



URBANA OBNOVA

**Urbana rehabilitacija Donjega grada,
Gornjega grada i Kaptola /
Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba**

Af

URBANA OBNOVA

**Urbana rehabilitacija Donjega grada,
Gornjega grada i Kaptola /
Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba**

Zagreb, 2020. Af

impressum

TIHOMIR JUKIĆ • ANA MRĐA • KRISTINA PERKOV

URBANA OBNOVA

Urbana rehabilitacija Donjega grada, Gornjega grada i Kaptola /
Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba

Nakladnici

Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet
Katedra za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu
HR-10 000 Zagreb
Fra Andrije Kačića Miošića 26
web: www.arhitekt.hr
e-mail: dekan@arhitekt.hr
tel.: +385 1 4639 222

Za nakladnike

Prof. dr. sc. Krunoslav Šmit, dipl. ing. arh. (dekan)

Autori

Prof. dr. sc. Tihomir Jukić, dipl. ing. arh.
Doc. dr. sc. Ana Mrđa, MBA, dipl. ing. arh.
Asist. Kristina Perkov, mag. ing. arch.

Suradnja

Izv. prof. dr. sc. Sanja Gašparović, dipl. ing. arh.
Dr. sc. Irena Đokić, dipl. oec.
Doc. dr. sc. Jana Vukić, prof. soc.

Urednici

Prof. dr. sc. Tihomir Jukić, dipl. ing. arh.

Urednička suradnja

Asist. Kristina Perkov, mag. ing. arch.

Recenzenti

Prof. dr. sc. Srećko Pegan, dipl. ing. arh.
Prof. dr. sc. Bojan Baletić, dipl. ing. arh.

Lektura

Zlata Santrić, prof.

Grafičko oblikovanje i prijelom

Filip Ivaniček

Tisak i uvez

////, Zagreb

Istraživanje provedeno na redovnom vježbovnom kolegiju vezano je uz temu znanstvenog projekta "Razvojni potencijal javnog prostora gradova Hrvatske" (TPO52) koji financira Sveučilište u Zagrebu, a vodi prof. dr. sc. Tihomir Jukić. Knjigu je za objavu prihvatilo Povjerenstvo za nakladničku djelatnost Arhitektonskog fakulteta na sjednici održanoj ////. CIP zapis je dostupan u računalnome katalogu Nacionalne i sveučilišne knjižnice u Zagrebu pod brojem ////.

ISBN

Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, 2019./2020.

Af



Sveučilište u Zagrebu
Arhitektonski fakultet
University of Zagreb
Faculty of Architecture

Napomena: Kako se radi o edukacijskoj i istraživačkoj, a ne komercijalnoj publikaciji, autori – su u njezinoj pripremi koristili sve dostupne izvore, materijale, podatke i izrađene studije na temu urbane obnove. Ovim putem se zahvaljujemo svima osobama i institucijama koji su nam ustupili povijesnu građu i omogućili korištenje prethodno izrađenih specijalističkih studija.

sadržaj

8 uvod

10 urbana obnova / urbana rekonstrukcija - opći dio

- 12 pojmovno određenje
- 16 višeznačni pojmovnik
- 21 razlozi za pokretanje i način
provođenja urbane obnove
- 23 polazišta za urbanu obnovu
- 25 ciljevi urbane obnove
- 27 akteri i modeli provedbe
urbane obnove u praksi
- 29 principi održivosti u
postupku urbane obnove
- 31 organizacijska shema
pristupa obnovi grada
- 32 zakonska regulativna za
provođenje urbane obnove
- 36 Jana Vukić - Urbana
obnova i građani - važnost
participacije

38 europski primjeri obnove središta grada

- 40 europski primjeri urbane
preobrazbe i obnove
- 52 ostali europski primjeri
rekonstrukcije središta
grada
- 56 europski primjeri
rekonstrukcije nakon ratnih
razaranja ili elementarnih
nepogoda
- 61 ciljevi urbane obnove
povijesnih središta gradova
- 62 Irena Đokić - načela
financiranja urbane obnove

**60 primjer obnove
Donjega i
Gornjega grada
/ povijesne
urbane cjeline
Grada Zagreba –
pripremni radovi**

**86 zaključna
razmatranja**

90 prilozi

- 66 primjer obnove Donjega i Gornjega grada - pripremni radovi
- 67 razlozi za pokretanje urbane obnove Donjega i Gornjega grada
- 68 projekt obnove Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba (Donji/Gornji grad)
- 72 odabir modela obnove Povijesne urbane cjeline grada Zagreba (Donji/Gornji grad)
- 76 zaštita dijelova povijesne jezgre - geneza
- 77 obuhvat
- 78 prioriteti i etapnost urbane obnove
- 79 ostala istraživanja
- 82 polazište za istraživanje - dokumentacija o prostoru
- 84 Sanja Gašparović - Uloga zelene infrastrukture u urbanoj obnovi

- 92 prilog br. 1
- 94 prilog br. 2
- 96 prilog br. 3

uvod





Prof. dr. sc. Tihomir Jukić, dipl. ing. arh.,
Doc. dr. sc. Ana Mrđa, MBA, dipl. ing. arh.
Asist. Kristina Perković, mag. ing. arch.

Sustavna obnova središta gradova u Hrvatskoj uglavnom je izostala, kao i najavljena, a do sada neprovedena, sanacija područja nakon ozakonjenja nezakonito izgrađenih građevina. Pojedine se aktivnosti u gradovima provode ad hoc, tj. od slučaja do slučaja, odnosno od projekta do projekta. Upravo situacija nastala nakon potresa u Zagrebu 22. ožujka 2020. dala je poticaj da se učini ono što je trebalo prije nekoliko desetljeća, tj. da započne sustavna obnova zaštićenoga povijesnog dijela gradskog središta Zagreba. Kao prilog tome, kao i doprinos saniranju posljedica potresa u Zagrebu, priređen je i tekst ove publikacije koji bi trebao dati odgovor na veći broj pitanja koja prate procese cjelovite urbane obnove.

Cilj ovog teksta je sagledavanje urbane obnove s aspekta planiranja i upravljanja gradom analizirajući sve aspekte mogućih promjena s okolišnog, društvenog i ekonomskog stajališta. Analiziraju se uzroci, procesi i mogući pristupi obnovi gradskih središta radi boljeg spoznavanja procesa koji se godinama odvijaju na prostoru Donjega i Gornjega grada u Zagrebu, a posebice nakon potresa u ožujku 2020.

U uvodnom **OPĆEM DIJELU** dan je osvrt na terminološko opredjeljenje i ciljeve urbane obnove, razloge za njezino pokretanje, moguće postupke, organizacijske te modele financiranja i provedbe urbane obnove. Sve to prati osvrt na zakonski okvir i diskusija o principima održivosti i načelima provedbe urbane obnove.

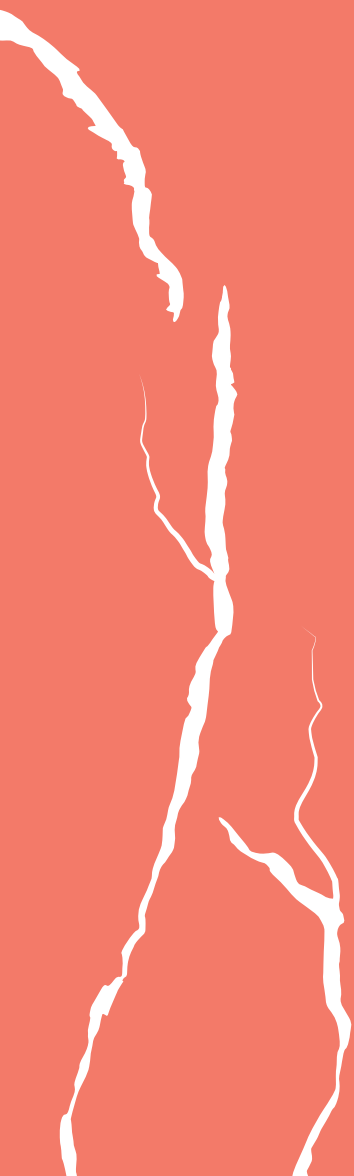
U drugom dijelu dani su **EUROPSKI PRIMJERI OBNOVE SREDIŠTA GRADA**. Posebno su prezentirani srednjoeuropski gradovi Beč, Ljubljana, Budimpešta, a različiti konceptualni pristupi i modeli obnove razmatraju se na primjerima gradova poput Barcelone, Londona, Pariza, Rotterdama..., na čijim se procesima također može učiti.

U trećem dijelu na **PRIMJERU OBNOVE DONJEGA I GORNJEGA GRADA / POVIJESNE URBANE CJELINE GRADA ZAGREBA** razmatraju se stručne podloge i studije preobrazbe gradskog središta koje prethode cjelovitom projektu urbane obnove. Određena su polazišta za ciljanu urbanu obnovu, ODABIR MODELA OBNOVE DONJEGA I GORNJEGA GRADA, kao i analiza dostupne dokumentacije o prostoru.

Da bi se moglo pristupiti obnovi, nužno je imati dobro pripremljenu bazu podataka o prostoru, zgradama, ljudima, vlasništvu, trenutačnom korištenju, građevnom stanju, oštećenjima i potrebi za sanacijom te se u Prilogu publikacije nalazi tekst o **STRUČNIM PODLOGAMA** koje prethode projektu urbane obnove s raspravom o vrsti, opsegu i njezinoj složenosti na primjeru Donjega i Gornjega grada u Zagrebu.

Ova publikacija nije namijenjena isključivo arhitektima i urbanistima nego i svim ostalim interdisciplinarnim strukama kako bi se stvorila platforma i polazište za zajednički rad na obnovi grada. U cijelom procesu jednako su važni svi segmenti: od stanovnika i korisnika, povijesne izgrađene strukture, participacije građana, zaštite povijesne slojevitosti zgrada i ambijenata, načina financiranja obnove, prioriteta i etapnosti provedbe.

**urbana obnova /
urbana rehabilitacija
gradskog središta
- opći dio**



pojmovno određenje

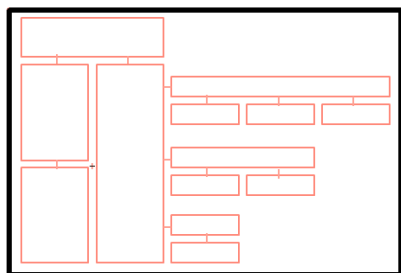
Urbana obnova je uz urbanu rekonstrukciju i urbanu rehabilitaciju najčešći opći naziv koji se rabi za dugogodišnju sustavnu preobrazbu središnjega povijesnog dijela grada. To su procesi koje je većina europskih gradova započela prije 30-40 godina i sada su u završnoj fazi, ali Zagreb još uvijek ne. Jedan od razloga je privatno vlasništvo i relativno starije stanovništvo. No to nije jedini izgovor za zapuštenost Donjega i Gornjega grada.

U cjelovitom sagledavanju problema koriste se i svi legitimni modeli obnove, sanacije, revitalizacije, regeneracije, rekonstrukcije, rehabilitacije itd. koji se mogu koristiti zasebno na razini obnove zgrade ili na razini obnove dijela grada. Na razini grada i zaštite dijelova grada pojedini se pojmovi ne rabe u istom značenju kao u konzervatorskoj dokumentaciji. U stručnoj je literaturi uobičajen i najčešći naziv za taj proces URBANA OBNOVA, URBANA REGENERACIJA ili URBANA REHABILITACIJA.

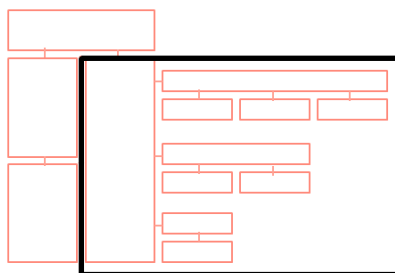
Kako bi se što bolje pojmovno odredili izrazi koji će se rabiti u daljnjem tekstu, potrebno ih je detaljnije analizirati i komentirati.

Urbana preobrazba ili urbana transformacija krovni je pojam za sve procese, promjene i intervencije koje se odvijaju u gradu. Razlikujemo više vrsta grupa prostornih intervencija:

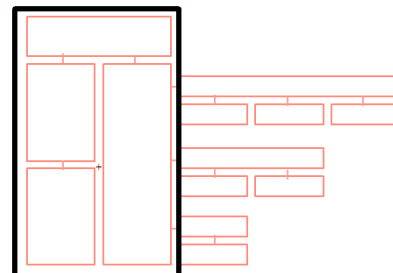
- novi projekti i nova gradnja na mjestu oštećenih i devastiranih površina bivše gradnje (npr. kompleks Gredelj)
- novi projekti i nova gradnja na slobodnom neizgrađenom prostoru u smislu širenja na neizgrađene prostore ili popunjavanja neizgrađenih površina u gradu (npr. Podbrežje)
- **urbana obnova** središta grada, tj. predjela koji su zbog nebrige, nečinjenja ili posljedica elementarne nepogode (potres) izgubili neke svoje karakteristike i kvalitete koje je potrebno vratiti i dodatno unaprijediti kako bi se podigla kvaliteta života u gradskom središtu (Donji i Gornji grad).



