tri ključna tematska područja unapređenja: društveni standard, gospodarsku aktivnost i uređenje mjesta te se, potom, također prikazuje u kontekstu korištenja prostora i strukturiranja iskustava života i boravka u jezgri. Rukovodeći se postavljenim načelima, revitalizacija starogradske jezgre počiva na poštivanju njezinog kulturnog identiteta i prostornog integriteta.

10.1. Domene revitalizacije

Revitalizacija starogradske jezgre Buzeta, odnosno povećanje njezine atraktivnosti za stanovanje i posjećivanje, podrazumijeva osiguranje višeg društvenog standarda, više razine gospodarske aktivnosti te više razine uređenja mjesta poštivajući, istovremeno, status jezgre kao zaštićenog kulturnog dobra i nužnost očuvanja njezinog specifičnog 'duha mjesta'.

Društveni standard

Kako bi ostala 'mjesto gdje se živi' i postala 'mjesto koje treba posjetiti', starogradska jezgra Buzeta mora raspolagati sadržajima suvremenog društvenog standarda koji život i boravak u jezgri čine ugodnim i kvalitetnim. To znači da su u jezgri osigurani:

- **Kvalitetan stambeni fond** - u jezgri su dostupni stanovi i kuće različitih tipologija i veličina što omogućava stanovanje različitim dobnim i socijalnim skupinama stanovnika. Aktiviran je i dodatni, do sada nekorišten stambeni prostor (npr. tavani, dvorišta), naročito važan u kontekstu povećanja stambenog fonda prilagođenog mogućnostima mladih obitelji. Iako na različitim cjenovnim razinama, cjelokupan stambeni fond opremljen je prema suvremenim standardima komfora stanovanja, te ga karakteriziraju uređena dvorišta, okućnice i pročelja.



-
- **Suvremena komunalna infrastruktura** - starogradska jezgra opremljena je moderniziranim vodovodnim, električnim i telekomunikacijskim mrežama te je u potpunosti sprovedena kanalizacijska mreža. Otpad se zbrinjava u skladu sa suvremenom i povijesnim jezgrama primjerenom praksom razdvajanja otpada, raspoloživosti kontejnera i njihovog 'skrivanja' kako se ne bi narušio sklad prostora.
-
- **Riješen promet u kretanju i mirovanju** - rješenja prometa u kretanju i mirovanju donose kompromis između navike za visokom dostupnosti jezgre motornim vozilima i potreba poštivanja 'nosivog kapaciteta' povijesnih urbanih jezgri nužno 'sklonih pješacima' kako zbog gabarita prostora, tako i radi ugone, kvalitete i sigurnosti stanovanja te privlačnosti i ugone kratkotrajnog boravka. Uspostavljen je režim jednosmjernog i dvosmjernog kretanja prometa, zadovoljene su osnovne potrebe za parkiranjem za stalno stanovništvo i gospodarske subjekte koji posluju u jezgri, a prema uvedenim kriterijima (npr. vrijednost, atraktivnost, obnovljenost) pojedini su prostori u potpunosti oslobođeni od parkiranja (npr. promenade, pločnici, odabrani trgovi uključujući, između ostaloga, Šetalište V. Gortana, Trg Vele šterne i sl.). Dodatno javno parkiranje osigurano je i na više lokacija izvan starogradske jezgre. Parkiranje za posjetitelje moguće je isključivo na parkiralištima izvan jezgre, pri čemu se stalno unapređuje sustav uređenog i organiziranog pristupa jezgri (npr. uređen i obilježen pješački pristup, prijevoz 'vlakicom' ili mini-bus 'shuttle' prijevoz u određenim razdobljima u godini).
-
- **Obogaćeni društveni sadržaji** - niz različitih društvenih sadržaja svoje prostore djelovanja ponovno nalazi u starogradskoj jezgri. Tako se, primjerice, u jezgri nalaze Župna crkva i crkva Sv. Jurja te ovdje djeluju neke građanske udruge i inicijative, odjel gradske knjižnice i čitaonice, kreativna dječja igraonica, manja kino dvorana, instalirano je i nekoliko bankomata. Posebno je zanimljiva inicijativa 'edukacijskog inkubatora' kao mjesta odvijanja različitih obrazovnih programa, od 'ljetnih škola za studente' (npr. iz područja arhitekture, dizajna, primijenjene umjetnosti, povijesti i sl.), preko programa cjeloživotnog obrazovanja, do različitih tematskih radionica (npr. gastronomije, enologije, vrtlarstva i sl.), a na čijem razvoju uz službe Grada surađuju i lokalne obrazovne institucije povezujući se prema potrebi i s drugim lokalnim dionicima.
-
- **Obogaćeni sadržaji kulture** - nekoliko etabliranih kulturnih institucija na području jezgre, uključujući objekte sakralne baštine, 'Zavičajni muzej Buzet' i galeriju 'Skladište', kontinuirano unapređuju svoj pristup posjetiteljima kroz, primjerice, inovacije postava, organizaciju radionica i povremenih evenata (npr. koncerti, fešte, 'dani otvorenih vrata' i sl.). Unaprijeđena je i
-



organizacija rada radionica tradicionalnih obrta (pekara, češljara, kovačija i oružarnica) koje, tijekom stalnog radnog vremena, uz postave inovirane kroz *storytelling* te koristeći multimediju na licu mjesta nude suvremene, interaktivne sadržaje lokalne kulture života i rada. Povrh toga, niz je prilika za nove inicijative vezane uz kulturu, bilo da je riječ o propitivanju 'najbolje namjene' za 'kapitalne' objekte u jezgri, poput palače Moretti, Karolinine kuće i 'zgrade Suda' ili da se radi o podršci Grada privatnom kulturnom poduzetništvu manjih razmjera (npr. muzički klub, galerija i sl.).

Gospodarska aktivnost

Vitalnost starogradske jezgre Buzeta izravno je povezana s održivosti gospodarske aktivnosti koja se u njoj odvija, a koja podrazumijeva i prilike za zapošljavanje te poduzetničke inicijative samih stanovnika jezgre. Slijedom karaktera povijesne jezgre, moguće primjerene (prostorno nenametljive, 'tihe', infrastrukturno i prometno manje zahtjevne) gospodarske aktivnosti su:

- **Poslovne usluge** - svoje poslovne prostore u povijesnoj jezgri nalazi nekoliko tvrtki iz različitih profesionalnih domena. S obzirom na ambijentalni karakter jezgre, moguće je pretpostaviti poseban interes kreativnih industrija, studija za arhitekturu ili dizajn te marketinških agencija, ali jednako tako jezgra može biti poželjno mjesto za poslovanje IT tvrtki, računovodstvenog servisa, odvjetnika, pa čak i određenih specijalističkih liječničkih ordinacija, i sl.
- **'Inkubatori'** - s obzirom na raspoloživost nekoliko 'velikih' gradskih i državnih prostora na području jezgre, a u prvom redu palače Verzi i 'zgrade Suda', otvaraju se prilike za pokretanje poželjnih i uobičajeno prostorno zahtjevnijih sadržaja poput 'inkubatora'. Uz ovdje ključnu ulogu Grada kao nositelja aktivnosti, mogućnosti uključuju uređenje poduzetničkog inkubatora te također i svojevrsnog 'inkubatora znanja', odnosno edukacijskog centra kao mjesta odvijanja različitih 'ljetnih škola', radionica i programa cjeloživotnog obrazovanja.
- **Ugostiteljstvo** - slijedom visoke ambijentalne vrijednosti starogradske jezgre i time njezinog izuzetnog turističkog potencijala, u jezgri se otvara više tipova objekata iz domene ugostiteljstva. Kada je riječ o smještaju, uz već postojeću ponudu, u kojoj se svakako ističe hotel 'Vela vrata', u jezgri se nudi dodatan hotelski smještaj, primjereno organiziran kao difuzni hotel i/ili kao manji obiteljski hotel.

Najveći se iskorak, međutim, odnosi na gastronomsku ponudu te, uz postojeći



restoran hotela 'Vela vrata' i 'Staru Oštariju', u jezgri postoji cijeli niz manjih i jednostavnijih, atraktivno uređenih objekata poput oštarija, bistroa, pivnice, caffe-a, čajane i slastičarnice. Neki od njih dijelom su smješteni i na vanjskim, uličnim prostorima. No, jezgra je i mjesto barem jednog posebno prepoznatljivog restorana koji je sam po sebi 'cilj dolaska'. Gastronomska se ponuda dakako naslanja na tradiciju istarske kuhinje te koristi prepoznatljive istarske proizvode (npr. vino, maslinovo ulje, sirevi, med), no, s obzirom da se Buzet naziva 'gradom tartufa', više nego drugdje istaknuto je korištenje tartufa, ponuda se, nadalje, diferencira izvornim 'buzetskim proizvodima' nastalim u lokalnoj pivovari ('Istarska pivovara') i destileriji ('Aura') ili uzgojenim u lokalnim vrtovima, a njezinoj posebnosti pridonose i utjecaji bosanske kuhinje inspirirani kulturnim naslijeđem dijela lokalnog stanovništva. Uz gastronomsku ponudu vežu se komplementarni sadržaji poput 'škola kuhanja', 'kušanja' i festivali. U cjelini, gastronomska ponuda starogradske jezgre svojom raznovrsnošću potvrđuje Buzet kao 'obilni kraj' ili 'Pinguente', što je i nekadašnji naziv grada, te buzetska povijesna jezgra postaje novo prepoznatljivo istarsko gastro odredište.

- **Trgovina** - zasigurno u velikoj mjeri potaknuta turističkom potražnjom, ali ne i samo njoj namijenjena, trgovačka ponuda starogradske jezgre odlikuje se raznolikošću i posebnošću. Dijelom se, dakako, radi o suvenirskom asortimanu 'tipičnih' istarskih (npr. vino, maslinovo ulje, sirevi, med, tartufi), ali i 'tipičnih' buzetskih proizvoda (npr. pivo, rakije, likeri, džemovi u proizvodnji lokalnih tvrtki 'Istarska pivovara' i 'Aura') dostupnih u više trgovina suvenira, u novom *delikates* dućanu i na posebnim policama u lokalnim trgovinama mješovitom robom. Prisutna je i prateća trgovačka ponuda uz pojedine atrakcije, kao što je, primjerice, suvenirski program 'Zavičajnog muzeja Buzet' ili galerije 'Skladište', odnosno prodaja čajeva i ljekovitog bilja uz čajanu u 'Karolininoj kući'. Stasa, međutim, i trgovačka ponuda orijentirana uz posjetitelje i ka lokalnom stanovništvu, pri čemu se posebno ističu 'tipični' proizvodi starogradske jezgre. Ovdje se, naime, u staroj, autentičnoj pekari proizvode i samo su tu dostupni specifični pekarski proizvodi, uključujući i, kako je zabilježeno u starim zapisima, '... najljepši kruh u Istri ...'. Nadalje, voće, povrće, orašasti plodovi, ljekovito bilje i cvijeće uzgojeno u vrtovima koji opasuju stari grad izravno se, nekoliko puta tjedno plasiraju kupcima na maloj tržnici smještenoj u povijesnoj jezgri. Uređenje tržnice i trgovina potpisuje struka, posvećuje se pažnja prezentaciji asortimana, a pakiranje svih lokalno proizvedenih proizvoda također je stručno osmišljeno (primjerice, od strane lokalnih umjetnika, dizajnera ili arhitekata koji rade u povijesnoj jezgri). Proizvodi proizvedeni ili uzgojeni u Buzetu označeni su kao 'Proizvod Buzeta', odnosno i kao 'Proizvodi buzetskih vrtova'. U cjelini, trgovačka ponuda također potvrđuje Buzet ili 'Pinguente' kao 'obilni kraj'.
-



Uređenje mjesta

Kvaliteta života u starogradskoj jezgri i njezin atrakcijski potencijal na turističkom tržištu bitno ovise o razini uređenja mjesta. U tom smislu, povijesnu jezgru odlikuju:

- **Uređeni vrtovi** - povijesna jezgra Buzeta gotovo je u cijelosti omeđena sustavom uređenih vrtova. Poštivajući različite oblike vlasništva, vrtovi su obnovljeni prema zajedničkom projektu uređenja (npr. ograde, klupe, sjenice, materijali i sl.) i planu posađenih kultura (npr. voće, povrće, začinsko bilje, cvijeće, ukrasni japanski vrt, pokazni vrt, itd.) predstavljajući jedinstvenu cjelinu. Pri projektiranju uređenja vrtova izuzetna je pažnja posvećena očuvanju vizura staroga grada. Dio vrtova otvoren je za posjećivanje, u njima se odvija više izvanškolskih aktivnosti osnovne i srednje škole, odnosno programa gradskih udruga, a ovdje proizvedeni prehrambeni proizvodi, osim za osobnu upotrebu, koriste se u lokalnim ugostiteljskim objektima te prodaju u trgovinama i/ili na tržnici u starogradskoj jezgri pod markom 'Proizvodi buzetskih vrtova'. Pokrenuta je i godišnja manifestacija na temu vrtova i cvijeća te se prigodno organiziraju tematske izložbe. Svemu tome dodatno pridonosi i revitalizacija 'zelenog pojasa' što ga predstavljaju padine ispod starog grada. Zelenilo koje okružuje starogradsku jezgru također se u nju 'preljeva' te se i unutar jezgre, u mjeri u kojoj to prostor dozvoljava, na više mjesta uređuju vrtovi ili parkovi, a hortikulturno se uređuju trgovi i više ulica (npr. 'ulice cvijeća'). U cijelosti, vrtovi predstavljaju specifičan ukras i jedinstveni element prostornog uređenja starogradske jezgre, a 'preneseni' na cjelokupni prostor jezgre omogućavaju stvaranje 'priče' o 'gradu vrtu'. Time su vrtovi ključna sastavnica imidža Buzeta ('akropolski grad vrt'), odnosno njegovog diferenciranja i pozicioniranja na turističkom tržištu.
- **Uređeni trgovi** - kao i drugdje, trgovi starogradske jezgre su 'duša mjesta'. Iako su neki zbog nemogućnosti drugačije regulacije prometa u kretanju objektivno izgubili tu funkciju (npr. Trg M. Tita, Trg J. Fabijančića), na ovom relativno malenom prostoru jezgre i dalje se nalazi više zanimljivih trgova. U nizu, od 'trgića' ispred 'Zavičajnog muzeja', preko Trga Vele šterne, trgova uz crkvu Sv. Jurja, Trga Matka Laginje, do trga ispred Karolinine kuće, oni tvore svojevrsan 'unutarnji kružni tok' koji 'usmjerava' kretanje pješaka kroz cijelu povijesnu jezgru. Oslobođeni parkiranja, različito uređeni, primjerice hortikulturom, vodoskokom, čak i suvremenim umjetničkim skulpturama i instalacijama, trgovi starogradske jezgre šarmantna su mjesta pješaka, trgovačke i ugostiteljske ponude, sjedenja i druženja.



-
- **Uređena pročelja i ambijentalna javna rasvjeta** - ljepoti, atmosferi i ugodi boravka u starogradskoj jezgri svakako izuzetno pridonose uređene fasade, škure i ulazna vrata zgrada, pri čemu se pridržava prostorno-planskom dokumentacijom propisanih materijala i boja. Prihvaćeni su i zajednički standardi za uređenje ugostiteljskih terasa te njihov skladan pokretni mobilijar (npr. stolovi, stolci, suncobrani i tende) oplemenjuje prostor. Večernji doživljaj jezgre kada su, uz pažljivu javnu rasvjetu, osvijetljene i zidine te pojedini objekti (npr. zvonici, Zavičajni muzej, palače, trgovi) postaje atrakcija.

-
- **Šetnica i gradska šetališta** - jedna od posebnosti i zanimljivosti povijesne jezgre je šetnica koja u potpunosti okružuje stari grad i njegove vrtove te s koje se pružaju lijepi vidici na okolicu. Šetnica je dostupna preko nekoliko ulaza/izlaza iz same jezgre i namijenjena je isključivo pješacima (odnosno i 'trekerima', 'jogerima'). Uređen je parter, hortikulturno je ukrašena, opremljena je odmorištima i klupama, postavljeno je (nenametljivo) nekoliko sprava za *outdoor fitness*, označeno je više točaka 's pogledom' za fotografiranje te je osvijetljena na način koji komplementira postojeću rasvjetu zidina. S obzirom na svoju veličinu, sama šetnica mjesto je šetnji, ali i aktivnije rekreacije (npr. brzo hodanje, trčanje, vježbanje) kao i povremenih manifestacija.

Unutar same povijesne jezgre Šetalište V. Gortana ili Lopar najreprezentativnija je gradska promenade s također vrlo lijepim vizurama okolice. Uklonjeno je parkiranje, pješaci se slobodno kreću nogostupom s obje strane ulice, uređeno je nekoliko javnih odmorišta s klupama te više ugostiteljskih terasa i trgovačkih sadržaja. Pri uređenju starogradske jezgre, osim na Loparu, učinjeni su veliki napor za sigurno kretanje pješaka bilo da su osigurani nogostupi ili da su neke ulice u biti postale male pješačke zone. U svakom slučaju, povijesna jezgra je 'prepuštena' pješacima i to je mjesto ugodnih šetnji.

-
- **Vidikovci** - nekoliko novih vidikovaca predstavljaju dodatnu atrakciju starogradske jezgre i to ne samo radi lijepih vizura koje se s njih pružaju i prilika za fotografiranje, već i zbog svog markantnog uređenja. Posebno se ističe vidikovac uz staru vodospremu Istarskog vodovoda koji se nalazi na najvišoj točki u starom gradu.
-

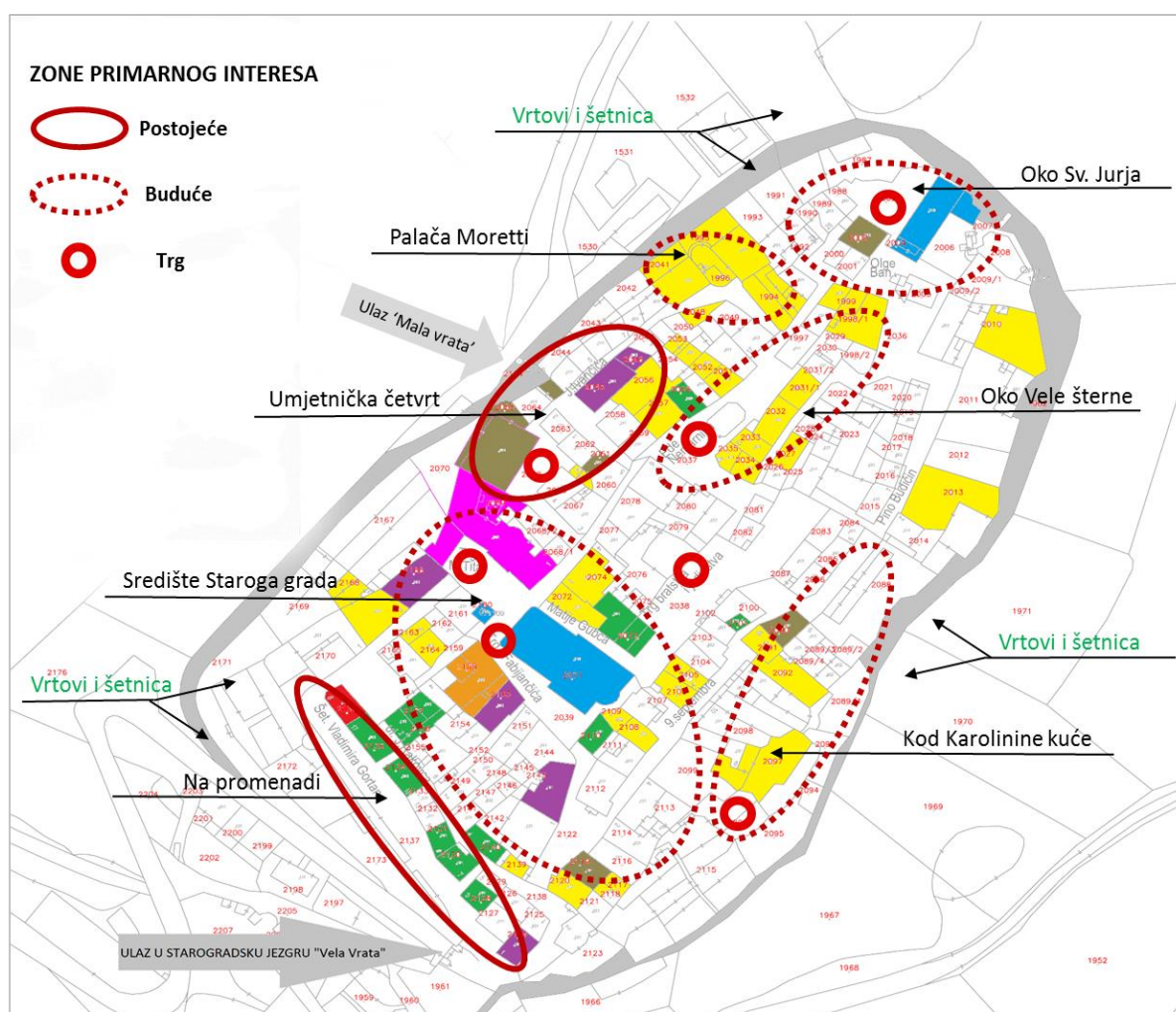


-
- **Turistička interpretacija prostora** - sustav turističke interpretacije dopunjen je novim, proširenim sadržajem, odnosno tablama na kojima se uz nekoliko točaka u jezgri 'pričaju' posebne zanimljivosti starogradske jezgre. 'Pričama' se, između ostalih, interpretiraju teme; 'Pinguente ili obilnog kraja' (npr. na ulazu u jezgru, uz Vela vrata); vrtova (na nekom od vidikovaca s kojeg se pruža posebno lijep pogled na dio vrtova); vode (na vidikovcu uz staru vodospremu Istarskog vodovoda); i okolice (na nekoliko vidikovaca s posebno lijepim pogledima na okolicu, na tablama se naznačuje 'što se gleda').
-

10.2. Korištenje prostora i strukturiranje iskustava

Postavljene odrednice koncepcije revitalizacije povijesne jezgre u nastavku se sagledavaju u kontekstu korištenja prostora te se u tom smislu, uz činjenicu da je stanovanje disperzirano na cijelom području, prepoznaje potencijal stvaranja nekoliko zona od primarnog interesa za razvoj društvenih i gospodarskih sadržaja (slika 11.1.).

Slika 10.1. Zone primarnog društvenog i gospodarskog interesa na području starogradske jezgre



Izvor: Institut za turizam

Prepoznate zone primarnog interesa 'karakterno' se diferenciraju kako bi se kroz starogradsku jezgru omogućilo strukturiranje različitih iskustava u cilju konkurentnijeg tržišnog pozicioniranja mjesta. Pri tome, dvije su zone, 'Promenada' (Šetalište V. Gortana) i 'Umjetnička četvrt' oko 'Zavičajnog muzeja Buzeta', već uspostavljene i profilirane (uz ipak moguća i potrebna unapređenja),



predstavljajući žarišta današnje gospodarske i društvene aktivnosti u jezgri, dok razvoj preostalih zona u najvećoj mjeri tek predstoji.