1



2



3

Odnosi pojmova bit će objašnjeni kroz tri shematograma:

1. URBANA PREOBRAZBA / urbana transformacija - opći pojmovi
2. URBANA OBNOVA - opći pojmovi (moguća primjena na obnovu Donjega i Gornjega grada)
3. MEĐUODNOS urbane preobrazbe i urbane obnove (primjer Zagreba)

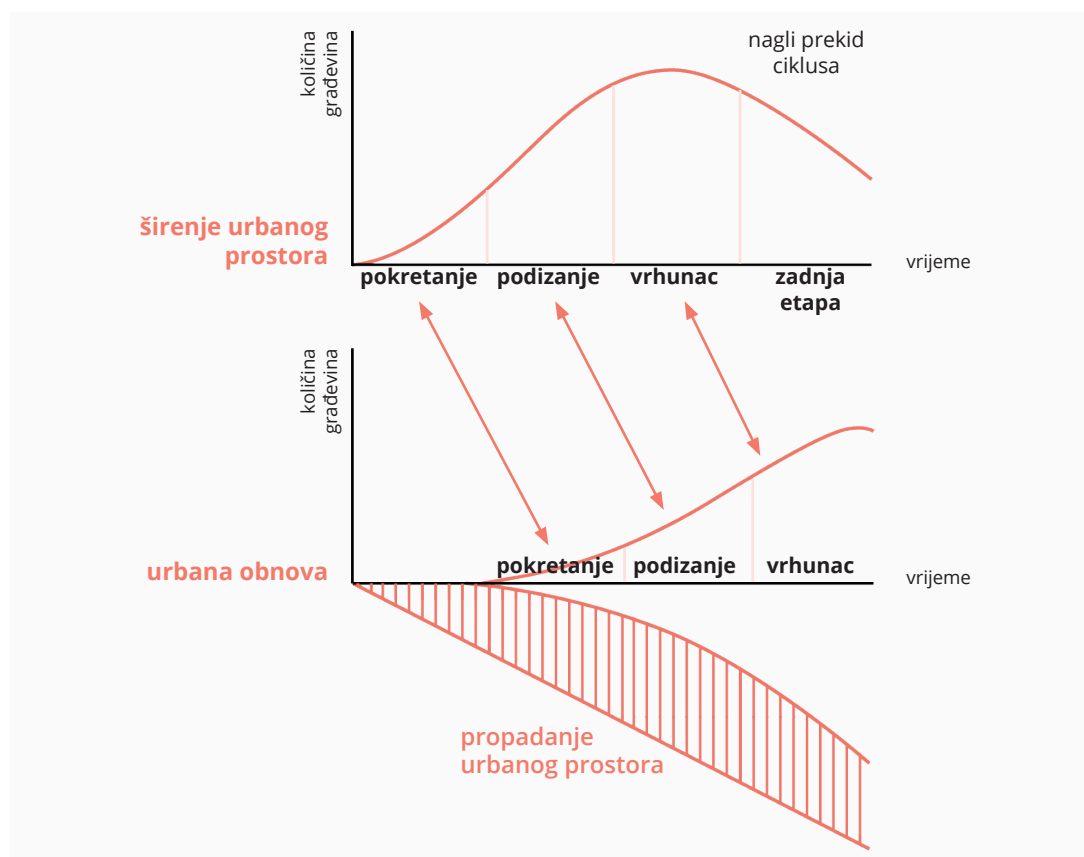
izvor: T. Jukić

U stručnoj literaturi i u stručnim raspravama za urbana područja ne rade se veće razlike između termina „urbana rehabilitacija“, „urbana rekonstrukcija“, „urbana regeneracija“ i „urbana revitalizacija“ gradskih područja. Sva četiri pojma uglavnom imaju drukčiji prizvuk, tumačenje i specifičnosti sagledavaju li ih različite struke kao što su urbanisti, arhitekti, sociolozi ili ekonomisti.

Pod pojmovima **urbana rehabilitacija i urbana regeneracija**, koji se najčešće odnose na urbanu obnovu gradskog središta, razumijevaju se opsežne promjene grada (strukturne, sadržajne, prometne, socijalne...) uzrokovane ponajprije određenim stupnjem razvoja društva i promjenom prioriteta u politici upravljanja gradom. U svom najopćenitijem značenju urbana rehabilitacija označava ponovno uspostavljanje, vraćanje u prijašnje stanje (bez obzira na postupak i vođene procese). Terminološko značenje pojma urbana rekonstrukcija, ponovna izgradnja ili obnova nečega što je bilo uništeno ili oštećeno, promjena postojećeg ustroja, preuređenje, reorganizacija, odnosi se ponajprije na izgrađenu strukturu. Drugo je značenje pojma rekonstrukcija (re + konstrukcija), u području arhitekture, obnova graditeljske baštine, djelomična

Suvremeni procesi urbane obnove/rehabilitacije započinju 70-ih i 80-ih godina 20. stoljeća kada se, u skladu s procesima demografskog stagniranja gradova, od politike širenja gradova prelazi na koncepte sažimanja grada, odnosno podizanja kvalitete zapuštenih i preskočenih dijelova grada, što je uključivalo i obnovu gradskih središta.

ili potpuna obnova povijesne građevine slijedeći njezin izvorni oblik, uz moguću primjenu suvremenih materijala i tehnologija. Osim rekonstrukcije, u obnovi građevina primjenjuju se i drugi postupci (npr. konzervacija, restauracija, sanacija...), a odabir najprikladnijega postupka poseban je teorijski i praktični problem. Regeneracija u izvornom značenju predstavlja potpuno funkcionalno obnavljanje nekog oštećenog tkiva (može biti i gradsko). Prema Hrvatskom leksikonu, regeneracija (lat.) znači obnavljanje dijelova organa ili tkiva u nekom organizmu zbog istrošenosti ili ozljeda (reparativna ili traumatska regeneracija). Isti se pojam u nešto drukčijem značenju može primijeniti i na izgrađeni i neizgrađeni urbani prostor. **Urbana regeneracija** obično se definira kao strukturna, funkcionalna, društvena i gospodarska

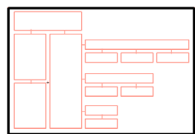


vremenski odnos procesa širenja grada i urbane obnove

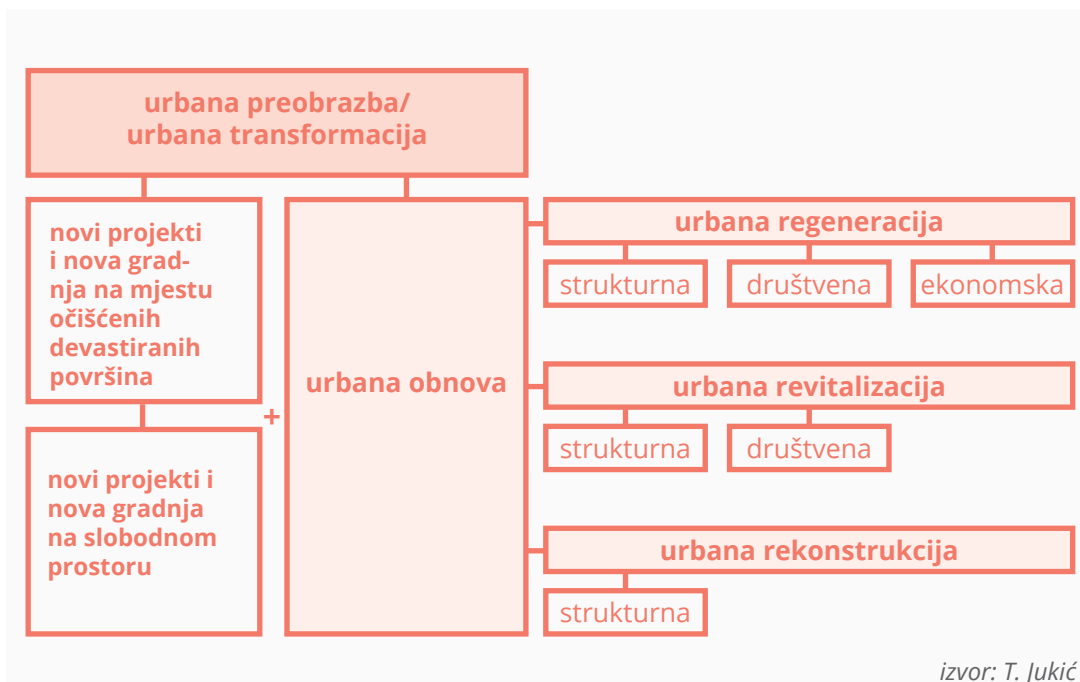
povećanje zapuštenosti gradskog središta uzrokuje širenje grada na nove prostore. No povećanje središnjeg prostora obuhvaćenog urbanom obnovom utječe na smanjenje širenja urbanog prostora

izvor: LICHTENBERGER, E. (1990). Stadtverfall und Stadterneuerung. Wien: Österreichische Akademie der Wissenschaften.

postupci
unutar cjelovite
urbane preo-
brazbe / urbane
transformacije



1

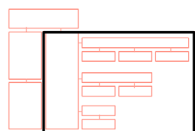


obnova određenih dijelova grada koju financiraju privatni (korporativni) ili gradski i državni akteri. Pojam „urbane regeneracije” često se povezuje i s procesima koji se odvijaju u društvu. Uzroke tome treba tražiti u procesima gospodarske tranzicije koja utječe i na društvenu tranziciju i obrnuto. Cilj, vraćanje aktivnosti života u napuštene dijelove i podizanje kvalitete života u devastiranim područjima naziva se **urbana revitalizacija**. Pod „vraćanje života u devastirana i zapuštena područja” razumijeva se prihvatanje novih zahtjeva i specifičnosti područja, a u stambenim dijelovima podizanje kvalitete života i oživljavanje prostora. Riječ je o cjelovitim, opsežnim, dobro promišljenim, organiziranim i dugotrajnim procesima.

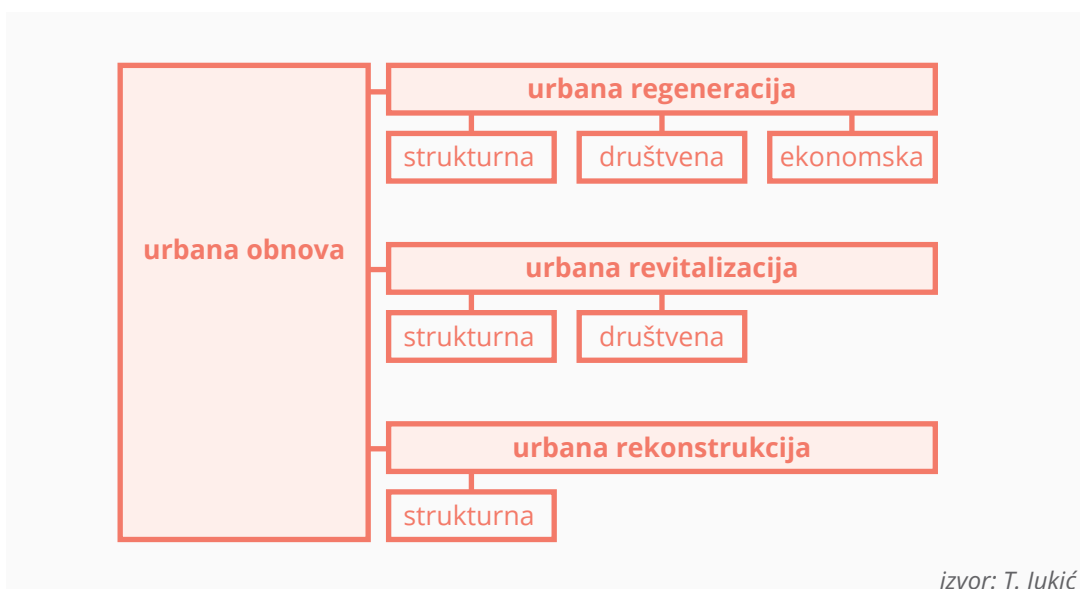
Puno je jasnije određenje navedenih termina na razini obnove i intervencija na povijesnim građevinama. Tada se primjenjuju različiti dobro određeni „konzervatorski postupci” (rekonstrukcija, regeneracija, konzervacija, restauracija, sanacija...).

Pojam „urban renewal” u engleskom govornom području različito se koristi u različitim sredinama i ne označava uvijek iste procese u gradu. Tako se urbana obnova u Velikoj Britaniji često u stručnoj literaturi naziva i „urbana regeneracija”, a u Sjedinjenim Američkim Državama „urbana revitalizacija”. Pod pojmom urbane obnove ili regeneracije razumijeva se i program promjene korištenja urbanog zemljišta u područjima umjerene do

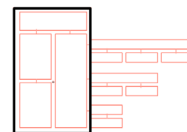
planirani postupci
unutar cjelovite
urbane obnove
Donjeg i Gornjeg
grada u Zagrebu



2



međudnos i razli-
čitost postupaka
urbane preobrazbe
i urbane obnove
(primjer Zagreba)



3



visoke gustoće. Proces obnavljanja može uključivati rušenje stare ili zapuštene nekvalitetne gradnje i zamjenjivanje novom te gradnjom dodatnih javnih sadržaja (kultura, sport i sl.) kako bi i imućniji stanovnici došli živjeti u nekad zapuštene i devastirane dijelove grada. To je i jedan od ciljeva procesa gentrifikacije.

U njemačkom govornom području urbana obnova naziva se Stadterneureung, urbana rekonstrukcija Stadtrekonstruktion, urbana sanacija Stadtsanierung, a urbana regeneracija Stadtregeneration. Za pojam preobrazbe gradskog središta u engleskom govornom području rabi se naziv center city redevelopment, a u njemačkom Innenstadtsanierung.

Višejezični pojmovnik

	hrvatski	engleski	njemački
1	urbana obnova	urban renewal	Stadterneuerung
2	urbana rekonstrukcija	urban reconstruction	Stadt-rekonstruktion
3	urbana sanacija	urban improvement	Stadtsanierung
4	urbana transformacija, urbana preobrazba	urban transformation	Stadt-transformation

tumačenje

- kao krovni pojam, urbana se obnova sastoji od procesa urbane regeneracije, rekonstrukcije i revitalizacije koji označavaju procese vezane uz socijalnu, strukturalnu i funkcionalnu promjenu određenog dijela grada, potaknutu individualnim (korporacijskim) ili državnim inicijativama ili njihovom kombinacijom (Čaldarović; Šarinić, 2008.)¹
- proces kojim se grad ili dio grada obnavlja s ciljem vraćanja izgubljenih vrijednosti (funkcija grada - građenog prostora, socijalnih odnosa i dr.)²
- vladin program općenito usmjeren na obnovu devastiranih urbanih područja, koristeći javne financije za zamjenu ekonomski manje isplativih sadržaja profitabilnijima²
- preuređenje gradskog središta [US] / urbana regeneracija [UK]⁴
- gradske obnove čiji je cilj zamijeniti siromašna gradska susjedstva i zapuštena područja projektima širokih razmjera koji su vezani uz stanovanje, usluge, prometne sustave, područja za rekreaciju itd. Ponekad su troškovi gradske obnove za životne zajednice visoki te se ova vrsta aktivnosti danas se rjeđe provodi nego prije nekoliko desetljeća (CEMAT)³
- pojam urbane rekonstrukcije dio je urbane obnove, no odnosi se na obnavljanje samo jednog dijela, fizičke strukture grada, pa je prema tome i najuži od navedenih pojmova. „U užoj optici označava se kao proces izgradnje novih struktura te kao proces rekonstruiranja postojećih elemenata fizičke strukture, posebnih ambijenata ili objekata. Njegov je domet bio ograničen pretežno na aspekte izgradnje novog“ (Čaldarović, 2010.:70).¹
- proces je urbane obnove u kojem se obnova u najvećoj mjeri provodi povratom u izvorno stanje²
- proces kojim se zaustavljaju i uklanjanju negativni procesi u gradu ili dijelu grada (do zaustavljanja procesa propadanja)²
- urbana sanacija i restauracija kojoj je cilj uglavnom regenerirati i očuvati izgrađenu baštinu ili urbani okoliš, uključujući ekosustave. Osim obnove povijesnih građevina i gradskih krajobraza, takve aktivnosti također uključuju modernizaciju i unapređenje tehničkih postrojenja i poštovanje okolišnih i sigurnosnih normi i standarda (CEMAT)³
- proces strukturnog i/ili funkcionalnog preobražaja grada ili dijela grada s ciljem prilagodbe novim potrebama²

	hrvatski	engleski	njemački
5	urbana revitalizacija	revitalization (urban)	/

6	urbana regeneracija	regeneration (urban)	Stadtregeneration
---	----------------------------	----------------------	-------------------

*	preobrazba gradskog središta	city center redevelopment	der Innenstadt Sanierung
---	-------------------------------------	---------------------------	--------------------------

tumačenje

- pojam urbane revitalizacije širi je od jednostavne rekonstrukcije. Obuhvaća kompleksno sagledavanje razloga degradacije fizičkog i socijalnog tkiva dijela ili cjeline grada te u tom smislu razvija i posebne programe ponovnog „unošenja života” - revitaliziranja. U tom procesu moguće je naći različite postupke promijenjene fizičke strukture grada (rekonstrukcija), ali i promjene karaktera grada stimuliranjem dolaska novog profila stanovništva koje će biti „nosivije” (carrying capacity). Tek kroz djelovanje složenih mjera intervencije, koje obuhvaćaju ekonomsku i političku, ali i dimenziju socijalnih intervencija, za neki dio grada moglo bi se reći da je „revitaliziran” (Čaldarović, 2010.:71).¹
- unošenje novog gospodarskog i društvenog života u postojećem susjedstvu, području ili poslovnoj četvrti istodobno zadržavajući izvorni građevinski fond i povijesni karakter. Ponovna uspostava ekonomske i socijalne vitalnosti urbanih područja popunjavanjem, zakonodavstvom, poreznim olakšicama, komercijalnim razvojem itd. unutar postojećih urbanih područja kako bi se iskoristile prednosti prethodnih ulaganja u infrastrukturu i smanjili negativni utjecaji širenjem urbanih područja²
- pojam urbane regeneracije nastao je u kontekstu urbane renesanse. Određuju ga tri glavna obilježja. „Prvo - promjena općeg stava, iz negativnog u pozitivni, prema urbanom okolišu i životu u gradu. Drugo - zahtjev za reinvesticijama u urbani okoliš te u ekonomsku, socijalnu i fizičku infrastrukturu. Treće pozitivan i integrirajući pristup upravljanju gradom” (Rogić; Bagić; Požar; Vedriš, 2008.:11).¹
- urbanoj regeneraciji cilj je transformacija zastarjele socijalno-gospodarske osnove određenih urbanih područja u održiviju socijalno-gospodarsku osnovu putem privlačenja novih aktivnosti i tvrtki, modernizacije urbanog tkanja, poboljšanja urbanog okoliša i diversifikacije socijalne strukture (CEMAT)³
- * pojam preobrazba gradskog središta u engleskom i njemačkom govornom području rabi se za označavanje specifičnog tipa obnove koji se provodi u užem gradskom središtu. Dakle za pojam je bitan prostor / mjesto gdje se provodi, ali ne toliko i postupak koji se rabi²

Izvori:

¹ Čaldarović, O. u disertaciji Zlatar, J.: **Utjecaj društvenih aktera na urbane transformacije i obnovu Zagreba nakon 2000. godine**, 2012., Filozofski fakultet, Zagreb

² Pegan, S.: **Višejezični pojmovnik**, radni materijal

³ EUROPSKA KONFERENCIJA MINISTARA NADLEŽNIH ZA PROSTORNO/REGIONALNO PLANIRANJE (CEMAT) Lisabon, Portugal, 26.-27. listopada 2006.

GLOSAR KLJUČNIH IZRAZA KORIŠTENIH U POLITIKAMA PROSTORNOG RAZVOJA U EUROPI

Gradska obnova/ urbana regeneracija/ urbana revitalizacija/ urbana sanacija/ urbana restauracija

⁴ **Encyclopedic Dictionary of Landscape and Urban Planning**

I F L A - INTERNATIONAL FEDERATION OF LANDSCAPE ARCHITECTS - Library of Congress

Control Number: 2010924735

ZAKONSKA REGULATIVA - POJMOVNIK

U važećoj zakonskoj regulativi definirana su dva pojma, urbana preobrazba i urbana sanacija, a u prethodnom Zakonu o prostornom uređenju i gradnji iz 2007. definiran je pojam urbana obnova.

postupak	<i>Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007) (zakon iz 2007. izvan snage)</i>	<i>Zakon o prostornom uređenju (NN 39/19) (važeći zakon)</i>
1 urbana obnova	Urbana obnova je skup planskih mjera i uvjeta za funkcionalnu i kvalitativnu promjenu gospodarskih, društvenih, kulturnih i okolišnih nedostataka degradiranih naseljenih i drugih područja.	/
2 urbana preobrazba	/	Urbana preobrazba skup je planskih mjera i uvjeta kojima se bitno mijenjaju obilježja izgrađenog dijela građevinskog područja promjenom urbane mreže javnih površina, namjene i oblikovanja građevina, i/ili rasporeda, oblika i veličine građevnih čestica.
3 urbana sanacija	/	Urbana sanacija skup je planskih mjera i uvjeta kojima se poboljšava karakter izgrađenih područja unutar i izvan granica građevinskog područja devastiranih nezakonitim građenjem.

Napomena: POJMOVI KOJI ĆE SE KORISTITI U DALJNJEM TEKSTU

U daljnjem tekstu publikacije najčešće će se koristiti sveobuhvatan izraz

- **urbana obnova ili**
- **obnova gradskog središta.**

Kad je riječ o pojedinim specifičnim postupcima, koristit će se i ostali izrazi iz prethodne tabele. U dijelu teksta koji se odnosi na Zagreb najčešće će se u daljnjem tekstu rabiti izraz:

- **urbana obnova Donjega i Gornjega grada u Zagrebu ili**
- **obnova Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba** (pojam koji se navodi u GUP-u grada Zagreba i u konzervatorskoj dokumentaciji), bez obzira na specifične postupke koji se u određenim situacijama koriste (rekonstrukcija, regeneracija, revitalizacija, sanacija...)

razlozi za pokretanje i način provođenja urbane obnove

Razlozi za pokretanje i provođenje opsežne urbane regeneracije mogu biti gospodarska tranzicija, nov način života i novi standardi i kvaliteta života. Neki od uzroka su starost i trošnost kuća te zapušten stambeni fond, bez obzira na starost, kao i promjene s obzirom na način korištenja postojećih zgrada. Razlog može biti i ekonomska neodrživost područja ili stambenog fonda. Prostori koje su stanovnici napustili ili su ostali bez gospodarskih djelatnosti (brownfield područja) mogu biti neki od uzroka njihove prenamjene i uvođenja novih sadržaja (područje planirano za rušenje).

To su najčešće prostori napuštenih industrijskih i vojnih kompleksa, prostori nekadašnjih brodogradilišta i industrijskih luka kao i ugostiteljsko-turistički kompleksi. Nešto rjeđe se tu ubrajaju napušteni prostori stambene, poslovne ili javne namjene, komunalni objekti te napuštena eksploatacijska polja. Vrlo često napuštena područja obilježava privlačna pozicija smještaja u gradskom tkivu, veličina područja te prometna pristupačnost.

Za urbanu obnovu iz svojih sredstava grad se često odlučuje ako je riječ o infrastrukturnoj obnovi područja. U slučaju Zagreba jedan od razloga za pokretanje sveobuhvatne urbane obnove jest sigurno situacija nastala nakon potresa (elementarne nepogode). No i prije samog potresa uočena je jasna potreba za sanacijom stambenih zona i javnih površina užeg centra koje su desetljećima izložene propadanju, neodržavanju i degradaciji. Teme obnove i unaprjeđenja kvalitete stambenih četvrti, prema primjerima europskih gradova, vežu se često uz podizanje razine infrastrukture, implementaciju otvorenih prostora te prilagodbu

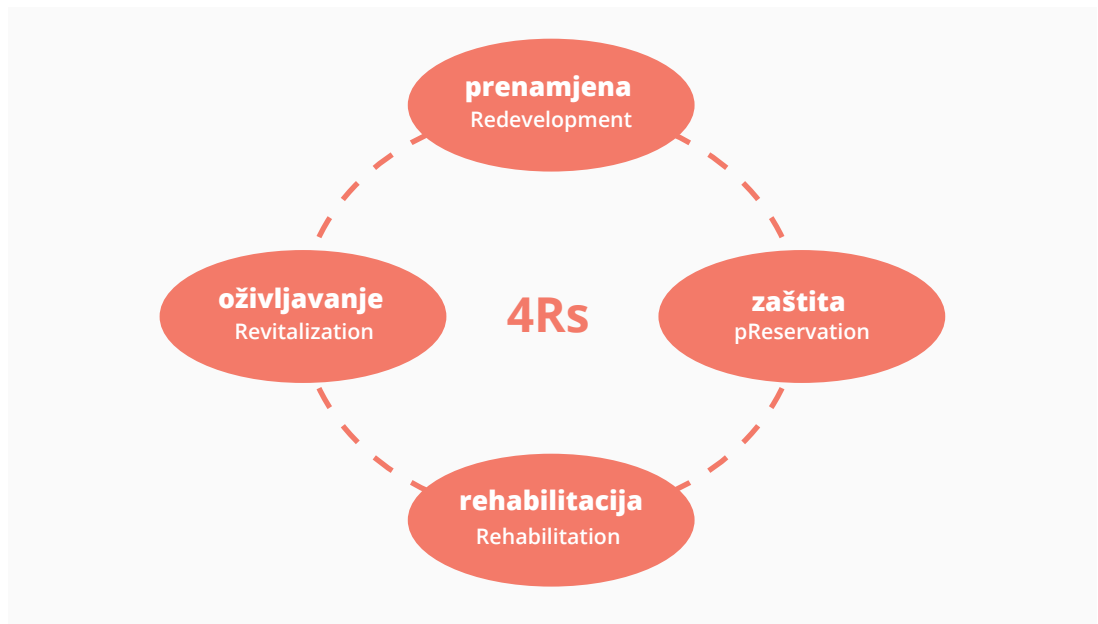
potrebama i standardima suvremenog života (energetska obnova, omogućavanje pristupa osobama smanjene pokretljivosti, rješavanje prometa u mirovanju, planiranje pratećih sadržaja nekadašnjih 'spavaonica'). Jedan od bitnih ciljeva urbane obnove jest sprečavanje društvene i socijalne segregacije te stvaranja problematičnih područja urbanog siromaštva. U skladu s tim pristup urbanoj preobrazbi sveobuhvatan je, od temeljne infrastrukturno-oblikovne obnove, preko rješavanja društveno-ekonomskih pitanja, sve do brige za zaštitu okoliša i stvaranje održivih urbanih procesa. Svi postupci izrade planova obnove moraju u velikoj mjeri biti otvoreni prema lokalnom stanovništvu, čije će sudjelovanje i suradnja u provedbi sanacije biti ključni za uspješnost procesa, a posebnu pozornost treba posvetiti prepoznavanju i afirmiranju lokalnih sustava identiteta.

Aktivnosti urbane preobrazbe i urbane obnove mogu se provoditi na različite načine, i to kao:

- 1 operacije velikih mjerila (obnova cjelovitog područja gradskog središta Berlina – IBA, koja podrazumijeva urbanu obnovu i novu gradnju)
- 2 rehabilitacija gradskog središta (Donji i Gornji grad, Zagreb)
- 3 manje fleksibilne akcije - pojedinačni projekti (obnova stotina malih javnih prostora u Barceloni)
- 4 transformacija „brownfield“ područja - napušteni proizvodni pogoni, skladišta i bivši vojni kompleksi (Kop van Zuid, Rotterdam)
- 5 preobrazba prostora točkastim gradskim projektima nacionalnog značenja (Pariz).

The Urban Renewal Authority (URA)

izvor: Yan, H., 2013b.
Measures to Revitalize
Resident Participation in
Urban Renewal. Yonsei
University



Prenamjena

Zamjena starih oštećenih zgrada s modernim, kvalitetnim i ekološki prihvatljivim programima. Poboljšanje kvalitete životne sredine kroz restrukturiranje i unaprjeđenje zastarjelih područja. Osiguravanje kvalitetnih otvorenih površina.

Oživljavanje

Oživljavanje i jačanje socioekonomske i okolišne strukture različitih područja odgovarajućim načinima obnove. Usvajanje „holistički“ koordiniranog pristupa prema svim dionicima kako bi se poboljšala kvaliteta urbanog života kroz prenamjenu, rehabilitaciju i očuvanje inicijativa.

Zaštita

Zaštita i očuvanje zgrada povijesne i arhitektonske vrijednosti koje će se prenamijeniti u društvenu, javnu ili neku drugu prikladniju namjenu. Da bi postali funkcionalni dijelovi zajednice ili turističkih atrakcija. Održavanje lokalnih obilježja područja.

Rehabilitacija

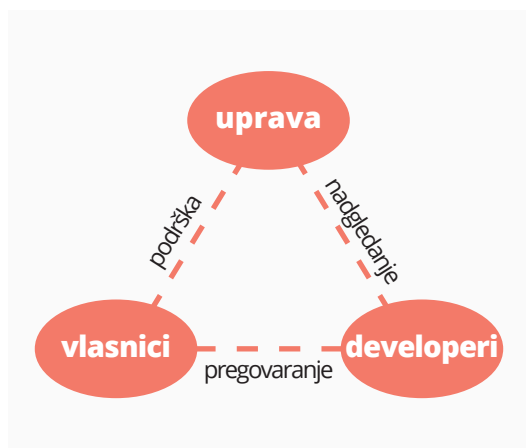
Rad s vlasnicima, vladom i ostalim partnerima na sprečavanju propadanja izgrađenog okoliša promicanjem i olakšavanjem pravilnog popravka i održavanja zgrada. Produljenje vijeka trajanja zgrada kako bi se ublažila hitnost sanacije.

polazišta za urbanu obnovu

Preduvjeti za pokretanje postupka urbane obnove su spremnost gradske uprave i građana da krenu u kompleksan proces obnove središta grada koji će trajati godinama. Dakle uz vrijeme potrebna su i golema financijska sredstva da se provedu pojedine dionice obnove, kao i ekspertno znanje koje će najbrže voditi cilju uz racionalno trošenje novca.

No za sve to moraju postojati i dobra polazišta da bi postupak obnove uopće mogao započeti. Kako predmet i područje urbane obnove nisu uvijek isti, teško je definirati polazišta koja se također mogu razlikovati od slučaja do slučaja.