U opisu zona slijedi se mogući smjer kretanja kroz starogradsku jezgru koji nudi strukturiranu mrežu različitih iskustava:

- **'Promenada' (Šetalište V. Gortana)** - 'glavna ulica', u produžetku Velih vrata odnosno glavnog ulaza u starogradsku jezgru, u potpunosti uređena, sadržajno gotovo popunjena hotelom 'Vela vrata', s nekoliko ugostiteljskih objekata s vanjskim terasama, trgovinama te uredom TZ Grada Buzeta. S obzirom da se nalazi neposredno uz gradske bedeme, pružaju se lijepe vizure na gradske vrtove i okolicu. Kroz ulicu prolazi sav motorni promet koji dolazi u jezgru. Predstavlja mjesto najviše koncentracije kretanja gdje, kao i na svaku promenade, 'svi dolaze' bilo u prolazu, u šetnju, na druženje. Naslanja se na ...
- **'Središte Staroga grada'** - danas slabo uređena i nisko funkcionalna, a u budućnosti intenzivno aktivna zona s potencijalno najrazličitijim sklopom vrlo važnih javnih, gospodarskih i uslužnih gradskih sadržaja, od Župne crkve, poslovnog 'središta' u palači Verzi, ugostiteljskih i trgovačkih prostora do mogućeg višenamjenskog 'kapitalnog' objekta 'zgrade suda'. Također izložena najvišoj razini motornog prometa s obzirom na obavezne pravce kretanja koji tuda prolaze. Kao takva ima sve značajke 'užurbanog' središta staroga grada. U nastavku slijedi ...
- **'Umjetnička četvrt'** - smještena uz sekundarni ulaz u starogradsku jezgru 'Mala vrata', zona predstavlja 'ulaz' u opuštenu, pješacima namijenjen dio povijesne jezgre. Okosnicu zone danas čine 'Zavičajni muzej Buzet' s dislociranom radionicom starih obrta, galerija 'Skladište' i slikarski atelijer. Uređenjem manjeg, 'umjetničkog' trga ispred muzeja (npr. mjesto za instalaciju, skulpturu), poticanjem kreativnih sadržaja i ureda za kreativne industrije u objektima u gradskom vlasništvu u ovom dijelu jezgre, ali i kao mjesto povremenih, primjerice, 'izložbi na ulici' ili 'intimnih muzičkih događanja', ovo je mjesto kreativnosti i ležernosti. Oдавde je blizu ...
- **'Palača Moretti'** - jedan od najreprezentativnijih sadržaja starogradske jezgre (u vrijeme izrade ovog dokumenta namjena objekta još uvijek nije definirana iako se zbog njegovog povijesnog značaja, veličine i lokacije podrazumijeva 'reprezentativnost'). Put vodi dalje u područja ...
- **'Okolo Vele šterne', 'Okolo Sv. Jurja'** - mjesta 'za dušu', obavijena oko njihovih trgova, s više autentičnih, jednostavnih, toplih i nadasve ugodnih malih oštarija, bistroa, pivnica, cafe-a i trgovina koji se 'prelijevaju' i na ulične prostore. U dijelu oko Sv. Jurja posebnosti su originalna stara pekara, i dalje najbolja u okolici, s više specifičnih proizvoda dostupnih samo ovdje, ali i lokalna, starogradska tržnica gdje se nekoliko puta tjedno prodaju proizvodi uzgojeni u



vtovima koji opasuju stari grad. Ovdje se često događa 'nešto' na otvorenom, od lokalnih fešta, muzičkih događanja do kino projekcija na otvorenom. Ovo je najslikovitiji dio povijesne jezgre, a i mjesto za slikanje s obzirom na najbolje vidikovce. Na povratku prema Velim vratima zanimljivo je stati ...

- **'Kod Karolinine kuće'** - objekt je i čajana i trgovina svega što se proizvodi od ljekovitog bilja, ali ponajviše mjesto prekrasnog vrta i hlada, druženja i igranja što ga i čini, uz dječje igralište i igraonice smještene u blizini, ključnim dijelom šire, obiteljima i djeci namijenjene, vedre i zelene oaze starogradske jezgre. Kada je riječ o zelenim oazama, svuda okolo su ...
- **Vrtovi starogradske jezgre sa šetnicom** - predstavljaju jedinstvenu hortikulturnu cjelinu starogradske jezgre i dijelom su otvoreni za posjećivanje. Okružuje ih šetnica koja svojim uređenjem omogućuje ugodan obilazak cijelog starog grada.

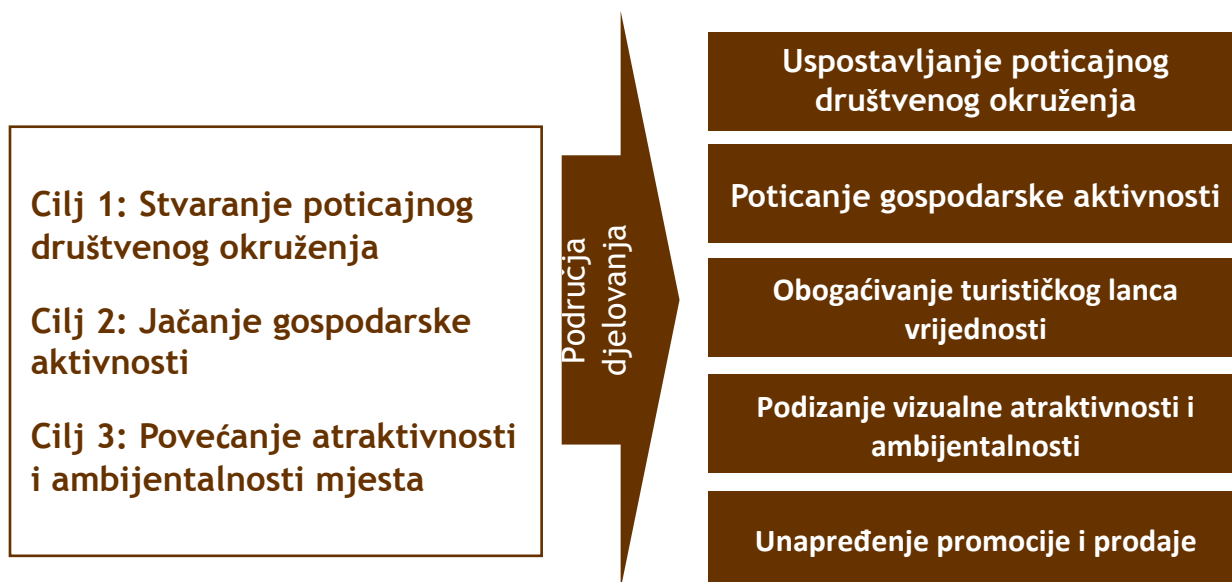
Iako mala i kompaktna, s nužno preklapajućim stambenim, društvenim i gospodarskim sadržajima, povijesna jezgra nudi nekoliko različitih 'iskustvenih zona' koje omogućuju njezino integralno korištenje, što, uz povećanje kvalitete stambenog fonda, otvara mogućnost uspješne i održive revitalizacije.

11. AKCIJSKI PLAN

Proces revitalizacije starogradske jezgre Buzeta provodit će se kroz 18 međusobno povezanih programa svrstanih u pet karakterističnih područja:

- Uspostavljanje poticajnog društvenog okruženja,
- Poticanje gospodarske aktivnosti,
- Obogaćivanje turističkog lanca vrijednosti,
- Podizanje vizualne atraktivnosti i ambijentalnosti,
- Unapređenje promocije i prodaje

Slika 11.1. Ciljevi i područja djelovanja na revitalizaciji starogradske jezgre Buzeta



Izvor: Institut za turizam

Svaki od programa zasebno je prikazan na način da su uz područje djelovanja i opis programa, utvrđene njegova važnost, nositelj kao i ostali dionici koji sudjeluju u njegovoj provedbi te su sagledani mogući izvori financiranja i poželjno razdoblje realizacije.

Na kraju prikaza programa revitalizacije, iznosi se terminski plan svih programa prema prioritetu i područjima djelovanja.



Program br. 1: Unapređenje kvalitete stambenog fonda					
Područje djelovanja	Programi u funkciji stvaranja poticajnog društvenog okruženja				
Opis	<p>Povećanje kvalitete stanovanja na području starogradske jezgre nezaobilazno je sredstvo zadržavanja stanovništva, ali i privlačenja novog doseljavanja, posebice mladih obitelji, kako bi ovaj prostor zadržao 'puls živog grada'. Nepoželjan trend smanjivanja stalnog stanovništva i procesa zamjene stalnog u privremeno stanovanje (stanovi i kuće za odmor/turizam) prisutan u brojnim životopisnim starim jezgrama u okruženju može rezultirati gubitkom 'duha mjesta', ali i pretvaranjem u grad-muzej. Program se odnosi na poboljšanje funkcionalnosti i udobnosti stambenog prostora uključujući podizanje energetske učinkovitosti stambenih objekata i uređenja njihovog eksterijera te zajedničkih prostora. No, jednako tako, programom se provode aktivnosti širenja kvalitetnog stambenog prostora uređenjem potkrovlja, aktiviranjem zapuštenih/neiskorištenih prostora, ali i novom/zamjenskom izgradnjom. Realizacija programa naslanja se na uvjetovano korištenje (npr. ograničenje prodaje u određenom razdoblju, definiranje namjene i sl.) različitih mjera financijskog i nefinancijskog poticanja.</p>				
Važnost	Projekt najveće važnosti	Nositelj Grad Buzet		Ostali dionici Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost Lokalno stanovništvo	
Financiranje	<ul style="list-style-type: none"> - Gradski proračun (bespovratna sredstva) - Sredstva EU fondova (bespovratna sredstva) - EFRR, OP Konkurentnost i kohezija, prioriteta os 4 (namjena: energetska infrastruktura javnih i stambenih zgrada) - Krediti banaka i vlastiti izvori pojedinaca 				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.

Program br. 2: Unapređenje sustava prikupljanja otpada					
Područje djelovanja	Programi u funkciji stvaranja poticajnog društvenog okruženja				
Opis	<p>Neadekvatno zbrinjavanje krutog otpada danas je jedan od ključnih problema stanovnika starogradske jezgre Buzeta. Osim nedovoljnog broja kontejnera i njihovih često neprimjerenih lokacija, problem se odnosi i na nemogućnost adekvatnog odvajanja otpada, odnosno na činjenicu da kontejneri nisu dovoljno dobro 'skriveni' što dovodi do svojevrsnog 'vizualnog zagađenja'.</p> <p>U želji da se postojeće stanje unaprijedi, projekt se odnosi na uspostavu cjelovitog, dobro osmišljenog i efikasnog sustava prikupljanja i razdvajanja krutog otpada na način koji će ne samo podići zadovoljstvo korisnika, već koji će i smanjiti 'vizualno zagađenje' te tako povećati (turističku) privlačnost starogradske jezgre.</p>				
Važnost	Projekt velike važnosti	Nositelj Grad Buzet		Ostali dionici Lokalno stanovništvo	
Financiranje	- Gradski proračun uz sredstva EU fondova/programa				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.



Program 3: Unapređenje prometnog sustava				
Područje djelovanja	Programi u funkciji stvaranja poticajnog društvenog okruženja			
Opis	<p>Polazeći od nedvojbene potrebe unapređenja prometnog sustava, uključujući i potrebu smanjivanja pritiska prometa u mirovanju na lokacije najvrijednije kulturno-povijesne baštine, programom se, u prvom koraku, sagledavaju potrebe stanovnika i drugih subjekata u jezgri te se vrši brojenje prometa, sagledavaju moguća prometna rješenja, vrednuju ukupne koristi i troškovi pojedinih rješenja (uključujući i sagledavanje dugoročnih učinaka strategije 'ne poduzimanja ničega') te mogućnosti njihovog financiranja (različiti oblici javno-privatnog partnerstva). Mogućim rješenjima propituju se; (i) mjesta zabrane parkiranja u jezgri, (ii) broj osoba i subjekata s dozvolama za parkiranje u jezgri (npr. 1 mjesto/obitelj ili subjekt), (iii) lokacije za uređenje dodatnih parkirnih mjesta u jezgri (npr. disperzirani 'otoci', montažni objekt-garaža na mjestu ruševnih objekata), (iv) lokacije za uređenje dodatnih parkirnih mjesta izvan/uz jezgru (npr. uz rubove), (v) zaustavljanje turista na 'donjim' parkiralištima, (vi) sustav javnog prijevoza do jezgre (npr. vlakčić, bus <i>shuttle</i>, elevator). U drugom se koraku izrađuje planska dokumentacija i potom provode usvojena rješenja.</p>			
Važnost	Projekt najveće važnosti	Nositelj	Grad Buzet	
		Ostali dionici	Fond za zaštitu okoliša i energetska učinkovitost Lokalno stanovništvo	
Financiranje	- Gradski proračun - Sredstva EU fondova - EFRR, KF, ESF, OP Konkurentnost i kohezija 2014-2020., <i>Poziv na dostavu projektnih prijedloga za nabavu autobusa za pružanje usluge javnog gradskog prijevoza (otvoren do 31.10.2018.)</i>			
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020. 2021.-2025.