U postupku urbane obnove trebalo bi se pridržavati sljedećih osnovnih polazišta, od kojih ne bi trebalo odstupiti, a uz njih dodavati specifična za određena područja:



održivost obnove gradova

izvor: *Urban Regeneration and Sustainable Urban Development*

Organizacija i upravljanje

- razlučiti političku i stručnu razinu odlučivanja
- obnova pripremljena i planirana
- interdisciplinarni pristup
- odrediti koje se mjere postižu planiranjem prostora, a koje gospodarenjem prostorom
- odrediti tko su glavni akteri u postupku urbane obnove i njihovu odgovornost

Koncept i metode rada

- urbana obnova cjelovitog područja
- kreće se od povijesne supstance i ambijenta
- INTERESI ZAJEDNIČKOG I JAVNOG moraju biti iznad privatnih
- koncepcija odgovarajuća modelu obnove kao i karakteru dijelu grada koji se obnavlja
- mora postojati konsenzus o konceptu rekonstrukcije središta grada
- adekvatna i jasna metodologija rada
- različiti modeli obnove za različite tipove zgrada
- poboljšanje uvjeta postojećeg stanovanja
- blokove je potrebno urediti – isključivo kao dio cjeline
- mobilnost – rješenje prometnih potreba
- obnova komunalne infrastrukture
- primjena novih tehnoloških rješenja

Financiranje

- jasna politika i modeli financiranja (država, grad, EU fondovi, građani)
- analiza ekonomske izvedivosti za urbanu rehabilitaciju (economic feasibility analysis)
- održivi ekonomski model
- programi se prezentiraju na tržištu
- osim izravnog financiranja koristiti mjere poticaja i subvencija
- za kvalitetne programe tražiti odgovarajuće investitore
- dugoročni program financiranja

Provođenje

- dogovor građana i gradske uprave
- definirati programe pojedinih blokova i prostornih cjelina (gdje je što moguće smjestiti, pod kakvim uvjetima i na kakvoj ekonomskoj osnovi)
- dugoročni program aktivnosti i mjere provođenja
- kratkoročni programi
- traže se investitori zainteresirani za ponuđene programe
- brendiranje grada ili dijelova grada radi gospodarske ili turističke promidžbe (centar mode, obrti...)

Principi održivosti

- opredjeljenje za održiv pristup obnovi (okolišni, gospodarski, društveni)
- okolišni aspekt (mobilnost, energija, otpad, CO2...)
- gospodarski aspekt (dugoročna ekonomska isplativost projekta privlači ulagače i fondove)
- društveni aspekt (zadržavanje postojećih stanovnika, suradnja i socijalizacija)
- korištenje novih tehnologija radi postizanja održivih rješenja.

Polazišta urbane obnove obuhvaćaju razumijevanje i svrhu određivanja uvjeta korištenja prostora, vrednovanje regionalnoga i lokalnoga značenja planiranog zahvata te rješavanje potreba lokalnog stanovništva. Dinamika razvoja uvjetuje da polazišta, organizacija i provedba urbane obnove budu u znaku novog, lakog i promjenljivog. Opća obilježja provedbe obnove grada moraju biti sadržajnost i vremenska prilagodljivost programa i planskih mjera. Lokalni programi obnove osobito su značajni kada globalne strategije ne pokažu zadovoljavajući rezultat.



Zagreb 22. ožujka 2020., autor fotografije T. Jukić

ciljevi urbane obnove

Kad se pristupa obnovi i sanaciji prostora, iznimno je bitno odrediti ciljeve koji se žele postići. U slučaju Zagreba trenutačno je najvažniji cilj sanacija središta grada nakon potresa i zbrinjavanje raseljenog stanovništva te urbana obnova kao dugogodišnji cilj obnove zaštićenoga gradskog središta. Oba procesa teku istovremeno, a jedan od glavnih ciljeva je podizanje kvalitete života u gradskom središtu Zagreba. To se može postići samo cjelovitom urbanom obnovom.

Iskustva iz urbanističke prakse govore da su najčešći ciljevi:

Ponovo oblikovanje gradskih središta. Najčešće se u praksi kreće prvo od rekonstrukcije gradskog središta i vraćanja života u njih (npr. IBA u Berlinu ima geslo „Povratak stanovanja u središte grada“)

Obnova zapuštenih područja. Dugogodišnjom nebrigom i tzv. nečinjenjem pojedina gradska područja sustavno su zanemarivana i zapuštena, gubeći svoju atraktivnost, osobnost i kvalitetu života. Izostanak urbane regeneracije dovodi se u odnos sa zapuštenošću prostora. To je ujedno uzrok i posljedica zapuštenosti. Neulaganje u njih utječe na cjelokupno „osiromašenje grada“. Gentrifikacijski se utjecaj ponajviše očituje u segmentu stanovanja jer neposredno utječe na promjenu strukture stanovnika. Gentrifikacija se kao proces uglavnom vezuje uz tržište nekretnina. Izraz postsocijalistička gentrifikacija, koji se rabi za područja bivših socijalističkih zemalja, podrazumijeva posebne procese karakteristične za transformaciju tog društva. Trend gentrifikacije se prema Svirčić-Gotovac (2009.) uglavnom očituje u uređenju atraktivnih

središnjih dijelova grada (inner city areas) te se "često iz intencije uređenja i rekonstrukcije specifičnih gradskih područja, posebno u gradskim središtima, proces urbane obnove transformira u proces gentrifikacije". Taj proces prati procese urbanizacije i modernizacije. Najčešće se cilj obnove zapuštenih područja ne podudara s realizacijom koju karakterizira proces gentrifikacije.

Poboljšanje uvjeta postojećeg stanovanja.
Opće podizanje standarda života dovodi i do potrebe poboljšanja uvjeta stanovanja. Ova kategorija intervencija spada u kategoriju „podizanje kvalitete života“ u gradu. S obzirom na lošu ekonomsku situaciju i osiromašenje stanovnika, iznimno su bitni socijalni programi kojima bi se zadržalo postojeće stanovništvo i poboljšali uvjeti života u gradskom središtu.

Raščišćavanje «slama». Riječ je uglavnom o supstandardnim dijelovima grada (na zagrebačkom primjeru to su najčešće neuređena i zapuštena središta blokova) s nakupinama nelegalno podignutih nastambi, najčešće na uzurpiranom terenu bez osnovnih komunalnih instalacija (bez vode, kanalizacije i sl.).

Očuvanje kvalitetnog gradskog fonda. Posrijedi su uglavnom zapuštene kvalitetne građevine u gradskim središtima ili ladanjske vile. U ovoj kategoriji gradska uprava preuzima na sebe, s obzirom na to da su te građevine dio identiteta grada, organizaciju i provedbu urbane regeneracije prostora čak i ako je riječ o privatnoj, a ne o gradskoj imovini.

Rješavanje prometnih problema.

Promjena odnosa prema određenim kategorijama prometa, biciklistički i javni u odnosu na kolni, uzrokuje značajne promjene u prometnoj infrastrukturi, a to dovodi i do postupka urbane regeneracije prostora koja vodi cilju, tj. podizanju kvalitete života, a upravo su promet i prometna rješenja jedna od barijera tom cilju. U ovu kategoriju spadaju i područja s neadekvatnom prometnom mrežom (najčešće područja s bespravnom gradnjom), kao i novi trend uvođenja tramvaja kao bitnog javnog prijevoznog sredstva u središtima europskih gradova.

Gradnja novih javnih sadržaja. Urbana regeneracija i urbana rekonstrukcija, kao i sanacija prostora, uvijek za cilj imaju podizanje kvalitete života, a to se najčešće ne može provesti bez gradnje novih javnih sadržaja ili promjene ostalih sadržaja u korist javne namjene, tj. prenamjene postojećih građevina. Jedan od projekata urbane regeneracije Barcelone jest osnivanje ili vraćanje tržnice i prostora uz nju u barcelonske kvartove, kao lokalno mjesto susreta i zadržavanja građana. Tim je projektom predviđeno da se od svake točke stanovanja jedna tržnica nalazi na pješačkoj udaljenosti od stana. To je dovelo do podizanja većeg broja novih tržnica u središnjem gradskom tkivu. Taj je projekt suprotan zagrebačkom koji gasi male tržnice na račun nekoliko velikih gledajući samo komercijalni interes, a ne i dobrobit za stanovnike i grad.

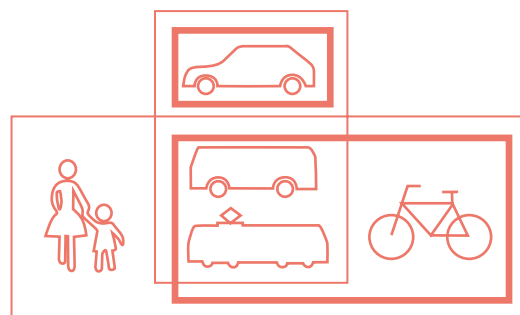
Povratak izgubljenog identiteta. Identitet grada ne čine samo građevine i javni prostor nego i ljudi i aktivnosti koje se obavljaju u tim gradskim prostorima. To potvrđuje i prof. F. Vukić (2013.): "Grad je mjesto stalne identitetske razmjene između pojedinca i zajednice, između Ja i Mi, odnosno između identiteta osobe i ideje o gradu. Razvoj demokracije i zamisao o participaciji u razvoju grada, a posebno kroz prizmu kulturnih i kreativnih industrija, danas stvara platforme za nove pristupe u poimanju identiteta grada, onako kako se taj identitet stvara iskustvom življenja u zajednici, kakav se zatječe na terenu i u istraživanjima. Time se nude i novi metodološki pristupi za stvaranje projektiranog identiteta, kroz različite programske aktivnosti i komunikacijske sustave."

Afirmiranje postojećih i planiranje novih javnih prostora (svih kategorija - postojećih i novoplaniranih). Gradnju novih javnih sadržaja uvijek prati potreba za oblikovanjem novih javnih prostora (parkova, trgova, pješačkih ulica) ili uređenjem i redefiniranjem postojećih, npr. pretvaranje parkirališta u nove javne prostore. Ekonomska tranzicija i proces povrata vlasništva nad zemljištem doveli su do toga da planiranu gradnju ne prate novi javni prostori, a ako i prate, onda su minimalni i svode se samo na ulice. Taj je trend doveo do apsurdna da se nove parkovne površine smatraju nepotrebima, odnosno nitko ne želi investirati u njih, pa ni grad.

Kružna ili cirkularna ekonomija. Nastojanje da se produlji vijek trajanja materijala/proizvoda ili elementi prilagode novom korištenju, to su neki od zahtjeva cirkularne ekonomije. Koncept koji je puno složeniji u stalnom je procesu razvijanja, teži gospodarstvu koje ide u smjeru razvoja novih tehnologija, inovacija, dizajna te novog organizacijskog ustroja.

Primjena novijih tehničkih pristupa i tehnoloških rješenja. Podrazumijeva mobilnost, čistu energiju (proizvodnja i ušteda, smanjivane emisije ugljikova dioksida, SmartCity...).

Svaki od navedenih ciljeva zaslužuje detaljnu raspravu i detaljnu elaboraciju. U praksi najčešće nije riječ samo o jednom nego o preklapanju više navedenih ciljeva istodobno.



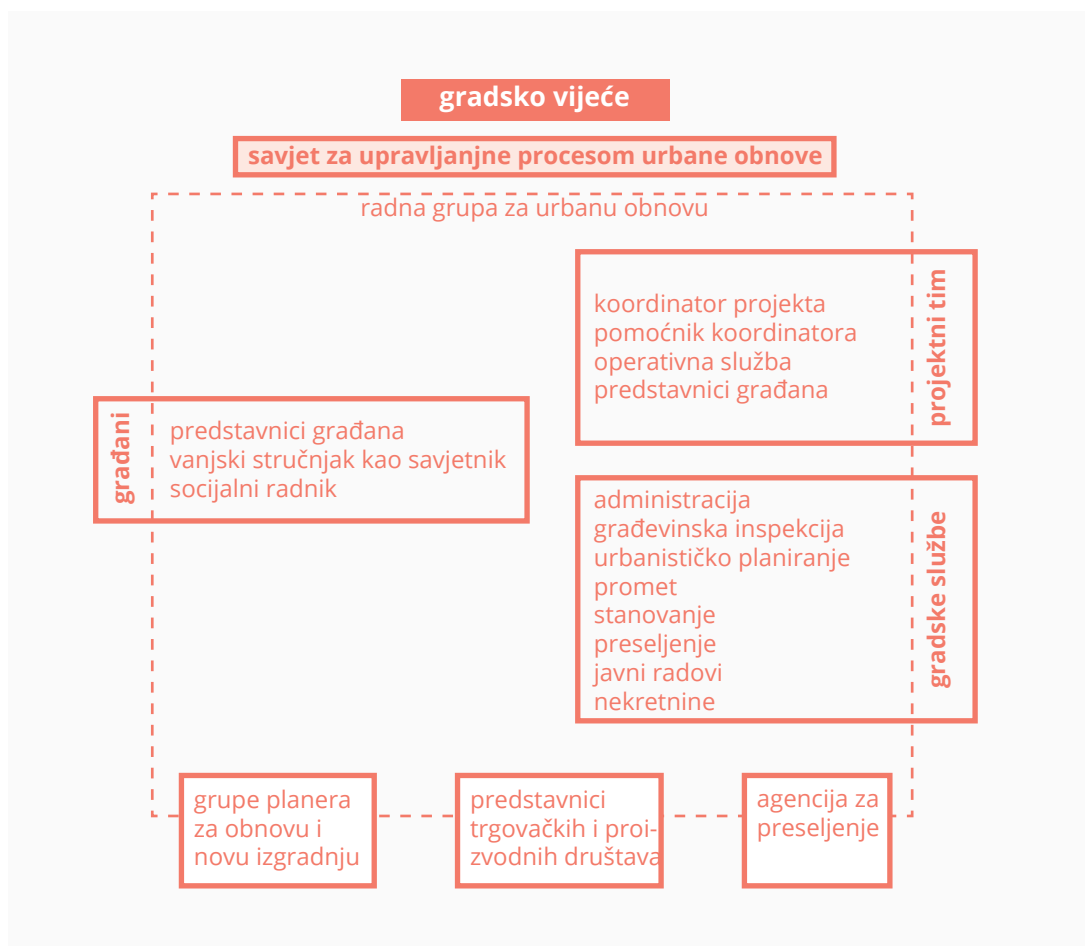
Utjecaj politike upravljanja gradom – opredjeljenje za koncept pješak/javni prijevoz/bicikl
Izvor: BottH,; Grassl,G,; Anders,S.: Sustainable

akteri i modeli provedbe urbane obnove u praksi

S obzirom na opseg planiranih promjena u veličini prostora ili veličini potrebne investicije, provedbu cijelog procesa mogu voditi:

- sami stanovnici - provode obnovu parcijalno ili prodaju; obnova se provodi isključivo vlastitim sredstvima i najčešće završava na jednoj ili nekoliko povezanih stambenih jedinica
- sami stanovnici uz kreditnu politiku (gradsku ili državnu) - sustav je polovičan, organiziran, ali tako da u procesu obnove i regeneracije sudjeluju stanovnici vlastitim sredstvima, ali uz kreditnu potporu lokalne samouprave, tj. grada ili države
- ustanove otkupljuju cijelo područje i obnavljaju - kao inicijatori i provoditelji obnove i regeneracije cijelih kvartova može se pojaviti sam grad ili isključivo zainteresirani investitori koji računaju na buduću dobit koju će ostvariti tim procesom
- različiti modeli financiranja iz javnog sektora - na razini grada, na razini države, EU fondovi za obnovu, fondovi solidarnosti, investicijski fondovi, fondovi za energetska učinkovitost itd., udio vlasnika prostora (poželjan model za financiranje urbane obnove Donjega i Gornjega grada u Zagrebu)
- obnova cijelog kvarta (privatni i javni prostori), česti instrument provedbe je i JPP - zajednički interes u organizaciji, podjeli zadataka i dijeljenju dobiti nalaže gradske uprave ili gradska poduzeća, a s druge strane privatni investitori, i to unutar dobro znanog formata „javno-privatnog partnerstva“.
- Naravno, dijeli se i odgovornost i rizik posla. Ovakvom ugovoru pristupa se ako javni sektor nema mogućnosti financiranja pa se uključuje privatni sektor koji u tome mora naći svoj interes, a to je uvijek povrat uloženog novca uz ostvarenu dobit, tj. profit. Ako dio procesa regeneracije gradske četvrti čini i infrastruktura te građevine javne namjene, financiraju se uglavnom iz proračuna ili zaduženjem lokalne/područne samouprave. Time rizik investicije preuzima javna vlast.