Program br. 4: Unapređenje kvalitete Interneta				
Područje djelovanja	Programi u funkciji stvaranja poticajnog društvenog okruženja			
Opis	<p>Kvaliteta Interneta važan je preduvjet ne samo za ostanak mladih u jezgri, već i za pojačano naseljavanje mladih obitelji te pokretanje poduzetničke aktivnosti. Projekt se odnosi na nastavak ulaganja u infrastrukturu te uspostavu sustava koji će osigurati ne samo povećanje brzine i stabilnosti veze, već i primjereni stupanj pokrivenosti svih javnih i/ili privatnih prostora, osobito u kontekstu rastućeg broja potencijalnih korisnika (lokalno stanovništvo, poslovni poduzetnici, turisti). Projektom se uspostavlja i nekoliko točaka besplatnog bežičnog interneta (kod najvažnijih atrakcija za posjetitelje).</p>			
Važnost	Projekt velike važnosti	Nositelj	Grad Buzet	
		Ostali dionici	TZ Grada Buzeta, Internet provideri	
Financiranje	- Gradski proračun i proračun TZ Grada Buzeta - EU fondovi - EFRR - OP Konkurentnost i kohezija, prioritetna os 2 (namjena: rješavanje pitanja pokrivanja hrvatskog područja)			



	širokopojasnom mrežom sljedeće generacije; poboljšanje načina upravljanja javnom IKT infrastrukturom) - MINT				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.
Program br. 5: Interni marketing					
Područje djelovanja	Programi u funkciji stvaranja poticajnog društvenog okruženja				
Opis	<p>U kontekstu željenog dinamiziranja gospodarske i naročito turističke aktivnosti na području starogradske jezgre, izuzetno je važna informiranost građana i kontinuirano usklađivanje različitih interesa.</p> <p>U skladu s rečenim, projekt internog marketinga podrazumijeva informiranje i poticanje komunikacije među dionicima te je usmjeren na: (i) uspostavu sustava redovnog informiranja građana o aktivnostima Grada vezanim uz različite materijalne i nematerijalne poticaje, nove projekte i sl.; (ii) uspostavu klime međusobnog povjerenja i suradnje svih razvojnih dionika, (iii) uspostavu dijaloga i suradnje nositelja izvršne vlasti s poduzetnicima, civilnim udrugama, institucijama javnog sektora, komunalnih poduzeća i turističke zajednice, (iv) podizanje svijesti stanovnika starogradske jezgre o prilikama u turizmu za povećanje društvenog blagostanja.</p>				
Važnost	Projekt velike važnosti	Nositelj Grad Buzet		Ostali dionici Vanjski konzultanti	
Financiranje	- Gradski proračun - Sredstva TZ Grada Buzeta				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.

Program br. 6: Mjere financijskog poticanja					
Područje djelovanja	Programi poticanja gospodarske aktivnosti				
Opis	<p>Program je usmjeren na unapređenje stanovanja, poticanje poduzetništva kao i na uređenje starogradske jezgre. Sadržajno naslonjen na postavljenu viziju i koncepciju revitalizacije, program podrazumijeva uspostavljanje izravnih financijskih poticaja pravnim i fizičkom osobama koje imaju/planiraju poslovni poduhvat ili su vlasnici stambenog prostora/nekretnine na području jezgre. Kriteriji za dodjelu poticaja vezani su uz namjenu ulaganja (npr. uređenje pročelja, hortikulturno uređenje vrtova, uređenje komercijalnih prostora, pokretanje poslovne aktivnosti) te poduzetničko povezivanje (npr. difuzni hotel). Kada se radi o mjerama socijalne politike vezanim uz revitalizaciju starogradske jezgre (npr. subvencioniranje dijela režija, obnove kuća i sl.) kriterij za dodjelu može biti i imovinski cenzus.</p> <p>Mjere financijskog poticanja podrazumijevaju i davanje prostora za stanovanje i poduzetničku aktivnost u gradskom vlasništvu (uređenog i/ili neuređenog) u najam pod preferencijalnim uvjetima ili, alternativno, subvencioniranje njihova korištenja/ najamnine.</p>				
Važnost	Program najvišeg prioriteta	Nositelj Grad Buzet		Ostali dionici Žitelji jezgre, poduzetnici, udruge	



Financiranje	– Gradski proračun				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.

Program br. 7: Mjere nefinancijskog poticanja

Područje djelovanja	Programi poticanja gospodarske aktivnosti				
----------------------------	---	--	--	--	--

Opis

Programom se potiče unapređenje stanovanja, poduzetništvo kao i uređenje jezgre, a sadržajno i kriterijski povezan je s postavljenom vizijom i koncepcijom revitalizacije starogradske jezgre. U tom smislu, u cilju komercijalizacije nekorištenih prostora u vlasništvu Grada u okviru programa izrađuje se i ažurira katalog imovine u javnom vlasništvu.

Mjere nefinancijskog poticanja podrazumijevaju informacijske i savjetodavne usluge poduzetnicima važne za pokretanje odnosno održavanje željene kvalitete usluga različitih poduhvata na području starogradske jezgre (npr. financiranje, marketing, arhitektonske usluge, poslovanje, uređenje interijera i okoliša), uključujući i pružanje stručne podrške u izradi prijava za financiranje sredstvima hrvatskih i EU fondova/ programa. Važan segment programa odnosi se na primjenu suvremene ekološki odgovorne prakse u poslovanju te investiranju. U sferi podizanja razine kvalitete stanovanja te uređenja starogradske jezgre, program je usmjeren na energetska učinkovitost, uređenje pročelja i tavana kao i hortikulturno uređenje vrtova.

Važnost	Program najvišeg prioriteta	Nositelj	Grad Buzet		
		Ostali dionici	Žitelji jezgre, poduzetnici, udruge		

Financiranje	– Gradski proračun				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.

Program br. 8: Uspostava nekoliko objekata hrane i pića

Područje djelovanja	Programi obogaćivanja turističkog lanca vrijednosti				
----------------------------	---	--	--	--	--

Opis

Postojeća raznovrsnost gastronomske ponude starogradske jezgre nije usuglašena s njezinim tržišnim potencijalom i željenim rastom turističke aktivnosti. Proširivanje i produbljivanje ponude hrane i pića, kao nezaobilaznog elementa turističkih iskustava koje starogradska jezgra može ponuditi, podrazumijeva unapređenje kvalitete i raznovrsnosti objekata hrane i pića, uključujući i njihovo vizualno i ambijentalno uređenje, kao i tržišno etabliranje određenog broja kvalitativno i cjenovno različito tržišno pozicioniranih objekata. Naslanjajući se na ostale programe revitalizacije, posebna se pozornost pridaje podizanju prepoznatljivosti do razine kad, uz uključivanje u regionalne tematske gastro ture, restoranska ponuda bude samostalno imala snagu predstavljati motiv putovanja. Važan segment je i plasman lokalnih proizvoda kroz ugostiteljstvo (npr. uzgojenim u vrtovima uz jezgru). Projekt obuhvaća izradu plana poželjnih vrsta objekata hrane i piće u jezgri kao vodiča za poduzetnike, odnosno za Grad u davanju poticaja.

Važnost	Projekt najveće važnosti	Nositelj	Grad Buzet		
		Ostali dionici	TZ Grada Buzeta, privatni poduzetnici/proizvođači, sponzori		



Financiranje	<ul style="list-style-type: none"> – Gradski proračun i proračun TZ Grada Buzeta – Sredstva EU fondova/ programa – Sponzori i sredstva privatnih investitora 				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.
Program br. 9: Uspostava kvalitetnog smještaja					
Područje djelovanja	Programi obogaćivanja turističkog lanca vrijednosti				
Opis	<p>Rast obujma i kvalitete komercijalnog smještaja prilagođenog očekivanjima i potrebama ciljnih tržišnih segmenata važan je čimbenik i rasta turističke aktivnosti i poduzetničke revitalizacije starogradske jezgre. Program je stoga usmjeren na izgradnju/uspostavu difuznog hotela ili manjeg obiteljskog hotela, odnosno podizanje kvalitete obiteljskog smještaja na području jezgre. Naslanjajući se na programe financijskih i nefinancijskih poticaja razvoja poduzetništva, programom se stvaraju pretpostavke za uspostavljanje suvremene tematizirane, lokaciji primjerene, smještajne ponude koja uključuje kako primjenu okolišno odgovorne prakse tako i osiguranje potrebnih uslužnih vještina te formiranje prepoznatljivog miksa turističkih doživljaja destinacije. Uz povezivanje zainteresiranih poduzetnika i/ili obiteljskih iznajmljivača (difuzni hotel, marketing i prodaja, ICT), program se bavi i facilitiranjem aktivnosti usmjerenih na osiguranje potrebnih prostora ili lokacija za pružanje smještajnih usluga (npr. recepcija i prostor za prehranu difuznog hotela, procjena lokacija nove kolektivne smještajne ponude).</p>				
Važnost	Program visokog prioriteta	Nositelj Grad Buzet Ostali dionici TZ Grada Buzeta, privatni poduzetnici			
Financiranje	<ul style="list-style-type: none"> – Gradski proračun i proračun TZ Grada Buzeta – Sredstva EU fondova/ programa; MINT – Sredstva privatnih investitora 				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2017.	2021.-2025.

Program br. 10: Unapređenje trgovačke ponude					
Područje djelovanja	Programi obogaćivanja turističkog lanca vrijednosti				
Opis	<p>Iako 'kupovanje' predstavlja gotovo nezaobilaznu aktivnost na turističkim putovanjima, potencijal ove djelatnosti nije dovoljno iskorišten ni na nacionalnoj i regionalnoj, niti na razini same destinacije, dok istovremeno interes turističke potražnje za autentičnim i lokalnim proizvodima kontinuirano raste. Očekujući da će rast i segmentiranje turističke potražnje stvoriti tržišno opravdan poticaj za prepoznavanje poduzetničkih prilika za razvoj trgovačke ponude na području starogradske jezgre, a time i boljim zadovoljavanjem potreba njezinih žitelja, program specifično uključuje aktivnosti povezivanja poljoprivrede i trgovine (uključujući i proizvode starogradskih vrtova) kao i proizvodnje i plasmana autohtonih suvenira te umjetničkih predmeta, prepoznavanja i alociranja adekvatnih prostora za organizaciju ove djelatnosti, ali i uspostavljanja poželjnih standarda uređenja i usluživanja koji će podržavati unapređenje vizualnog identiteta jezgre i predstavljati lokalnu kulturu života i rada.</p>				
Važnost	Važan program	Nositelj Grad Buzet			



			Ostali dionici	TZ Grada Buzeta, udruge, privatni poduzetnici/poljoprivrednici	
Financiranje	– Gradski proračun i proračun TZ Grada Buzeta – Sredstva EU fondova/ programa – Sponzori i sredstva privatnih investitora				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.
Program br. 11: Obogaćivanje ponude manifestacija					
Područje djelovanja	Programi obogaćivanja turističkog lanca vrijednosti				
Opis	Kao sredstvo povećanja prepoznatljivosti i osnaženja ponude kulturnog turizma, a time i povećanja turističke potrošnje, osmišljavaju se nove profilirane manifestacije povezane s temeljnim vrijednostima i atraktivnostima starogradske jezgre i njezinog okruženja (uključujući i različita natjecanja, stručne skupove, škole i sl.). Radi se o manifestacijama koje dodatno valoriziraju povijesno-kulturnu i gastro tradiciju s lokacijskim i ambijentalnim obilježjima jezgre (npr. festival otvorenih vrtova povezan s tržnicom lokalnog ljekovitog bilja i ostalih poljoprivrednih proizvoda, dani rašporskih kapetana i venecijanske tradicije, festival renesansne i barokne glazbe i ostali glazbeni događaji i sl.). Posebno pri tome treba imati na umu očekivanja izuzetno snažne stacionarne potražnje u okruženju, ali i brojne manifestacije koje se već realiziraju u Istri. Program obogaćivanja ponude manifestacija poželjno je vezati i uz pokretanje/osiguranje 'ljetnih škola za studente' (npr. iz područja arhitekture, dizajna, primijenjene umjetnosti, glume, fotografije, povijesti i sl.) kao i njihovog predstavljanja javnosti. Usklađujući se vremenski i sadržajno, manifestacije se objedinjavaju pod zajedničkim nazivnikom (npr. Doživljaji Buzeta).				
Važnost	Program visoke važnosti		Nositelj	TZ Grada Buzeta	
			Ostali dionici	Grad Buzet, udruge, privatni poduzetnici	
Financiranje	– Gradski proračun i proračun TZ Grada Buzeta – MINT i HTZ – Sponzori i sredstva organizatora				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.

Program br. 12: Uspostava destinacijske menadžment kompanije					
Područje djelovanja	Programi obogaćivanja turističkog lanca vrijednosti				
Opis	Nedovoljno raznolika i razvijena turistička ponuda starogradske jezgre odraz je još uvijek niske razine potražnje. Kako bi se smanjili poduzetnički rizici poželjno je poticati vertikalnu integraciju pojedinih pružatelja usluga kroz stvaranje tržišno relevantnih složenih turističkih proizvoda usklađenih s očekivanjima ciljnih segmenata. U tom procesu ulogu pokretača imaju destinacijske menadžment kompanije kao specijalizirani turistički posrednici koji razvijaju i plasiraju turističke proizvode Buzeta na tržište (npr. izlete u jezgru, višednevne boravke u Buzeštini, vođenje razgleda jezgre i sl.). U uvjetima još uvijek niske razine aktivnosti, potrebno je dodatno poticati destinacijsko posredovanje različitim mjerama uključujući i mjere u ingerenciji TZ Grada Buzeta kao što su sufinanciranje promocije (npr. promotivni				



	materijali, unapređenje web-portala i sl.), ali i uspostavljanje sustava bonusa ovisnog o realizaciji plana dovođenja ciljnih potrošačkih segmenata.				
Važnost	Važan projekt	Nositelj		TZ Grada Buzeta	
		Ostali dionici		Grad Buzet, udruge, privatni poduzetnici	
Financiranje	– Proračun TZ Grada Buzeta i Grada Buzeta – Sredstva privatnih poduzetnika				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.
Program br. 13: Unapređenje ponude kulture					
Područje djelovanja	Programi obogaćivanja turističkog lanca vrijednosti				
Opis	Unapređenje ponude kulturnog turizma kao vodećeg turističkog proizvoda jezgre podrazumijeva potrebu turističkog valoriziranja i različitih oblika baštine i suvremene kulturne produkcije, ali i prilagođavanja ponude specifičnim očekivanjima posjetitelja zainteresiranim za kulturne sadržaje. Posebno se to odnosi na uređenost i opremljenost kulturnih sadržaja (npr. osuvremenjivanje postava i kadrovska osnaživanje/studenti Zavičajnog muzeja i njegovih ispostava, prihvati posjetitelja, dodatni komercijalni sadržaji/usluge), kreativnost i interaktivnost u edukativnoj i zabavnoj prezentaciji, autentičnost, kao i povezivanje atrakcija u kvalitetno interpretirane itinerare te komplementarne sadržaje relevantne za posjetitelje motivirane kulturom (udobnost, osobnost i šarm smještaja, izleti, suveniri, rekreacija i sl.). Naslanjajući se na ostale programe revitalizacije, unapređenje ponude kulture podrazumijeva pokretanje uređenja te aktiviranja karakterističnih palača i kuća na načelima dobre prakse (npr. palače Verzi i Moretti, Karolinina kuća, zgrada prekršajnog suda), uz nužno prethodno sagledavanje koncepta najbolje uporabe odnosno valoriziranje ukupnih koristi i troškova te mogućnosti financiranja.				
Važnost	Program najvišeg prioriteta	Nositelj		Grad Buzet	
		Ostali dionici		TZ Grada Buzeta, Zavičajni muzej, udruge, privatni poduzetnici	
Financiranje	– Proračun Grada Buzet i TZ Grada Buzeta – Sredstva EU fondova/ programa, Ministarstvo turizma i Ministarstvo kulture Sponzori i sredstva privatnih investitora				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.

Program br. 14: Unapređenje sustava osvjetljavanja spom. baštine					
Područje djelovanja	Programi u funkciji podizanja vizualne atraktivnosti i ambijentalnosti				
Opis	U usporedbi s drugim, sličnim akropolskim naseljima u Europi (Italija, Francuska, Španjolska, Portugal, Grčka), starogradska jezgra Buzeta osvjetljena je izuzetno atraktivnim i suvremenim rješenjem koje ističe monumentalnost i cjelovitost starog grada odnosno njegovih bedema. Program se u tom smjeru odnosi na nastavak uspostave cjelovitog atraktivnog i inovativnog sustava osvjetljavanja starogradske jezgre s				



	naglaskom na njegove unutarnje sastavnice odnosno pojedine najvažnije objekte (istaknute građevine/građevne sklopove, javne prostore i slično) koji će dodatno pridonijeti vizualnom dojmu i kvaliteti doživljaja starogradske jezgre. Posebnu pozornost valja posvetiti i osvjetljavanju šetnice oko bedema kao i pristupa starom gradu.				
Važnost	Važan program	Nositelj		Grad Buzet	
		Ostali dionici		Vlasnici objekata	
Financiranje	<ul style="list-style-type: none"> - Gradski proračun - EU fondovi - OP Konkurentnost i kohezija, prioriteta os 6 (promicanje održivog korištenja kulturne i prirodne baštine za potrebe lokalnog razvoja) 				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.



Program br. 15: Uređenje trgova i javnih površina					
Područje djelovanja	Povećanje podizanja vizualne atraktivnosti i ambijentalnosti				
Opis	Uz uređivanje fasada i okućnica na privatnim i javnim objektima, 'urođenu' ambijentalnost starogradske jezgre Buzeta povećalo bi i uređenje i/ili opremanje trgova i javnih površina. Osim oslobađanja od parkiranja, program se odnosi na osmišljavanje koncepcije uređenja i provođenje javnih natječaja za idejne projekte uređenja koji bi trebali osigurati zaštitu ambijentalnosti i 'duha mjesta', ali i njihovo različito uređenje te apostrofiranje ključnih nositelja identiteta naselja (hortikultura, voda, građanska tradicija, umjetnost). Jednako tako, trgovi i ostali javni prostori trebaju postati zone namijenjene pješacima, sjedenju i druženju, kulturno-umjetničkoj (npr. skulpture/instalacije) te trgovačkoj i ugostiteljskoj ponudi (usklađivanje boja, veličine, oblika tendi te javne i ugostiteljske opreme; određivanje prostora pogodnih za predstavljanje/komercijalizaciju lokalno proizvedenih poljoprivrednih proizvoda i sl.). Programom se posebna pozornost usmjerava i na daljnje uređenje šetnice koja okružuje stari grad te uspostavljanje nekoliko novih vidikovaca kao dodatnih atrakcija.				
Važnost	Projekt velike važnosti	Nositelj Grad Buzet		Ostali dionici TZ Grada Buzeta	
Financiranje	<ul style="list-style-type: none"> - Gradski proračun i proračun TZ grada Buzeta - EU fondovi - OP Konkurentnost i kohezija, prioritetna os 6 (promicanje održivog korištenja kulturne i prirodne baštine za potrebe lokalnog razvoja) - Privatni poduzetnici 				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.

Program br. 16: Uređenje vrtova i prostora ispod bedema					
Područje djelovanja	Povećanje podizanja vizualne atraktivnosti i ambijentalnosti				
Opis	Uređenje vrtova uz bedeme staroga grada i cjelokupnog zelenog prostora na padinama ispod bedema predstavlja jedan od najvažnijih projekata ne samo u funkciji revitalizacije starogradske jezgre, već i u funkciji izgradnje diferenciranog imidža Grada Buzeta. Naslanjajući će na druge programe revitalizacije, ovaj program podrazumijeva izradu projekata osmišljavanja, projektiranja i provedbe aktivnosti uređenja Buzeta kao 'akropolskog grada vrta' uz uključivanje civilnog sektora (uključujući i škole) i zainteresiranih stanovnika kao i davanje prostora vrtova u gradskom vlasništvu u uvjetovani najam. Imajući na umu različito vlasništvo posebna pozornost pridaje se uređenju zajedničkih sadržaja (npr. šetnice, klupe), planu posadenih kultura, čuvanju vizura.				
Važnost	Projekt najveće važnosti	Nositelj Grad Buzet		Ostali dionici TZ Grada Buzeta Privatne osobe, Udruge	
Financiranje	<ul style="list-style-type: none"> - Gradski proračun i proračun TZ Grada Buzeta - EU fondovi - OP Konkurentnost i kohezija, prioritetna os 6 (promicanje održivog korištenja kulturne i prirodne baštine za potrebe lokalnog razvoja) - Privatni poduzetnici 				



Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.
Program br. 17: Razvoj konkurentskog brenda					
Područje djelovanja	Programi jačanja tržišne prepoznatljivosti				
Opis	Postupno ostvarivanje vizije revitalizacije starogradske jezgre te unapređivanje njezine konkurentne sposobnosti stvorit će pretpostavke za uspostavu zaokruženog destinacijskog identiteta na ciljanim turističkim tržištima. U tom smislu, polazeći od uspostavljenih osnova posebnosti i prepoznatljivosti jezgre zasnovanih na konceptu vrtova, razvoj konkurentnog turističkog brenda podrazumijeva osmišljavanje vizualnog identiteta, slogana i loga, ali i osiguravanja preduvjeta koji će osigurati mogućnost ispunjavanja obećanja koje brend nosi kroz sustav, za tržište spremnih i konkurentnih, turističkih doživljaja.				
Važnost	Projekt najveće važnosti	Nositelj TZ Grada Buzet		Grad Buzet , turističko gospodarstvo, ustanove s područja kulture i umjetnosti, stanovnici	
Financiranje	– Proračun TZ Grada Buzeta i Grada Buzeta				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.

Program br. 18: Unapređenje on-line promocijskih i komunikacijskih aktivnosti					
Područje djelovanja	Programi jačanja tržišne prepoznatljivosti				
Opis	U uvjetima rastuće važnosti e-marketinga te potrebe orijentacije na suvremene informacijske i komunikacijske tehnologije, TZ Grada Buzeta kao nositelj turističke promocije Buzeta osigurava unapređenje online vizuala i tekstualnog sadržaja koji stvara vjerodostojan imidž starogradske jezgre s fokusom na njegove glavne atribute te prodajne prijedloge, s posebnim naglaskom na razvoj brenda ocrtanog u konceptu 'akropolskog grada vrta'. U online komunikaciji uz internetsko oglašavanje i održavanje web portala prilagođenih različitim medijima, posebna pozornost posvećuje se i SEO i SEM strategiji kao i snažnijem usmjeravanju na korisnički generirane sadržaje (Web 2.0) u kojima turistička zajednica aktivno sudjeluje. Jednako je važno i kontinuirano prilagođavanje sadržaja novim mobilnim tehnologijama.				
Važnost	Projekt velike važnosti	Nositelj TZ Grada Buzeta		Turistički sektor	
Financiranje	– Proračun TZ Grada Buzeta				
Razdoblje provedbe	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-2025.

Slika 11.2. Terminski plan provedbe programa revitalizacije starogradske jezgre prema prioritetima

Programi prema područjima	Prioritet	Godina				
		2017.	2018.	2019.	2020.	2021.-25.
Uspostavljanje poticajnog socijalnog okruženja						
Unapređenje kvalitete stambenog fonda	I					
Unapređenje sustava prikupljanja otpada	II					
Unaprjeđenje prometnog sustava	I					
Unapređenje kvalitete Interneta	III					
Interni marketing	II					
Poticanje gospodarske aktivnosti						
Mjere financijskog poticanja	I					
Mjere nefinancijskog poticanja	I					
Obogaćivanje turističkog lanca vrijednosti						
Uspostava nekoliko objekata hrane i pića	I					
Uspostava kvalitetnog smještaja	II					
Unapređenje trgovačke ponude	II					
Obogaćivanje ponude manifestacija	II					
Uspostava destinacijske menadžment kompanije	III					
Unapređenje ponude kulture	I					
Podizanje vizualne atraktivnosti i ambijentalnosti						
Unapređenje sustava osvjetljavanja spom. baštine	III					
Uređenje trgova i javnih površina	II					
Uređenje vrtova i prostora ispod bedema	I					
Promocija i prodaja						
Razvoj konkurentnog brenda	I					
Unapređenje on-line promocijskih i komunikacijskih akt.	II					

Izvor: Institut za turizam



12. ZAKLJUČAK

Učinkovito vođenje procesa revitalizacije starogradske jezgre Buzeta podrazumijeva konsenzus lokalne zajednice i nositelja izvršene vlasti u Gradu o ključnim odrednicama ovog dokumenta, ali i uključivanje predstavnika lokalnog stanovništva te civilnog društva u donošenje odluka vezanih uz plan njegove realizacije.

Međusobno povjerenje i ostvarivanje partnerskih odnosa te osiguranje posvećenosti relevantnih razvojnih dionika ključni su čimbenici uspješne provedbe koncepcije revitalizacije, pri čemu posebnu pažnju zahtijeva i uspostava transparentne i formalizirane organizacijske strukture provedbe i nadzora realizacije Plana. Uz odgovornost Gradonačelnika, kao izvršnog tijela Grada, te upravnih tijela Grada to podrazumijeva i uspostavu nadzornog tijela nadležnog za praćenje procesa realizacije kao i poduzimanje aktivnosti koordinacije prema dionicima, odnosno eventualno pokretanje procesa korigiranja Plana. U ovom bi tijelu uz Gradonačelnika, odnosno njegovog zamjenika, trebali sudjelovati predstavnici Gradskog vijeća, Mjesnog odbora, odabranih/relevantnih udruga, ali i neovisni stručnjaci.