Za planiranje, financiranje, provedbu i kontrolu provedbe urbane regeneracije, za veća područja, uglavnom grad osniva posebne odjele koji tijekom višegodišnjeg razdoblja provode politiku i odluke gradske uprave, ali istodobno prate trošenje osiguranih sredstava i provedbu projekta.



PRIMJER IZ PRAKSE

Postoje različiti modeli organizacije procesa urbane obnove. Jedan od prvih i najjednostavnijih je upravo primjer organizacije provedbe procesa urbane obnove koji je grad Rotterdam počeo koristiti još 80-tih godina 20. stoljeća.

Radnu grupu za urbanu obnovu čine:

1. projektni tim

Projektni tim vodi koordinator projekta koji usklađuje različite interese. Cijeli posao priprema i obavlja operativni tim, a u posebnim dionicama projekta prisutni su i predstavnici građana.

2. predstavnici gradskih službi

Profesionalni dio poslova odrađuju pojedini gradski uredi koje prati administrativni sustav. Posebnu ulogu imaju predstavnici gradskih ureda za planiranje, stambenu izgradnju i promet. Oformljeni su i posebni timovi koji su zaduženi za imovinsko pravne poslove i timovi koji organiziraju i prate preseljenje stanovnika za vrijeme obnove nekog bloka ili područja. Regularnost provedbe postupka nadgleda i građevinska inspekcija.

3. građani

Kako bi grad za partnere imao educirane građane koji aktivno sudjeluju u procesima obnove grad osigurava vanjskog stručnjaka kao savjetnika građana i po potrebi socijalne službe.

Rezultate ovakve organizacije u konačnici koriste arhitekti i urbanisti koji se bave kako obnovom tako i novom izgradnjom. U cijeli su proces uključeni zainteresirani potencijalni investitori, a i trgovačka društva koja organiziraju nabavu cjelokupnog potrebnog materijala.

Cijeli postupak nadgleda Savjet za upravljanje procesom urbane obnove.

principi održivosti u postupku urbane obnove

Metode i sredstva fizičke obnove u velikoj su mjeri jasni i univerzalno prihvaćeni, ali se zato znatno razlikuju pristupi organizaciji i provedbi obnove. Provedba programa obnove grada ne može se odabrati samo na osnovi očekivane financijske uspješnosti, već program treba tako odabrati da planirani uvjeti korištenja prostora ispunje temeljna očekivanja i da osiguraju početnu djelotvornost javnih i privatnih razvojnih programa. Nedvojbeno je da nema jedinstvenog modela ili rješenja provedbe obnove grada, nego od slučaja do slučaja treba obnovu prilagoditi posebnostima prostora te društvenim i gospodarskim uvjetima.

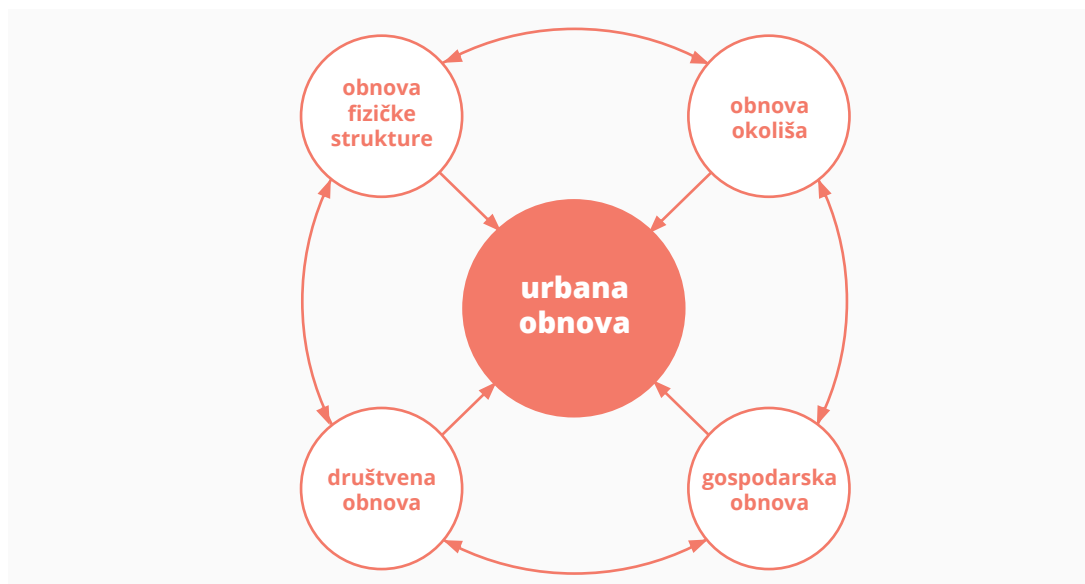
Dugoročno gledano, što je kod urbane obnove i slučaj, održivi pristup problemu obnove predstavlja korištenje postojeće gradske strukture i građevina s ciljem očuvanja za buduće generacije vodeći računa o održivosti i zaštiti okoliša, primjeni novih tehnoloških rješenja i smanjenju

potrošnje energije. Možemo govoriti o socio-kulturnom utjecaju urbane obnove na cijeli grad i sve građane.

O održivom pristupu možemo govoriti ako su usklađeni okoliš, gospodarstvo i društveni aspekt:

- OKOLIŠNI ČINITELJI URBANE OBNOVE
 - GOSPODARSKI ČINITELJI URBANE OBNOVE
 - DRUŠTVENI ČINITELJI OBNOVE,
- a kod urbane regeneracije, uz navedene tri, imamo i četvrtu komponentu, a to su činitelji obnove IZGRAĐENE / FIZIČKE STRUKTURE GRADA.

Troškove treba promatrati tijekom cijelog životnog ciklusa i oni moraju biti razumni tzv. Life cycle cost analysis. Ekonomski je potrebno sagledati dugoročnu ekonomsku isplativost projekta. Takav pristup privlači ulagače i fondove jer im održiv pristup jamči oplemenjivanje i dugoročnost vraćanja uloženih sredstava.



osnovni činitelji urbane obnove

izvor: Ngidi, L. (2018). *Assessing the inclusiveness of urban regeneration projects: the case study of Point Waterfront Development Precinct, Durban*

ORGANIZACIJSKI MODELI PROVEDBE URBANE OBNOVE

Održivi model obnove zasniva se na tzv. modelu četiriju stupova koji čini prostorna regeneracija, okolišna osviještenost te ekonomska i socijalna održivost. Prostorna regeneracija podrazumijeva kvalitetno planiranje. Okolišna osviještenost vodi računa o javnom otvorenom prostoru i održivoj ekološkoj tehnologiji. Ekonomska održivost omogućava pristupačan životni prostor, a socijalna održivost, integraciju i strukturnu sinergiju dionika.

Održiva urbana obnova postiže se brojnim mjerama usmjerenim na kvalitetnu i društveno odgovornu obnovu područja, na unapređenje stambenog okruženja i javnih otvorenih prostora. Preduvjet za kvalitetnu održivu obnovu je skladna veza između stanovanja i rada, javnog i privatnog prostora, zadovoljavajuća društvena infrastruktura, pristupačnost i sigurnost.

MODELI FINANCIRANJA URBANE OBNOVE

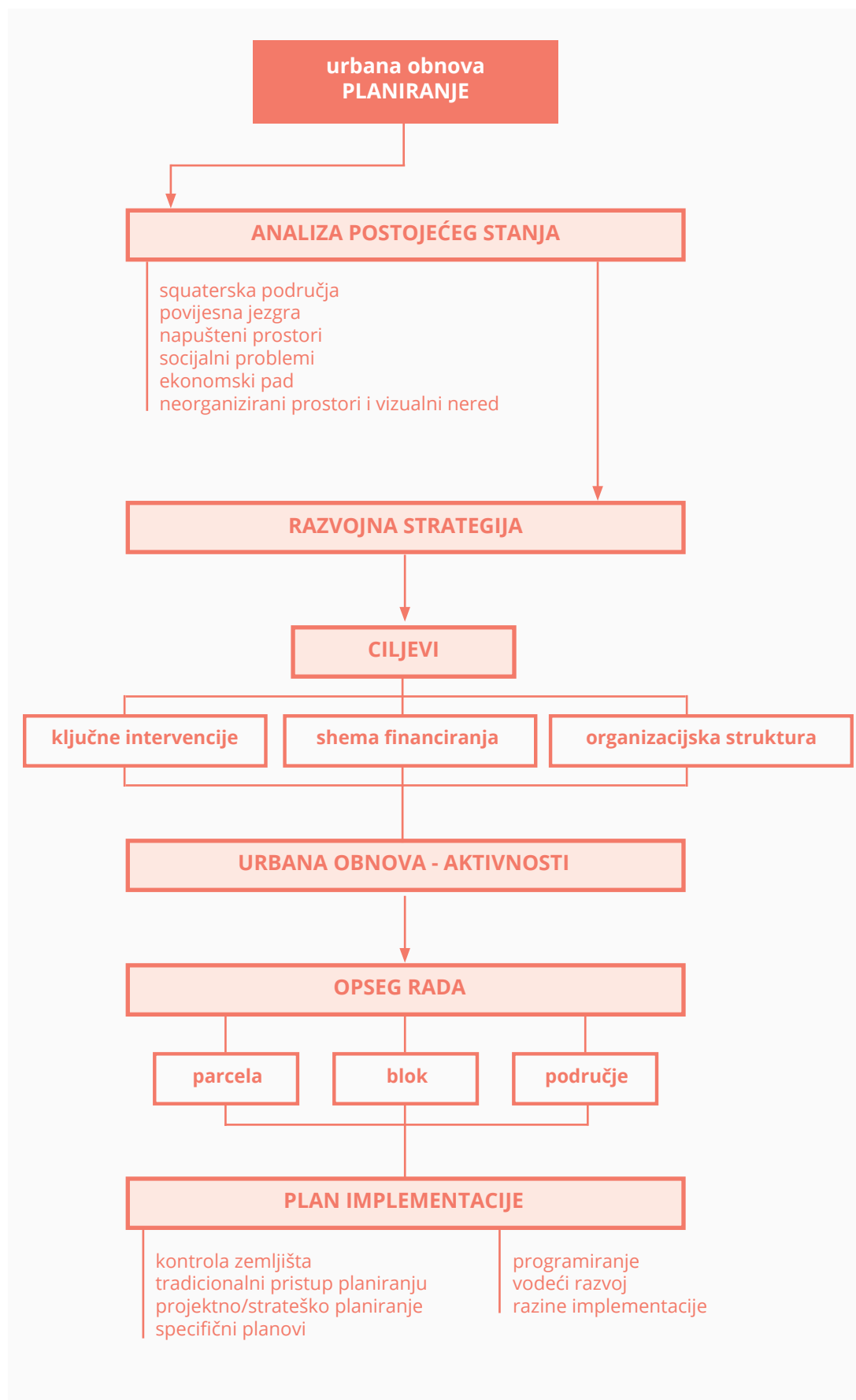
Sustavna obnova središta gradova u Hrvatskoj uglavnom je izostala jer za dugoročno planiranje i strateško promišljanje prostora ne postoji interes, a u tu kategoriju, kao dugoročni projekti, spadaju upravo projekti urbane obnove.

U zakonskoj regulativi kao i u praksi ne postoji jasan stav o tome što bi trebao proces urbane obnove sadržavati i obuhvaćati, tko bi ga trebao organizirati, provoditi i kontrolirati te tko su partneri u njegovu financiranju. Zbog nekonzistentne gradske politike, nejasne i nepostojeće vizije urbane obnove, nepripremljenih urbanističkih planova i planova sanacije te naposljetku izostanka programa dugoročnog financiranja, aktivnosti na obnovi i regeneraciji gradskih središta iznimno su spore i neučinkovite.

Pristupi promišljanju urbanih prostora u sklopu sveobuhvatnih strategija razvoja podrazumijevaju uzročno-posljedičnu vezu sa socijalnim i ekonomskim procesima. Tako je u tržišnim uvjetima urbana obnova model kojim se ponovno postiže potpuni potencijal zemljišta.