Realizacija Integriranog plana revitalizacije starogradske jezgre Grada Buzeta podrazumijeva i uspostavu sustava pokazatelja koji bi trebali pružati informacije o procesu realizacije koncepcije i pojedinih programa revitalizacije te ostvarivanju ciljeva i učincima pojedinih aktivnosti. Uspostavljanje ovog sustava pokazatelja u nadležnosti je tijela za praćenje procesa realizacije Plana.



PRILOG: **Pilot akcija - Rekonstrukcija i revitalizacija palače Verzi**





A. Status quo analiza

Lokacija, opis građevine, očuvanost - svrha revitalizacije

Palača Verzi nalazi se na trgu J. Fabijančića nasuprot Župne crkve Uznesenja blažene djevice Marije i zvonika, u samom središtu stare povijesne jezgre Buzeta. Građevna čestica predmetne građevine nalaze se u zoni starogradske jezgre Grada Buzeta, na k.č. 2158/1 K.O. Buzet - Stari grad. Površina građevinske čestice prema izvodu iz zemljišnih knjiga iznosi 229 m². Izgrađenost parcele iznosi 100% od veličine parcele. U neposrednoj blizini zdanja nalaze se i nekadašnja zgrada suda i zgrada nekadašnjeg venecijanskog skladišta, a samo malo dalje i turistička zajednica, boutique hotel 'Vela Vrata' kao i Zavičajni muzej Grada Buzeta.

Sama palača sastoji se od nekoliko manjih građevina međusobno povezanih u obliku slova L, pri čemu se, u njihovoj sredini, nalazi dvorište pravokutnog oblika do kojeg se pristupa kroz relativno uski nadsvođeni prolaz s trga J. Fabijančića. Sklop kuća koje čine palaču, nastajao je tokom dužeg razdoblja. Vidljive su promjene, pregradnje, izmjene stropa ili prolazi naknadno probijeni. Iako je građevina inicijalno izgrađena kao jednokatna kuća za potrebe stanovanja plemićke obitelji Verzi tijekom dvadesetih godina 17. stoljeća, njen današnji oblik i funkcionalni prostorni razmještaj datira iz 1850. godine kada je cijela građevina radikalno rekonstruirana te kad su, sukladno tadašnjim potrebama i prerastanju Buzeta u obrtničko-trgovački centar, stvorena dva komercijalna (trgovačko-obrtnička) prostora u prizemlju. Isto tako, renoviranjem inicijalne stambene katnice izvedeno je današnje stubište, a što je donekle deformiralo predvorje i smanjilo dnevni boravak nekadašnje plemićke kuće. To se pokušalo kompenzirati izgradnjom nadsvođenog prolaza i proširenjem terase prema dvorištu. Nakon drugog svjetskog rata, nakon odlaska tadašnjih vlasnika, građevina je pretvorena u rezidencijalni objekt s nekoliko stanova. Nemogućnost ulaganja u građevinu, ponajviše uslijed neriješenih imovinsko-vlasničkih odnosa, kao i neprikladni zahvati prenamjene prostora od strane nekadašnjih vlasnika rezultirali su postupnim propadanjem zdanja, odnosno potrebom potpune rekonstrukcije/revitalizacije.

Slika A1. Palača Verzi - današnje stanje i lokacija



Izvor: Palača Verzi - arhitektonski projekt

Građevina poznata kao palača Verzi sastoji se od tri građevna volumena/katnice. Prvu katnicu čini građevni volumen koji najviše nalikuje inicijalnom obliku kuće iz 17. stoljeća. Drugu katnicu čini objekt koji se gotovo posve stopio i integrirao s prvom katnicom, dok treća katnica, nastala u cijelosti 1850. godine, predstavlja zasebnu građevnu jedinicu.

Zdanje je danas u 100%-tnom vlasništvu Grada Buzeta. S obzirom na činjenicu da je cijelo zdanje izrazito zapušteno, čelnici Grada pokušavaju kroz projekt RESTAURA namaknuti sredstva za cjelovitu restauraciju/renovaciju ovog vrijednog spomenika materijalne baštine. Nažalost, uslijed nepažnje prilikom uklanjanja nekoliko susjednih ruševnih zdanja, statika palače Verzi djelomično je narušena, a dijelovi zdanja su se urušili. U cilju zaštite zdanja od potpunog urušavanja, gradsko poglavarstvo Buzeta provodi prijeko potrebne sanacije i/ili intervencije. Posebno valja naglasiti radove na stabilizaciji statike zdanja, odnosno na uklanjanju šute i smeća iz unutrašnjosti zdanja.

Obuhvat rekonstrukcije/revitalizacije i stanje dokumentacije

Na temelju dogovorene projektne ideje, poglavarstvo Grada Buzeta pristupilo je izradi i/ili prikupljanju potrebne projektne dokumentacije, pri čemu su, do danas, osigurani:

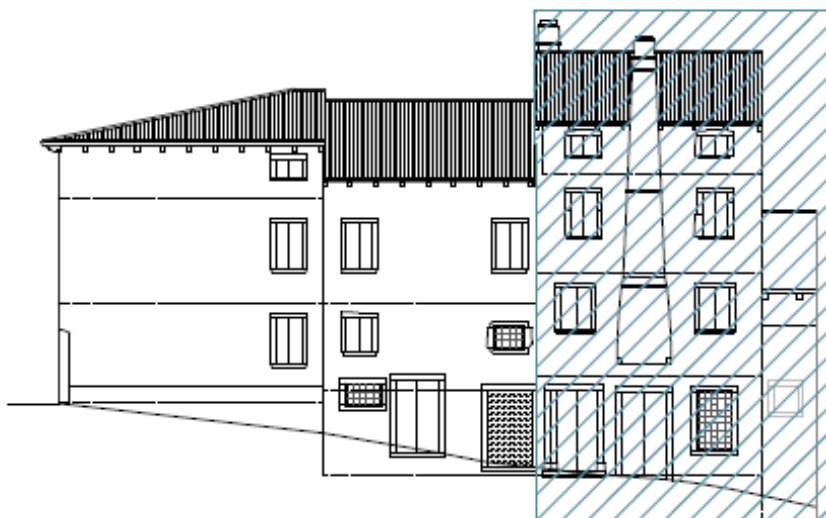
- Lokacijska dozvola koja vrijedi do lipnja 2018. godine
- Arhitektonski projekt
- Građevinski projekt
- Projekt elektroinstalacija
- Projekt vatrodjave
- Strojarski projekt - grijanje, hlađenje, ventilacija
- Pregled mjera zaštite od požara

S obzirom da je zdanje u ruševnom stanju, a imajući na umu činjenicu da je riječ o kulturnom spomeniku, plan rekonstrukcije/revitalizacije podrazumijevao je aktivnu ulogu stručnjaka iz pulskog konzervatorskog odjela Ministarstva kulture RH. Na temelju sagledavanja postojećeg stanja zdanje, projektom rekonstrukcije/revitalizacije zdanja predviđeno je zadržavanje fasada i svih prostora u prizemlju zdanja u izvornom obliku, dok bi se prostori na katu i tavanu sadržajno i funkcionalno prenamijenili, u skladu s potrebama Grada i njegovih građana.

Prizemlje bi se zdanja, zbog pada terena, uredilo na dvije razine, pri čemu bi prizemlje, u sadržajnom i funkcionalnom smislu, bilo potpuno neovisno o ostatku zdanja. Ono bi imalo svoj zasebni ulaz, koji bi bio povezan sa stubištem koje vodi na prvi kat, pri čemu bi uslužni prostori koje su nekad koristili obrtnici/trgovci i dalje imali komercijalnu namjenu i bili bi u funkciji usluživanja građana/turista. Svaki od predviđena tri prostora imao bi vlastiti sanitarni i skladišni prostor. Nekadašnji stambeni ulaz u građevinu smješten na sjeverno-istočnom pročelju planira se kao prilaz za opskrbu trgovina prema trgu, te kao rezervni ulaz u javni prostor na katu. Ulaz u poslovni dio (2 poslovna prostora) bio bi realiziran sa strane trga, a treći s prilazom iz bočne uličice. Planira se uređenje i privođenje namjeni prolaza koji spaja gornji trg i donje uličice, čime bi se revitalizirala nekadašnja gradska komunikacija.

Prvi kat zdanja, a na kojem bi se nalazila tri zasebna uredska prostora, sanitarije, kuhinja i multi-funkcionalna kongresno-konferencijska dvorana s 50 sjedećih mjesta, bila bi namijenjena malim ITC i sličnim poduzetnicima, ali i društvenom životu građana Buzeta. Posebno valja naglasiti da bi se s prvog kata otvorilo i stepenište prema, drvom nadsvođenom, tavanu na kojem je predviđen prostor za izložbe, događanja i/ili javna okupljanja.

Slika A2: Sjeverozapadno pročelje - prikaz planiranog zahvata





Izvor: Palača Verzi - arhitektonski projekt

U skladu s projektnom idejom, rekonstrukcijom/revitalizacijom zdanja dobio bi se kvalitetan zatvoreni prostor bruto građevne površine od 572,5 m², odnosno neto veličine 472,25m², kao i dodatnih 60m² dvorišnog prostora. Posebno valja naglasiti da projekt ne predviđa mogućnost pristupa osoba s teškoćama/nemogućnosti kretanja na kat/tavan.

Slika A3: Vizualizacija pročelja rekonstruirane/revitalizirane palače Verzi



Izvor: Palača Verzi - arhitektonski projekt

Konačno, valja istaknuti i činjenicu da se preliminarna procjena ukupne vrijednosti radova na rekonstrukciji i/ili revitalizaciji cijelog zdanja kreće se u visini od oko 330,0 tisuća Eura.

SWOT analiza

U cilju što objektivnijeg sagledavanja ne samo snaga i slabosti, već i potencijalnih prilika koje bi trebalo iskoristiti, ali i potencijalnih prijetnji koje bi svakako valjalo minimizirati, izrađena je SWOT analiza rekonstrukcije/revitalizacije palače Verzi. Pritom je posebna pažnja posvećena činiteljima kao što su:

- postojeće fizičko stanje zdanja
- mikrolokacija zdanja u staroj povijesnoj jezgri Buzeta
- veličina prostora u zatvorenom i otvorenom prostoru
- očekivano korištenje prostora (sadržajna multifunkcionalnost) kao i
- očekivani troškovi rekonstrukcije/revitalizacije.

Polazeći od prethodno navedenih činitelja, rezultati SWOT analize detaljno su iskazani u sljedećem tabličnom prikazu:

Tablica A1: SWOT analiza rekonstrukcije/revitalizacije palače Verzi

Snage	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> • Graditeljska autohtonost • Slikovitost (fotogeničnost) • Ambijentalnost dvorišta • Lak pristup • Lokacija <ul style="list-style-type: none"> • neposredna blizina Župne crkve i zvonika • Blizina hotela • Blizina Zavičajnog muzeja 	<p>Opća zapuštenost zdanja (ruševina) Poremećena statika zdanja Nepriključenost na vitalne infrastrukturne sustave</p> <ul style="list-style-type: none"> • vodovod • kanalizacija • struja • oborinska odvodnja • telekomunikacije



<ul style="list-style-type: none"> • Multifunkcionalnost prostora/sadržaja <ul style="list-style-type: none"> • raspoloživost gospodarskog prostora • raspoloživost prostora društvene namjene • raspoloživost prostora kulturno-zabavne namjene • Cjelovit pristup rekonstrukciji • Razumijevanje nositelja javne vlasti o hitnosti rekonstrukcije • Postignut dogovor s konzervatorima oko buduće namjene 	<ul style="list-style-type: none"> • Nedostatak parkirališnog prostora • Visok iznos sredstava za rekonstrukciju
Prilike	Prijetnje
<ul style="list-style-type: none"> • Raspoloživost EU fondova (infrastrukturni i kulturni projekti) • Državni sustav poticaja malog i srednjeg poduzetništva • Pojačana orijentacija na turističko privređivanje • Interes malih lokalnih poduzetnika 	<ul style="list-style-type: none"> • Urušavanje dijela zdanja prije početka radova