Nužno je utvrditi što su to i kako se provode "planovi sanacije" kao i "projekti urbane obnove", kako se izrađuju i provode te kada se i koji od njih rabi. Urbana regeneracija/rekonstrukcija/sanacija/obnova prostora mora biti dobro pripremljena i planirana, moraju biti odabrani odgovarajuća metoda rada i koncept obnove, politika financiranja kao i program akcija, a sve to trebala bi pratiti i odgovarajuća zakonska regulativa.

organizacijska shema pristupa obnovi grada



proces urbane
obnove - od
planiranja do
implementacije

izvor: URBAN RENEWAL,
A Systematic Approach
of urban renewal in
Rotterdam

zakonska regulativa za provođenje urbane obnove

Napomena: tekst je pisan u trenutku kada još nije prezentiran i usvojen konačni tekst prijedloga Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba i okolice

Potres koji je Zagreb i okolicu pogodio 22. ožujka 2020., osim oštećenosti ili neupotrebljivosti zgrada različitih namjena i funkcija, imao je kao posljedicu i iseljavanje velikog broja građana. Prema prvim procjenama, samo se iz dvije središnje gradske četvrti nakon potresa iselilo oko 20.000 stanovnika, a mjesec i pol nakon toga još uvijek je bilo iseljeno oko 12.000 stanovnika. **Kako je potrebno stambeno zbrinuti građane i u dogledno vrijeme otkloniti štetu koja predstavlja prijetnju životima i zdravlju građana te sigurnosti stvari, što većina građana ne može otkloniti vlastitim sredstvima, potrebno je sagledati i preispitati zakonodavni okvir kako bi se ubrzao proces obnove i omogućio primarni cilj, a to je povratak stanovništva u svoje izvorne i sigurne domove.**

a) važeća zakonska regulativa

U važećoj zakonskoj regulativi koja se bavi uređenjem sustava prostornog uređenja i gradnje ne postoji jasno definiran pojam urbana obnova/regeneracija, stoga ne

postoji ni jasan stav što bi takav proces trebao sadržavati i obuhvaćati, tko ga provodi, organizira i kontrolira te tko su partneri u njegovu financiranju. Osim postupka urbane obnove, kada govorimo o izrazima koji se koriste za modele i postupke urbanih transformacija unutar gradova, često se koriste izrazi kao što su urbana sanacija, rekonstrukcija, revitalizacija, regeneracija te urbana preobrazba. Umjesto izraza urbana obnova u važećoj zakonskoj regulativi pronalazimo dva pojma, **urbana sanacija** i **urbana preobrazba**, određena i pojmovnikom Zakona o prostornom uređenju¹. Pojam **urbana obnova** bio je određen pojmovnikom Zakona o prostornom uređenju i gradnji kao skup planskih mjera i uvjeta za funkcionalnu i kvalitativnu promjenu gospodarskih, društvenih, kulturnih i okolišnih nedostataka degradiranih naseljenih i drugih područja². Vrlo je važno naglasiti da se za cijelo područje grada, zbog raznovrsnosti strukture i sadržaja i zadovoljavanja različitih interesa, ne bi trebao koristiti samo jedan model ili postupak urbane transformacije.

1

Zakon o prostornom uređenju (NN 39/19) - važeći zakon

2

Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007) - zakon iz 2007. izvan snage

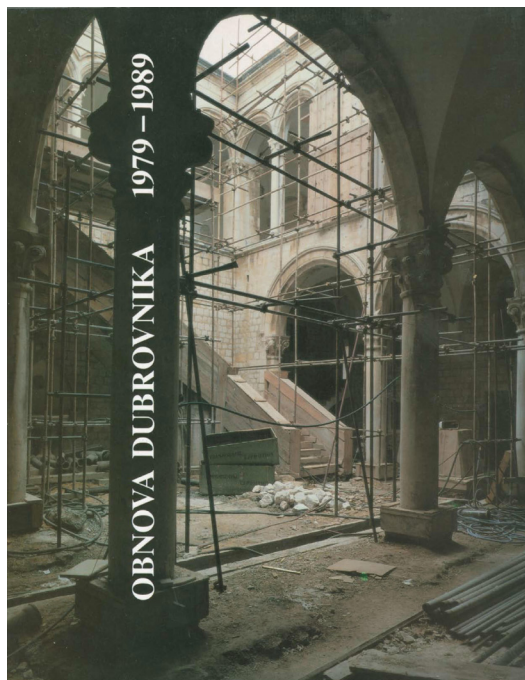
Članak 3.

t.40. Urbana preobrazba skup je planskih mjera i uvjeta kojima se bitno mijenjaju obilježja izgrađenog dijela građevinskog područja promjenom urbane mreže javnih površina, namjene i oblikovanja građevina, i/ili rasporeda, oblika i veličine građevnih čestica.

t.41. Urbana sanacija skup je planskih mjera i uvjeta kojima se poboljšava karakter izgrađenih područja unutar i izvan granica građevinskog područja devastiranih nezakonitim građenjem.

Članak 2.

t.26. Urbana obnova je skup planskih mjera i uvjeta za funkcionalnu i kvalitativnu promjenu gospodarskih, društvenih, kulturnih i okolišnih nedostataka degradiranih naseljenih i drugih područja.



"Obnova Dubrovnika 1979-1989,"
Zavod za obnovu Dubrovnika, Zagreb, 1989.

Kako bi se što kvalitetnije pristupilo obnovi, s obzirom na to da je riječ i o obnovi najvrednijeg dijela hrvatske metropole, prilikom sagledavanja i preispitivanja postojećeg zakonodavnog okvira posebnu pozornost treba obratiti na kompleksnost koordinacije poslova obnove, od njezine organizacije, vođenja do tehničke i financijske provedbe.

b) primjer zakonske regulative o obnovi nakon potresa

Kao osnova za razradu modela obnove Zagreba i pratećeg zakonodavnog okvira može poslužiti zakon donesen nakon potresa koji je 1979. pogodio Dubrovnik. Zakon o obnovi spomeničke cjeline Dubrovnika i drugih nepokretnih kulturnih dobara u okolici precizno definira pojam i ciljeve obnove, utvrđuje sadržajnu i vremensku artikulaciju njezina procesa, opseg zadaća izvršilaca, prava i obveze nositelja obnove te detaljno razrađuje materijalnu obnovu³. **Zakon samu obnovu proglašava djelatnošću od posebnog društvenog interesa i podvrgava je također posebnom društvenom nadzoru** kako je navedeno u publikaciji Obnova Dubrovnika 1979-1989.

U navedenoj publikaciji, među ostalim, istaknuto je značenje osnivanja Zavoda za obnovu kao i ostalih stručnih i društvenih tijela koja su iznimno važna za organizaciju i koordinaciju kompleksnih poslova obnove, te se uočavaju vrijednosne razlike u poimanju pripadnika dviju struka koje sudjeluju u obnovi spomenika - povjesničara umjetnosti i arhitekata, odnosno statičara. Zavod za obnovu Dubrovnika je nakon potresa angažirao širok spektar stručnjaka različitih područja, kao što su: geomehničari, seizmolozi, statičari, građevinari, arheolozi, arhitekti, povjesničari umjetnosti, urbanisti, psiholozi, sociolozi, pravnici, ekonomisti... Istaknuto je da je nesumnjivo potrebno prevladati specijalistička ograničenja stvaranjem nove multidisciplinarne struke koja bi trebala uskladiti i pomiriti pojedinačne interese.

Iz Zakona o obnovi spomeničke cjeline Dubrovnika kao i iz samog procesa obnove vidljivo je da je uvelike sagledana financijska provedba te se već u samim pripremim fazama uvidjelo da vlastite, unutarnje snage grada neće biti dovoljne da iznesu obuhvatan i dugotrajan plan obnove.

Pri sagledavanju procesa obnove potrebno je osvijestiti činjenicu da su uništeni domovi stanovnika koji vlastitim sredstvima ne mogu otkloniti štetu koju je prouzročio potres, što znači da su ostali bez svojih domova ili nemaju sredstava koje bi mogli uložiti u ojačanje konstrukcije koje bi ih mogle poštedjeti šteta u nekom budućem potresu, tj. koje bi njihove domove u budućnosti učinile sigurnima. Stoga je potrebno stanovnicima pomoći u stambenom zbrinjavanju te obnovi zgrada. Ta socijalna komponenta nužno je vezana uz čitav niz drugih aspekata kao što su vlasništvo i vezana zakonska regulativa te financiranje same obnove. Obnova grada za posljedicu ne bi smjela imati ispražnjeno gradsko središte, tj. trajno odseljavanje stanovnika iz svojih domova. Primarni cilj obnove trebao bi biti povratak stanovništva u svoje izvorne i sigurne domove, jer grad jest u svojim građanima.

Zakon o obnovi spomeničke cjeline Dubrovnika i drugih nepokretnih kulturnih dobara u okolici Dubrovnika (NN 21/86, 33/89, 26/93, 128/99, 19/14, 32/14, 99/14)

Članak 2.

Pod **obnovom**, prema ovome Zakonu, smatraju se sve aktivnosti u smislu očuvanja, održavanja i revitalizacije, koje podrazumijevaju sanaciju, konzervaciju, restauraciju i rekonstrukciju građevina i prostora unutar spomeničke cjeline, a provodi se prema odredbama ovoga Zakona, Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i propisa iz područja prostornog uređenja i gradnje.

Članak 6.

Obnova spomeničke cjeline provodi se prema **programima obnove** spomeničke cjeline u skladu s postojećim dokumentima prostornog uređenja i propisima kojima je uređena gradnja građevina.

Programi obnove spomeničke cjeline donose se kao **srednjoročni i godišnji programi**. Srednjoročni program obnove spomeničke cjeline donosi se za razdoblje od pet godina.

Članak 13.

Zavod osobito obavlja stručne poslove dokumentiranja, organiziranja prethodnih radova, istraživanja i pripremnih radova te obnove spomeničke cjeline, izradu procjene investicijskih programa, poslove u vezi s ustupanjem radova na obnovi, poslove stručnoga nadzora nad izvođenjem radova sukladno programu obnove, praćenje izvršenja investicijskih programa u pogledu trošenja sredstava, dinamike i rokova izvođenja radova, usklađivanje rada – koordinaciju sudionika u obnovi spomeničke cjeline, kao i druge poslove određene ovim Zakonom.

Osim poslova iz stavka 1. ovoga članka Zavod obavlja i poslove čuvanja cjelokupne dokumentacije postojećega stanja građevina spomeničke cjeline, a posebno projektne dokumentacije vezane uz obnovu, informacijskoga centra vezano uz praćenje i raščlambu podataka o obnovi, pripreme programa u svrhu prikupljanja sredstava (pronalaženje donacija i drugih investitora), promidžbe projekata, metoda i planova obnove spomeničke cjeline i drugih nepokretnih kulturnih dobara, te potiče znanstveni rad suradnjom sa znanstvenim ustanovama i institucijama vezano uz metode i stručni pristup obnovi. Poslove iz stavka 1. ovoga članka Zavod može obavljati ako ispunjava uvjete propisane propisima kojima su uređeni prostorno uređenje i gradnja.

Članak 43.

Grad Dubrovnik, Republika Hrvatska i Dubrovačko-neretvanska županija osiguravaju u svojim godišnjim proračunima, razmjerno postotku svojih osnivačkih udjela plaće i materijalna sredstva potrebna za rad Zavoda.

Za programe zaštite kulturnih dobara sredstva osigurava Grad Dubrovnik od ukupnog neto prihoda u visini od najmanje 50% neto prihoda koji Grad Dubrovnik ostvari od prodaje ulaznica za obilazak gradskih zidina uključujući i sljedeće troškove:

- geoloških, geomehaničkih, konstrukcijskih i drugih istraživanja koja prethode sanaciji građevina i prostora unutar spomeničke cjeline,
 - seizmičkog ojačanja građevina unutar spomeničke cjeline,
 - izgradnje i saniranja komunalne infrastrukture spomeničke cjeline,
 - izrade studija, programa, projekata, tehničke i druge stručne dokumentacije u fazi pripreme.
- Sredstva iz stavka 2. ovoga članka Grad Dubrovnik doznačuje na račun Zavoda po zahtjevu za isplatu i pravdanju utrošenih sredstava, a sve u skladu s odredbama Zakona o proračunu...

Članak 44.

Pored sredstava iz članka 43. ovoga Zakona, sredstva za ostvarenje programa obnove spomeničke cjeline osiguravaju se od:

1. sredstava vlasnika ili korisnika građevina na području spomeničke cjeline,
2. zaklada, legata i fondacija osnovanih za očuvanje i obnovu staroga dubrovačkog grada u zemlji i inozemstvu, te sponzorstva, darovanja i drugih potpora,
3. sredstava jedinica lokalne samouprave područja IX. seizmičke zone Dubrovačko-neretvanske županije,
4. drugih sredstava utvrđenih zakonom ili drugim propisima.

c) preopoznati nedostaci referentne zakonske regulative

Postoje i drugi primjeri zakonske regulative iz kojih možemo izvući neke pouke. Iz provedenog postupka koji regulira postupanje s nezakonito izgrađenim zgradama, izgrađenim na neadekvatnim i nestabilnim terenima, vidljivo je koliko mogu biti štetne i dalekosežne posljedice za prostor i društvo ako ne postoji cjelovito osmišljen ni dugoročno pripremljen postupak saniranja kuća i prostora. Proces je imao brojne propuste na koje je upozoravao stručni dio javnosti. Proklamirana sanacija prostora i planovi obnove u potpunosti su izostali.

Situacija nakon potresa prilika je da se revidira postojeći zakonodavni okvir, utvrde financijski okviri, mogućnosti financiranja kroz programe EU-a te pronađu načini provođenja programa protupotresne sanacije i nadogradnje po uzoru na financiranje energetske obnove zgrada. Tim modelom obnove jasno se definiraju i uvjeti, način trošenja proračunskih sredstava, održavanje i praćenje provedbe, čime se maksimalno odgovorno odnosi prema javnom novcu.



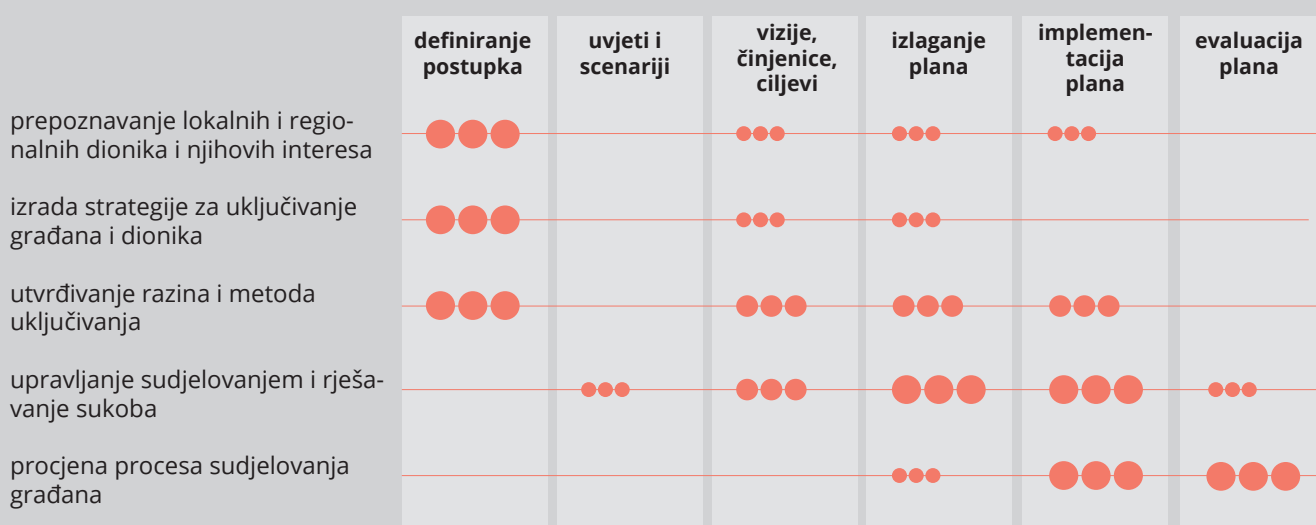
Doc. dr. sc. Jana Vukić, prof. soc.
Odsjek za sociologiju
Filozofski fakultet u Zagrebu
jana.vukic@ffzg.hr

Urbana obnova i građani - važnost participacije

Građani su (pre)često samo pasivni promatrači urbanih transformacija koje mimo njihove volje i sudjelovanja u odlukama mijenjaju grad u različitim aspektima - od infrastrukturnih ili ekonomskih do okolišnih i drugih aspekata - čime izravno utječu na kvalitetu života i zadovoljstvo građana. Postoje velike razlike u mjeri i načinu na koji urbani akteri sudjeluju u odlučivanju i samim urbanim transformacijama. Primjerice, politički akteri zajedno s ekonomskim akterima imaju mogućnost donositi odluke, dok civilni i stručni akteri često ostaju zanemareni. Najmanje moći i mogućnosti utjecaja na donošenje odluka imaju građani, posebice kao pojedinci, i tu je činjenicu nužno uzeti u fokus jer upravo ti građani žive svaki dan u prostoru o kojemu se donose odluke i njihovo je uključivanje od iznimne važnosti.

Što je participacija?

Participacija građana u urbanoj obnovi može imati različite oblike: od informiranja i konzultiranja do aktivne uključenosti u donošenje odluka kroz partnerske odnose s drugim urbanim akterima. Najvažnije je razumjeti da je participacija proces, i to partnerski proces kojim se svim akterima daje dovoljno moći da njihova stajališta budu uzeta u obzir pri donošenju odluka. Partnerski odnos stručnjaka i građana omogućuje informiranje stručnjaka o potrebama i stavovima stanovnika prilikom planiranja urbane obnove te omogućuje eventualne modifikacije tijekom procesa njezine provedbe. Partnerski odnos političkih urbanih aktera s građanima, civilnim udrugama i stanovnicima omogućuje povjerenje i zadovoljstvo



●●● moguće aktivnosti
 ●●● preporučene aktivnosti
 ●●● ključne/obvezne aktivnosti

Participacija; ključni zadaci u SUMP procesu (odsječak), izvor: Rupperecht Consult, 2016

stanovnika i ostalih građana te lakše određivanje prioriteta urbane obnove, zaštitu memorije, nematerijalne kulture i baštine, kao i različitih urbanih i interakcijskih rituala koji se odvijaju u javnim prostorima te tako daju specifičnost određenom prostoru i oblikuju ga kao "mjesto" specifičnog identiteta i značajki.

Čemu participacija?

Zbog nedovoljne informiranosti i neadekvatne uključenosti stanovnika u spomenute procese često se javljaju različiti problemi u svakodnevnom životu, od odvoza smeća, prometne gužve i nedostatka parkirnih mjesta, prevelike buke i zagađenja zraka do nedostupnosti ili preopterećenosti prostora određenim sadržajima, što kao posljedicu ima smanjenu kvalitetu života i nezadovoljstvo građana, a često generira i njihove prosvjede. Stoga je iznimno važno i nužno građane pretvoriti od pasivnih konzumenata rezultata urbanih intervencija u aktivne sudionike donošenja odluka, posebno onih odluka koje se izravno tiču uvjeta i kvalitete života u određenom prostoru.

Kako ostvariti participaciju?

Participacija jest i mora biti stručno vođen proces kontinuiranog uključivanja različitih društvenih grupa u urbanu transformaciju. Građani nisu stručnjaci pa ih je potrebno kontinuirano informirati na adekvatan način, kako bi se steklo povjerenje i određena znanja nužna za sudjelovanje u procesima odlučivanja. Potrebno je omogućiti pristup informacijama i ispitati stavove građana o različitim aspektima urbane obnove te ih uključivati u oblikovanje planova i prostorne intervencije. Informiranje građana može se organizirati na različite načine, od javnih tribina i službenih internetskih stranica do društvenih mreža i medija, ali najvažnije je da informacije budu dostupne različitim društvenim grupama zbog njihovih specifičnih potreba. Spomenute specifične potrebe odnose se jednako na specifične prostore kao i na specifične korisnike tih prostora i stanovnike. Demografske i brojne druge značajke moraju biti uzete u obzir kako bi se napravio kvalitetan plan participacije. Zato je važno da proces participacije planiraju i provode stručne osobe.

europski primjeri obnove središta grada



40	<u>europski primjeri urbane preobrazbe i obnove</u>
44	Pariz
48	Berlin
50	Barcelona
52	<u>ostali europski primjeri rekonstrukcije središta grada</u>
52	Beč
54	Ljubljana
56	<u>europski primjeri rekonstrukcije nakon ratnih razaranja ili elementarnih nepogoda</u>
56	Rotterdam
58	L'Aquila
61	<u>ciljevi urbane obnove povijesnih središta gradova</u>
62	<u>Irena Đokić - Načela financiranja urbane obnove</u>

europski primjeri urbane preobrazbe i obnove

Osamdesetih godina dvadesetog stoljeća pojavljuju se tri osnovna smjera urbanih transformacija kojima su krenuli Pariz, Berlin i Barcelona - gradovi najvećih zahvata u izgradnji i rekonstrukciji postojećeg tkiva. Osim ova tri grada i ostali gradovi u EU temeljem navedenih smjerova pristupaju urbanoj obnovi dodajući svoje specifičnosti.

Razlozi urbane obnove su različiti, a najčešće su vezani uz kompleksan i slojevit proces obnove degradirane fizičke strukture dijela grada (manjeg ili većeg) zbog nastalih promjene s obzirom na način korištenja postojećih zgrada, zbog neodgovarajuće lokacije pojedinih sadržaja, zbog starosti i trošnosti zgrada i infrastrukture, zbog potpune promjena korištenja zemljišta ili zbog posljedica prirodnih ili ljudskih katastrofa.

Cilj urbane obnove je zaustaviti procese urbane degradacije, u svrhu ponovnog oblikovanja gradskih središta, obnove zapuštenih područja, poboljšanja uvjeta postojećeg stanovanja, raščišćavanja slum-a i dr. Jedan od razloga odabira navedenih gradova je taj što se na ta tri primjera može pratiti proces rekonstrukcije i obnove grada koje su se sustavno odvijale u tim gradovima u 20. i 21. st., kao i tip gradskih projekata pomoću kojih su se provodile te promjene.

Ti procesi nisu bili značajni samo za ta tri grada, oni su pokrenuli slične procese i u drugim europskim gradovima:

PARIZ eksperiment, žarišta rekonstrukcije

BERLIN obnova gradske strukture / socijalno stanovanje

BARCELONA obnova infrastrukture / javnih gradskih prostora

ROTTERDAM obnova gradskog središta / luka / socijalno stanovanje

LONDON veliki projekti / održivi razvoj

AMSTERDAM rezidencijalne četvrti / javni sadržaji

HAMBURG transformacije obalnog prostora

BEČ obnova gradskog središta

LJUBLJANA obnova gradskog središta / javni prostor i mobilnosti / brownfield

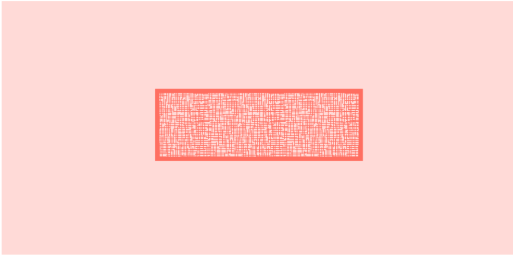
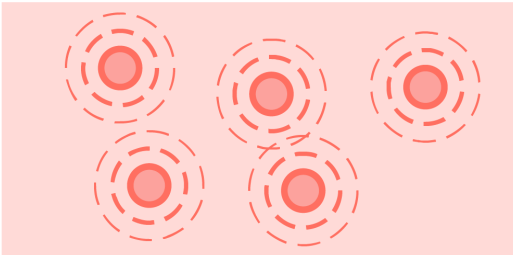
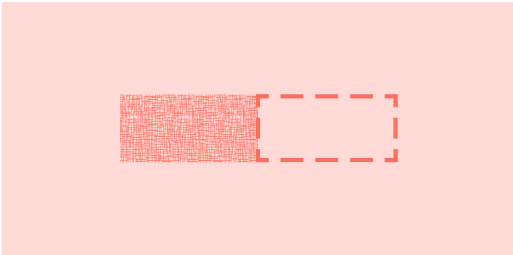
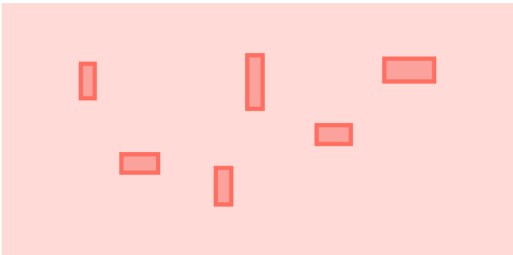
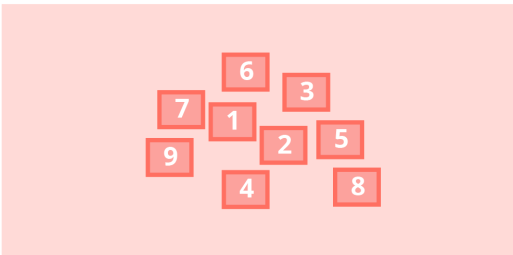
BUDIMPEŠTA obnova zapuštenih i degradiranih prostora

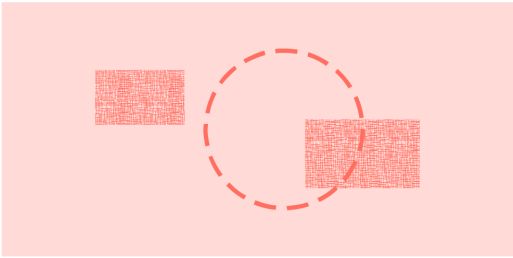
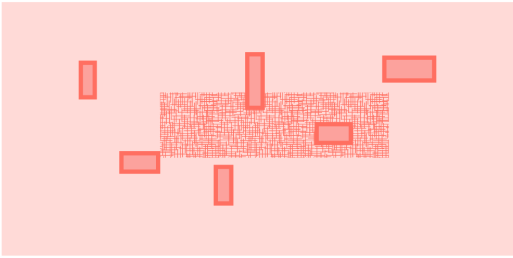
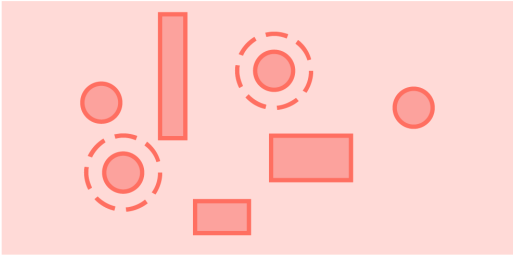
MADRID obnova javnog prostora / rezidencijalne četvrti

GRAZ velika događanja – obnova cjelovitih gradskih područja

LISABON velika događanja – obnova cjelovitih gradskih područja i infrastrukture

	model obnove	grad	opis modela
model 1	cjelovita obnova središta grada	Berlin Zagreb - u planu	Projekt urbane obnove cjelovitoga gradskog središta
model 2	Pojedinačne točkaste intervencije sadržajima državnog i gradskog značaja	Pariz	Projekti od državnog kulturnog značaja koji desetljećima sustavno transformiraju širi prostor oko sebe. Provode se najčešće u zajedničkoj organizaciji države i grada
model 3	Primjena 2 istovremena modela - postojeće se obnavlja + novo se gradi	Berlin Hamburg	Postojeće povjesno tkivo se rekonstruira i podiže kvaliteta života u njemu, a prazni i ratom razrušeni prostori planiraju se za razvoj grada, novu regulaciju i gradnju
model 4	Obnova pojedinačnih infrastrukturnih i javnih prostora	Barcelona Obustavljen projekt „Zagreb za mene“ Ljubljana	Podizanje kvalitete života uređenjem velikog broja raznih oblika javnog prostora i uređenjem infrastrukturnih objekata
model 5	Obnova stambenih područja od najstarijih prema novijima	Rotterdam	Obnova stambenih područja prema starosti. Po završetku jednog područja kreće se u obnovu slijedećeg po starosti
model 6	Obnova kao dio cjelovite preobrazbe grada uslijed značajnih događanja –Olimpijada, Grad kulture, Expo, Velike izložbe - IBA	London Barcelona Lisabon Graz	Prilikom priprema i organiziranja značajnih događanja kao što su Olimpijada, izložbe Expo, Grad kulture, gradovi doživljavaju značajne promjene, a ta događanja su pokretači cjelovite preobrazbe grada
model 7	Obnova devastiranih gradskih četvrti	Budimpešta	Obnova zapuštenih i degradiranih gradskih prostora (Slum) s kraja 19. i početka 20. stoljeća, a isto tako obnova stambenih naselja iz socijalističkog razdoblja 60-tih i 70-tih godina podizanjem kvalitete života
model 8	Obnova oštećenih područja grada uslijed elementarnih nepogoda (potres,...)	Rotterdam Berlin Zagreb	Urbana transformacija i urbana obnova ratom devastiranih ili uništenih prostora. Urbana sanacija prostora oštećenih elementarnim nepogodama (potresom,...)
model 9	Obnova grada „gradskim projektima“ - linijski/infrastrukturni, točkasti/žarišta, površinski/područja	Beč	Obnova kroz zacrtane strateške gradske projekta kroz duže vremensko razdoblje provodi se urbana transformacija grada koja obuhvaća regeneraciju postojeće gradnje i novu gradnju.

	model obnove	grad	shematski prikaz
model 1	cjelovita obnova središta grada	Berlin Zagreb - u planu	
model 2	Pojedinačne točkaste intervencije sadržajima državnog i gradskog značaja	Pariz	
model 3	Primjena 2 istovremena modela - postojeće se obnavlja + novo se gradi	Berlin Hamburg	
model 4	Obnova pojedinačnih infrastrukturnih i javnih prostora	Barcelona Obustavljen projekt „Zagreb za mene“ Ljubljana	
model 5	Obnova stambenih područja od najstarijih prema novijima	Rotterdam	

	model obnove	grad	shematski prikaz
model 6	Obnova kao dio cjelovite preobrazbe grada uslijed značajnih događanja –Olimpijada, Grad kulture, Expo, Velike izložbe -IBA	London Barcelona Lisabon Graz	
model 7	Obnova devastiranih gradskih četvrti	Budimpešta	
model 8	Obnova oštećenih područja grada uslijed elementarnih nepogoda (potres,...)	Rotterdam Berlin Zagreb	
model 9	Obnova grada „gradskim projektima” - linijski/infras-trukturni, točkasti/žarišta, površinski/područja	Beč	