Izvor: Institut za turizam

B. Načela upravljanja rekonstrukcijom/revitalizacijom palače Verzi

Polazeći od načela revitalizacije cijelog prostora povijesne jezgre Buzeta, a koje se temelje na nacrtu „Europske strategije kulturne baštine za 21. stoljeće“ te koja podrazumijevaju ne samo uključenost lokalne populacije u sve bitne odluke povezane s revitalizacijom i/ili upravljanjem kulturnom baštinom na nekom području, upravljanje procesom rekonstrukcije i/ili revitalizacije zdanja nekadašnje palače Verzi trebalo bi se bazirati na sljedećim načelima:

- Povećanje funkcionalnosti zdanja ponajviše u funkciji jačanja gospodarske aktivnosti i društvenog života na prostoru povijesne jezgre, sve u cilju društvenog blagostanja lokalnih žitelja;
- Povećanje funkcionalnosti zdanja u funkciji uravnoteženog suživota lokalne populacije i turista/jednodnevnih posjetitelja;
- Udovoljavanje postulatima ekološki odgovorne gradnje - radi se potrebi primjene suvremenih tehničko-tehnoloških rješenja u gradnji i opremanju revitaliziranih/novoizgrađenih javnih i privatno-poduzetničkih prostora (npr. smanjenje toplinskih gubitaka, korištenje obnovljivih izvora energije ugradnja energetski učinkovitih sustava grijanja/hlađenja i sl.);
- Suradnja nositelja javno-komunalne, turističke i kulturne politike u cilju ostvarivanja sinergijskih učinaka i koristi kako za poduzetnike i kulturne institucije, tako i za društvenu zajednicu u cjelini;
- Razvoj u funkciji privlačenja različitih segmenata turističke potražnje na prostor stare povijesne jezgre Buzeta - renovirana/revitalizirana palača



Verzi mora povećati vizualnu prezentabilnost stare povijesne jezgre Buzeta, ali i omogućiti organiziranje tematskih kulturno-turističkih događanja od interesa turističkoj populaciji tijekom većeg dijela godine;

- Uspostava adekvatnog poslovno-upravljačkog modela, a što je povezano s korištenjem raspoloživih prostora na način koji će trajno osiguravati priljev dovoljno izdašnih financijskih sredstava za održavanje palače Verzi u 'dobroj fizičkoj kondiciji'.

C. Razvojna vizija

Polazeći od prethodno definiranih razvojnih načela/principa kojima bi se valjalo rukovoditi prilikom upravljanja palačom Verzi po dovršetku njene rekonstrukcije i/ili revitalizacije, razvojnu viziju ovog vrijednog kulturnog spomenika valja bazirati na tri bitna pitanja: (i) što bi novoga palača Verzi trebala ponuditi građanima Buzeta (u smislu povećanja društvenog blagostanja), (ii) kako bi palačom Verzi trebalo upravljati, te (iii) čime će se palača Verzi pridonijeti (turističkom) imidžu Grada Buzeta.

Odgovori na prethodno postavljena pitanja, a kao rezultat provedenog konzultativnog procesa i aktivne participacije različitih razvojnih dionika, kako od predstavnika lokalne vlasti i mjesnih odbora, tako i stručnjaka za kulturnu baštinu, predstavnika civilnih društva i privatnih poduzetnika (tzv. RLSG), prikazani su na sljedećoj slici:

Slika C1: Ključne odrednice razvojne vizije palače Verzi



Izvor: Institut za turizam

U skladu s gornjim odrednicama, a kao rezultat zajedničkog promišljanja lokalnih dionika i eksperata Instituta za turizam iz Zagreba, definirana je sljedeća razvojna vizija:



Palača Verzi predstavlja vrijedno kulturno dobro koje ne samo da svjedoči o povijesti Buzeta te kulturi života i rada na prostoru Središnje Istre, već čije današnje korištenje aktivno pridonosi imidžu Grada Buzeta te povećanju blagostanja i kvalitete društvenog života lokalne zajednice.

Očuvanje povijesne autentičnosti graditeljskog izričaja, slikovitost te ambijentalnost komercijalnih i javnih prostora, sve u kombinaciji sa skladnom uklopljenošću u urbano tkivo povijesne jezgre Buzeta, predstavljat će dobru osnovu za povećanje (turističkog) imidža cijelog Grada.

Dugoročno održiv i financijski isplativo korištenje palače bit će rezultat racionalnog korištenja raspoloživih prostora, poticajnog poslovnog ozračja kao i uspješne suradnje javnog i privatnog sektora.

D. Poslovno-upravljački model

Polazeći od činjenice da projektom rekonstrukcije/revitalizacije palače Verzi valja stvoriti prostor koji će moći zadovoljiti aspiracije/potrebe različitih interesnih skupina i/ili potencijalnih korisnika, od privatnih poduzetnika, preko kulturnih djelatnika i lokalnog stanovništva do turista i/ili izletnika, logično je analizirati različite poslovno-upravljačke moduse na temelju kojih bi se mogla osigurati ne samo sredstva potrebna za financiranje svih potrebnih radova obnove, već koji bi predstavljali i dobru osnovu za kasnije dnevno-operativno poslovanje obnovljenog zdanja, pri čemu je njegova profitabilnost (samodostatnost) jedan od ključnih razvojnih ciljeva.

U skladu s prethodnim naznakama, za potrebe ovog elaborata detaljnije je elaborirano pet logičnih i objektivno mogućih načina (scenarija) uspješnog zatvaranja financijske konstrukcije obnove palače Verzi, iz kojih, potom, proizlaze i četiri različita poslovno-upravljačka modusa. Riječ je o sljedećim scenarijima:

- Zbog nemogućnosti osiguranja bilo kakvih sredstava za obnovu iz EU fondova, a u nemogućnosti financiranja njene potpune rekonstrukcije/revitalizacije iz vlastitih izvora, Grad Buzet prodaje palaču Verzi u cijelosti, u današnjem stanju, privatnom investitoru bez ikakvih obveza glede njene buduće namjene;
- Zbog nemogućnosti osiguranja svih ili dijela potrebnih sredstava za obnovu iz EU fondova, a u nemogućnosti financiranja njene potpune rekonstrukcije/revitalizacije iz vlastitih izvora, Grad Buzet pronalazi privatnog investitora koji će, na *'joint venture'* osnovi, uložiti novac koji nedostaje Gradu, pri čemu se privatni investitor uopće ne mora pridržavati postojećeg arhitektonskog projekta, ali mora ponuditi rješenje koje će biti obostrano prihvatljivo;



- Zbog nemogućnosti osiguranja svih ili dijela potrebnih sredstava za obnovu iz EU fondova, a u nemogućnosti financiranja njene potpune rekonstrukcije/revitalizacije iz vlastitih izvora, Grad Buzet pronalazi privatnog investitora koji će, na 'joint venture' osnovi, uložiti novac koji nedostaje Gradu, pri čemu se privatni investitor mora 100% pridržavati postojećeg arhitektonskog projekta;
- Zbog mogućnosti osiguranja samo dijela potrebnih sredstava za obnovu iz EU fondova, a uslijed mogućnosti djelomičnog financiranja njene rekonstrukcije/revitalizacije iz vlastitih izvora, Grad Buzet prodaje dio palače Verzi (primjerice, trgovačko-komercijalne prostore u prizemlju), u današnjem stanju, privatnom investitoru, uz uvjet da se ovi prostori urede na način koji je to već definirao postojeći arhitektonski projekt;
- Zbog činjenice da je Grad Buzet uspio ishoditi 100%-tno financiranje rekonstrukcije i revitalizacije Palače Verzi iz EU sredstava, ona dugoročno ostaje u vlasništvu Grada Buzeta, pri čemu se njeni trgovačko-komercijalni i poslovni prostori daju u zakup privatnim poduzetnicima, dok Grad upravlja izložbeno-konferencijskim prostorima u cilju podizanja današnje razine društvenog blagostanja lokalnog stanovništva, ali na način da se vodi računa o financijskoj isplativosti cijelog modela.

Implikacije svakog od prethodno navedenih scenarija zatvaranja financijske konstrukcije rekonstrukcije/revitalizacije palače Verzi detaljnije su elaborirane u sljedećem tabličnom prikazu:

Slika D1: Mogući scenariji zatvaranja financijske konstrukcije, posljedični poslovno-upravljački modeli te njihove prednosti i nedostaci

MOGUĆI SCENARIJI ZATVARANJA FINACIJSKE KONSTRUKCIJE	POSLJEDIČNI POSLOVNO-UPRAVLJAČKI MODEL	PREDNOSTI	NEDOSTACI
Prodaja palače Verzi u današnjem stanju privatnom investitoru (bez ikakvih uvjeta)	Privatni poduzetnički projekt bez mogućnosti društvenog utjecaja	<ul style="list-style-type: none"> • Nulti troškovi obnove za gradsko poglavarstvo • Nulto angažiranje djelatnika gradskog poglavarstva na praćenju procesa obnove i kasnijem efektuiranju ulaganja • Trenutni primici od prodaje 	<ul style="list-style-type: none"> • Nikakva mogućnost utjecaja na buduću namjenu zdanja i njegovih dijelova • Izražena opasnost od zanemarivanja bilo kakve društvene koristi • Nulti novčani priljevi tijekom efektuiranja ulaganja
Zajedničko ulaganje u obnovu palače Verzi (dokapitalizacija od strane privatnog poduzetnika bez	Javno-privatni poduzetnički projekt s mogućnošću ograničenog društvenog utjecaja	<ul style="list-style-type: none"> • Dioba odgovornosti financiranja obnove • Krnja mogućnost zaštite društvenih interesa u načinu korištenja zdanja i 	<ul style="list-style-type: none"> • Potreban angažman djelatnika gradskog poglavarstva u dnevno-operativnom poslovanju • Smanjeni novčani

poštovanja postojećeg arhitektonskog rješenja)	Javno-privatni poduzetnički projekt s mogućnošću značajnog društvenog utjecaja	<p>njegovih dijelova</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trenutni primici od prodaje dijela zdanja • Stalni novčani primici po osnovi efektuiranja zdanja 	priljevi za gradsko poglavarstvo tijekom efektuiranja ulaganja
Zajedničko ulaganje u obnovu palače Verzi (dokapitalizacija od strane privatnog poduzetnika uz uvjet poštovanja postojećeg arhitektonskog rješenja)	Javno-privatni poduzetnički projekt s mogućnošću značajnog društvenog utjecaja	<ul style="list-style-type: none"> • Dioba odgovornosti financiranja obnove • Izražena mogućnost zaštite društvenih interesa u načinu korištenja zdanja i njegovih dijelova • Trenutni primici od prodaje dijela zdanja • Stalni novčani primici po osnovi efektuiranja zdanja 	<ul style="list-style-type: none"> • Potreban angažman djelatnika gradskog poglavarstva u dnevno-operativnom poslovanju • Smanjeni novčani priljevi za gradsko poglavarstvo tijekom efektuiranja ulaganja
Djelomična prodaja palače Verzi u današnjem stanju privatnom investitoru (uz uvjet poštivanja postojećeg arhitektonskog rješenja)	Javno-privatni poduzetnički projekt s mogućnošću značajnog društvenog utjecaja	<ul style="list-style-type: none"> • Dioba odgovornosti financiranja obnove • Izražena mogućnost zaštite društvenih interesa u načinu korištenja zdanja i njegovih dijelova • Trenutni primici od prodaje dijela zdanja • Stalni novčani primici po osnovi efektuiranja zdanja 	<ul style="list-style-type: none"> • Potreban angažman djelatnika gradskog poglavarstva u dnevno-operativnom poslovanju • Smanjeni novčani priljevi za gradsko poglavarstvo tijekom efektuiranja ulaganja
Financiranje obnove palače Verzi iz EU fondova u maksimalnoj visini	Javni poduzetnički projekt s mogućnošću maksimalnog društvenog utjecaja	<ul style="list-style-type: none"> • Minimalni troškovi obnove za gradsko poglavarstvo • Maksimalna mogućnost zaštite društvenih interesa u načinu korištenja zdanja i njegovih dijelova • Stalni prihodi od efektuiranja zdanja 	<ul style="list-style-type: none"> • Veliki angažman djelatnika gradskog poglavarstva u svim fazama obnove • Potreban angažman djelatnika gradskog poglavarstva u dnevno-operativnom poslovanju • Nulti trenutni primici za gradsko poglavarstvo

Izvor: Institut za turizam

Polazeći od prednosti i nedostataka izloženih scenarija mogućeg zatvaranja financijske konstrukcije kao i s njima povezanih poslovno-upravljačkih modela, čini se da bi za širu društvenu zajednicu bio apsolutno neprihvatljiv samo prvi razvojni scenarij (Prodaja palače Verzi u današnjem stanju privatnom investitoru bez ikakvih uvjeta), dok bi drugi razmotreni scenarij (Zajedničko ulaganje u obnovu palače Verzi - dokapitalizacija od strane privatnog poduzetnika bez poštovanja postojećeg arhitektonskog rješenja) bio samo uvjetno prihvatljiv.

S druge strane, za širu je društvenu zajednicu najpoželjniji peti razmatrani scenarij (Financiranje obnove palače Verzi 100% iz EU fondova), dok se treći (Zajedničko



ulaganje u obnovu palače Verzi - dokapitalizacija od strane privatnog poduzetnika uz uvjet poštovanja postojećeg arhitektonskog rješenja) i četvrti razmatrani scenarij (Djelomična prodaja palače Verzi u današnjem stanju privatnom investitoru uz uvjet poštivanja postojećeg arhitektonskog rješenja) također čine sasvim zadovoljavajući i prihvatljivi.

E. Očekivani prihodi

Pod pretpostavkom osiguranja najvećeg dijela potrebnih sredstava za rekonstrukciju palače Verzi u skladu s predloženim arhitektonskim rješenjem, a imajući na umu i potrebu maksimiranja ne samo društvenih koristi, već i samodostatnosti njenog korištenja, nameće se sljedeći način korištenja raspoloživog prostora obnovljene palače:

Prizemlje: Dva poslovna prostora bila bi korištena kao trgovačko-uslužni prostor, dok bi se treći lokal u prizemlju (uključujući i terasu u dvorištu zdanja) koristio kao ugostiteljski prostor. Prihodi od sva tri poslovna prostora generirali bi se na osnovi fiksno utvrđenog mjesečnog/godišnjeg najma.

Prvi kat: Dva uredska prostora bila bi dana u najam privatnim 'start-up' i/ili mikro i malim lokalnim poduzetnicima u sferi ITC djelatnosti, grafičkog dizajna, arhitekture, računovodstva i/ili sličnim profesijama čija se poslovna djelatnost odvija u tišini i koje podrazumijevaju mogućnost dijeljenja/zajedničkog korištenja čajne kuhinje i sanitarija. S druge strane, treći uredski prostor kao i pripadajuća multifunkcionalna dvorana bile bi korištene od strane gradskog poglavarstva, ponajviše za potrebe organiziranja različitih edukacijskih seminara, radionica i/ili programa cjeloživotnog obrazovanja građana Buzeta i okolnih jedinica lokalne samouprave Središnje Istre, pri čemu bi se za sudjelovanje na svakoj takvoj radionici, seminaru ili programu cjeloživotnog obrazovanja naplaćivala prikladna kotizacija. Mogući prihod predstavljaju i primici od sponzorstava i/ili oglašavanja. Istodobno, multifunkcionalna dvorana mogla bi se, po potrebi tijekom vikenda, iznajmljivati i privatnim poduzetnicima i/ili privatnim osobama za održavanje prigodnih svečanosti (krštenja, krizme, rođendani i sl.), uz unaprijed dogovorene usluge *cateringa*.

Tavan: Prostor na tavanu bio bi u cijelosti u funkciji kulturnog života građana Buzeta, osobito njegove starogradske jezgre, a što podrazumijeva da bi se u njemu, osim organizacije različitih izložbi, povremeno održavali i prikladni koncerti komorne glazbe i slična događanja od interesa za kvalitetu društvenog života lokalne populacije. Za posjećivanje ovih priredbi naplaćivala bi se također minimalna naknada, ponajviše u cilju pokrivanja izravnih troškova organizacije.

U skladu s prethodno navedenim logičnim korištenjem raspoloživog prostora, mogu se očekivati godišnji prihodi u iznosu od oko 36 tisuća eura, pri čemu se pošlo od sljedećih pretpostavki:



- svi prostori u prizemlju zdanja, neovisno o poslovnoj djelatnosti iznajmljivali bi se po fiksnoj cijeni od 8 eura po m²,
- dva uredska prostora na prvom katu davala bi se u najam po fiksnoj (stimulativnoj) cijeni od 6 eura po m²,
- treći uredski prostor na prvom katu, a koji bi bio korišten od gradskog poglavarstva ne bi se davao u najam te ne bi generirao nikakav dodatni prihod;
- za očekivati je da bi se u multifunkcionalnoj dvorani na prvom katu moglo na godišnjoj razini organizirati minimalno 50 jednodnevnih seminara, radionica i/ili edukativnih programa na kojima bi, u prosjeku, sudjelovalo 20 osoba. Dodatno, u dane vikenda, za očekivati je da bi se dvorana mogla iznajmiti dodatnih od 26 puta bilo poduzetnicima, bilo privatnim osobama po jedinstvenoj cijeni od 100 eura po korištenju.
- konačno, u izložbeno-koncertnom prostoru na tavanu zdanja moglo bi se organizirati barem 10 kulturnih manifestacija godišnje, pri čemu se procjenjuje da bi one, u prosjeku, mogle privući 30 osoba koji bi plaćali ulaznicu u visini od 1,5 eura.

Projekcija očekivanih prihoda koje bi po različitim osnovama bilo moguće ostvarivati na godišnjoj razini korištenjem obnovljene palače Verzi u skladu s prethodnim pretpostavkama prikazana je u tablici E.1.

Tablica E1: Projekcija očekivanih godišnjih prihoda palače Verzi (u eurima) - varijanta I

	Površine komercijalnih prostora	Predvidivi mjesečni najam po m ²	Ostali predvidivi prihodi	Prihodi po pojedinim prostorima
Prizemlje				
Trgovačko-uslužni prostor I	24,5	8		2.352
Trgovačko-uslužni prostor I	11,7	8		1.123
Ugostiteljski sadržaj	32,5	8		3.120
Prvi kat				
Ured I	12	6		864
Ured II	12	6		864
Ured III	12	0		0
Dvorana	134,6	0	27.600	27.600
Tavan				
Dvorana za izložbe, koncerte i sl.	120	0	450	450
UKUPNO				36.368

Izvor: Institut za turizam, Zagreb

S druge strane, a u slučaju da se gradsko poglavarstvo ne želi baviti poslovima organizacije edukativnih seminara, radionica i/ili programa cjeloživotnog obrazovanja, opravdano je postaviti pitanje smislenosti izgradnje/opremanja multifunkcionalne dvorane na prvom ili drugom katu zdanja. Naime, sva javna okupljanja, bez obzira da li je riječ o manjim kulturno-zabavnim manifestacijama,



ili je riječ o svečanostima privatne naravi, moguće je organizirati samo u jednom od predviđenih multifunkcionalnih dvorana. Zbog tog bi razloga bilo možda oportuno razmišljati i o neznatnoj izmjeni prijedloga postojećeg arhitektonskog rješenja u korištenju prostora na prvom i/ili drugom katu zdanja na način da se umjesto multifunkcionalne dvorane cijeli prostor na jednom od katova namijeni za smještaj uredskih prostora. Ovi bi se uredski prostori također iznajmljivali (po komercijalnim uvjetima) privatnim poduzetnicima na godišnjoj razini.

U skladu s navedenim izmjenama korištenja prostora na prvom ili drugom katu zdanja, moguće je očekivati generiranje prihoda u visini od oko 30 tisuća eura godišnje. Računica se temelji na sljedećim operativnim pretpostavkama:

- svi prostori u prizemlju zdanja, neovisno o poslovnoj djelatnosti, iznajmljivali bi se po fiksnoj cijeni od 8 Eura/m²,
- pet uredskih prostora na prvom katu iznajmljivali bi se po fiksnoj cijeni od 6 Eura/ m²,
- četiri uredska prostora na tavanu iznajmljivala bi se po fiksnoj cijeni od 6 Eura/m²,
- konačno, u izložbeno-koncertnom prostoru na prvom katu zdanja moglo bi se organizirati barem 10 kulturnih manifestacija godišnje, pri čemu se procjenjuje da bi svaka mogla privući 30 osoba koji bi plaćali ulaznicu od 1,5 Eura. Nadalje, u ovom bi se prostoru moglo održavati do 50-tak različitih seminara u organizaciji privatnih poduzetnika te privatnih proslava godišnje, pri čemu bi svi potencijalni zakupci dvorane plaćali njeno jednokratno (cjelodnevno) korištenje prosječno 100 Eura.

Projekcija očekivanih prihoda koje bi po različitim osnovama bilo moguće ostvarivati na godišnjoj razini korištenjem obnovljene palače Verzi u skladu s alternativnim korištenjem prostora na I katu zdanja detaljnije je prikazana u tablici E.2.

Tablica E.2: Projekcija očekivanih godišnjih prihoda palače Verzi (u eurima) - varijanta II

	Površine komercijalnih prostora	Predvidivi mjesečni najam po m ²	Ostali predvidivi prihodi	Prihodi po pojedinim prostorima
Prizemlje				
• Trgovačko-uslužni prostor I	24,5	8		2.352
• Trgovačko-uslužni prostor I	11,7	8		1.123
• Ugostiteljski sadržaj	32,5	8		3.120
Prvi kat				
• Ured I	25	6		1.800
• Ured II	25	6		1.800
• Ured III	25	6		1.800
• Dvorana za izložbe, koncerte i sl.	120	0	5.050	5.050



Tavan				
• Ured I	25	6		1.800
• Ured II	25	6		1.800
• Ured III	25	6		1.800
• Ured IV	25	6		1.800
UKUPNO				29.645

Izvor: Institut za turizam, Zagreb

Iako druga inačica korištenja prostora zdanja generira nešto manji prihod, valja imati na umu i činjenicu da ona podrazumijeva i bitno niže operativne troškove (niži troškovi osoblja, nema operativnih troškova organizacije seminara). U tom smislu, procjenjuje se da je druga inačica korištenja prostora, za Grad, ekonomski isplativija i manje rizična. Naime, uz pretpostavku osiguranja 85% sredstava za potrebnu obnovu iz EU fondova/programa (odnosno 280,5 tisuća eura), Grad bi, na godišnjoj razini, trebao ostvarivati neto primitak u visini od oko 11,0 do 13,0 tisuća eura, ne računajući pritom troškove održavanja zgrade te trošak anuiteta. S obzirom da bi se troškovi održavanja zgrade mogli poistovjetiti s troškovima amortizacije, a koji se procjenjuju na oko 7,0 tisuća eura¹³ dok se trošak anuiteta procjenjuje na oko 4,5 tisuća eura¹⁴, proizlazi da bi ovaj, minimalno korigirani, prijedlog budućeg načina korištenja prostora zdanja davao granično pozitivne financijske efekte.

S druge strane, a pod uvjetom da Grad ne ostvari EU financiranje projekta u planiranom iznosu (280,5 tisuća eura) te je, stoga, prisiljen tražiti privatnog investitora na osnovi javno-privatnog partnerstva, procjenjuje se da niti jedan od prethodno razmatranih prijedloga mogućeg korištenja prostora Palače neće moći generirati zadovoljavajući povrat na kapital privatnog investitora. To, drugim riječima, podrazumijeva da bi Grad Buzet, na godišnjoj osnovi, trebao sufinancirati poslovanje/održavanje zdanja kako privatni investitor ne bi bio na gubitku.

U skladu s prethodno iznesenim konstatacijama, opravdano je postaviti pitanje je li način korištenja prostora obnovljenog zdanja sukladno (originalnom i/ili neznatno modificiranom) arhitektonskom prijedlogu, osobito u kontekstu drugih mogućih načina korištenja Palače, optimalan kako u ekonomskom, tako i društvenom smislu. Sukladno tome, čini se da bi Grad Buzet trebao pristupiti razmatranju različitih inačica mogućeg korištenja zdanja (tzv. 'best use' koncept) te, nakon utvrđivanja ekonomski/društveno najpovoljnije inačice, pristupiti reviziji postojećeg arhitektonskog projekta. Pri tome valja voditi računa da je izabrana ekonomski/društveno najpovoljnija inačica ne samo ekonomski održiva, neovisno o izvorima financiranja obnove, već i u suglasju s preporukama/zaključcima Integriranog plana revitalizacije starogradske jezgre Buzeta.

¹³ Uz pretpostavku o visini amortizacije u iznosu od 2% na visinu predvidivih ulaganja.

¹⁴ Uz predvidivu kamatu od 4% i 15 godina rok otplate te tri godine počeka na iznos kredita u visini od oko 50,0 tisuća eura, prosječne ukupne obveze po kreditu (anuitet) iznose godišnje oko 4,5 tisuća eura.