Pariz

eksperiment, žarišta rekonstrukcije

U Parizu se 1975.-2000. g. pokreću veliki gradski projekti Grands Projets kao žarišta sustavne rekonstrukcije grada. To su gradski projekti značajnih građevina unutar postojećeg tkiva prikazani na potpuno suvremen, neuobičajen i nov način koji između ostaloga implicira podizanje novih perivojnih površina i saniranje neadekvatnih gradskih područja. Takva reorganizacija grada podrazumijevala je čuvanje pariškog prepoznatljivog tkiva i tradicijskih elemenata tipičnih za Pariz. Cijeli se proces odvijao tako da se pojedine četvrti oblikuju tako da se respektira njihov kontekst, a da grad velikim projektima zadrži prestižno mjesto u Europi. Upravo tim velikim gradskim projektima, političari - državni su nastojali upisati svoj trag u gradu i povijesti.¹

Od više desetaka gradskih projekata izdvojena su samo tri projekata koji predstavljaju određene modele rekonstrukcije grada:

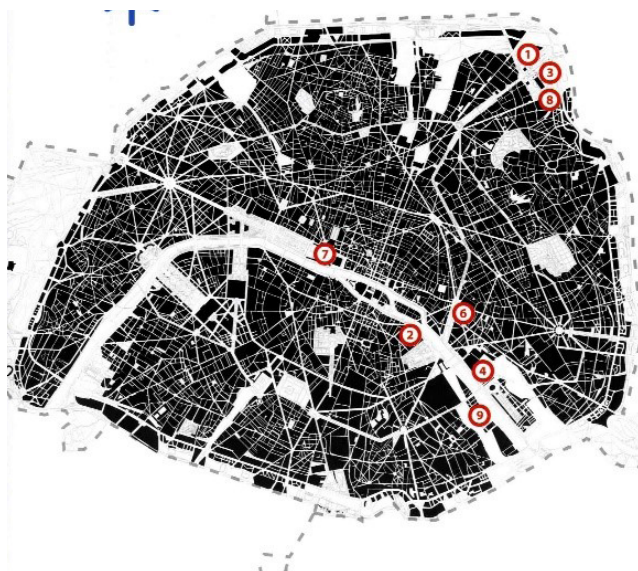
- 1 gradski projekti rekonstrukcije gradskog središta i veliki infrastrukturni i prometni zahvati (Les Halles i Centre Pompidou)
- 2 gradski projekti urbane rehabilitacije zapuštenih gradskih dijelova i zadržavanje života i lokalnih karakteristika nekadašnjih naselja uklopljenih u tkivo Pariza
- 3 gradski projekti novih javnih prostora

1 / Gradski projekti rekonstrukcije gradskog središta i veliki infrastrukturni i prometni zahvati (Les Halles i Centre Pompidou)

Model rekonstrukcije grada za vrijeme predsjednika Georges-a Pompidoua svodi se na rekonstrukciju najužeg centra. Rušenjem jednog ili više gradskih blokova oslobađa se prostor za novu namjenu, nove prestižne sadržaje i stvaranje spomenika određenom razdoblju ili vlasti u vidu vrhunskih arhitektonskih ostvarenja. Svojestven primjer je rušenje „trbuha Pariza“ Les Halles (Baltardovi paviljoni tradicionalne pariške tržnice) i gradnja novog centra Muzeja moderne umjetnosti Beaubourg. Raspisan je veliki međunarodni urbanističko-arhitektonski natječaj koji je poslužio za iznalaženje rješenja koje bi zadovoljilo sve suvremene potrebe Pariza. Pristupa se općoj, funkcionalno-sadržajnoj, strukturalnoj i prometnoj transformaciji tog dijela grada. Istovremeno su rješavali do tada nerazriješene probleme metroa, regionalne željeznice RER i prometa ispod zemlje, a nova izgradnja je trebala sadržavati trgovačko-komercijalne sadržaje, socijalno stanovanje, zgrade ministarstva i park. U samoj provedbi program je doživio određene korekcije.

Model je polazio od rekonstrukcije pojedinih dijelova grada i proveden je tako da se ruši zatečena struktura, mijenjaju funkcije, grade uglavnom zgrade od javnog interesa i oblikuju nove gradske forme (ulica, trg, park i dr.) bez kontinuiteta s prethodnim.

Veliki državni/gradski projekti za vrijeme predsjednika Mitterranda. Urbana preobrazba nizom velikih državnih projekata koje pokreću predsjednici vlade (François Mitterrand, Georges Pompidou, Valéry Giscard d'Estaing)



- 1 Cité des Sciences et de l'industrie**
Architects: Adrien Fainsilber, Peter Rice and Ian Ritchie
Opening: 1986
- 2 Institut du Monde Arab (IMA)**
Architect: Jean Nouvel
Opening: 1987
- 3 Parc La Villette**
Architect: Bernard Tschumi
Opening: 1987
- 4 Ministère des Finances à Bercy**
Architects: Paul Chemetov and Borja Huidobro
Opening: 1987
- 5 Grande Arche à La Défense**
Architects: Otto von Spreckelsen and Paul Andreu
Opening: 1989
- 6 Opéra Bastille**
Architect: Carlos Ott
Opening: 1989
- 7 Grand Louvre et sa pyramide**
Architect: Ieoh Ming Pei
Opening: 1989
- 8 Cité de la Musique**
Architect: Christian de Portzamparc
Opening: 1995
- 9 Bibliothèque Nationale de France François Mitterrand**
Architect: Dominique Perrault
Opening: 1995

2 / Gradski projekti urbane rekonstrukcije zapuštenih gradskih dijelova i zadržavanje života i lokalnih karakteristika nekadašnjih naselja uklopljenih u tkivo Pariza

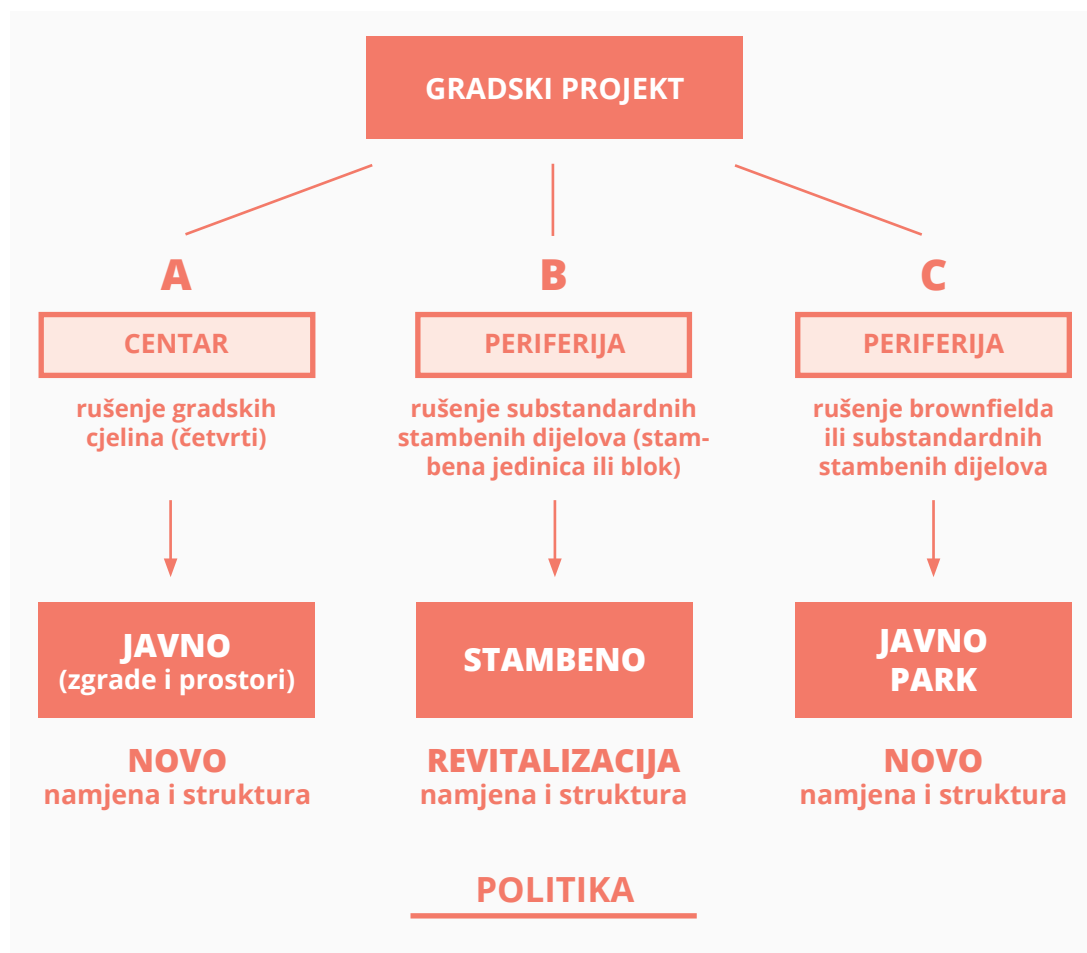
Jedan specifični model transformacije je model koji se provodio u Belleville-u, u istočnom dijelu Pariza. Belleville do 1860. g. nije pripadao Parizu već je to bilo naselje na uzvisini nedaleko Pariza, kasnije uklopljeno u gradsko tkivo, zadržalo je pomalo suburban ruralni karakter. Upravo je takav karakter i jeftino stanovanje privuklo emigrante iz francuskih kolonija, te je Belleville postao njihov najčešći prvi smještaj i kontakt s francuskom metropolom. Belleville je bio poznat kao najjeftinija crna tržnica u Parizu, a obilježavao ga je kriminal i prostitucija.

Zbog navedenih razloga 1945. g. je bio predviđen za totalno rušenje (čišćenje) i zamjenu. No do 1990. g. je napravljeno više pilot projekata i usvojeno novo načelo obnove kao plod djelovanja RIVP (Regie Immobiliere de la Ville de Paris)² u tom području. Obnovi se pristupilo tako da su nanovo izgrađene zatečene postojeće parcele kako bi se zadržao ritam, veličina

pročelja, a time i profil ulice. Ponekad se obnavlja nekoliko interpolacija u bloku, a ponekad se izrađuje cijeli blok, ali na sačuvanoj parcelaciji i danim propisima. Velika su sredstva uložena na pripremu, sociološka istraživanja, studiranja tipologije i mjerila.

¹ Od vremena De Gaulle-a svi francuski predsjednici, kao i njihovi prethodnici, željeli su ostvariti neki od velikih projekata koji bi okarakterizirao njihovo razdoblje vlasti. De Gaulle počinje s podizanjem velikih satelitskih naselja oko Pariza, Georges Pompidou podiže centar umjetnosti i ostvaruje neke prometne osovine, Giscard d'Estaing započinje rekonstrukciju Les Halles i velike projekte kao La Villette, Gare d'Orsay, La Grande Arche, a Mitterrand završava posljednja tri od svog prethodnika, te pristupa rekonstrukciji Louvre-a, potiče izgradnju nove opere, ministarstva financija, arapskog instituta i održavanje svjetske izložbe '89. koja u konačnici ipak nije realizirana.

² Pariško Općinsko vijeće osnovalo je 1923. RIVP zbog nestašice stanova, a svrha mu je bila gradnja, upravljanje i održavanje stambenih objekata za srednji sloj stanovništva.



usporedni prikaz triju osnovnih modela obnove Pariza

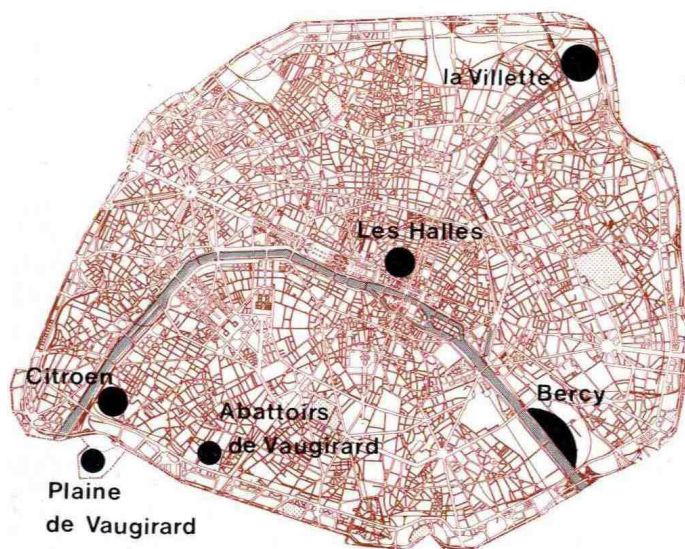
3 / Gradski projekti novih javnih prostora

Poseban model transformacije urbanog tkiva predstavlja podizanje velikih gradskih parkova i manjih područnih parkova na mjestima nekadašnjih industrijskih pogona (brownfield) i substandardnog stanovanja. Tri najpoznatija i najznačajnija primjera za strukturu Pariza jesu La Villette (industrija, tkaonica), Parc Bercy (vinarije, industrija, substandardno stanovanje) te Parc Andre Citroen (industrija metalnih dijelova).

Sva su tri projekta promijenila ne samo područje na kojem su realizirani, nego su utjecali i na okolnu kontinuiranu strukturalno-funkcionalnu preobrazbu kao generatori transformacije. Na taj je način grad dobio nove gradske perivoje, utjecao na transformaciju okolnog prostora i sređivanje zapuštenih dijelova (kontinuirani proces), dobio nove prostorne orijentire i nove elemente slike grada, te je time također podigao vrijednost prihoda od najamnina i cijenu građevinskog zemljišta šireg područja.

Pokazalo se da model građenja praznim prostorom, definiranjem novih javnih, otvorenih i atraktivnih površina u gradu, snažno utječe na promjenu i unaprjeđenje zatečene strukture i namjene šireg kontaktnog područja.

Pariz_preobrazba grada urbanim prazninama / neizgrađenim prostorima. Transformacija grada čišćenjem slama i uređenjem novih velikih javnih parkova koji su pokrenuli urbanu obnovu kontaktnih područja





Less Halles Paris
preobrazba sredi-
šta grada. Na
mjestu bivših tržnica
nastao je jedan od
najvećih infrastruk-
turnih projekata
(Metro-gradska
željeznice i RER-re-
gionalna željeznica),
a grad je dobio
trgovačko središte
i javnu parkovnu
površinu. Projekt je
kroz nekoliko deset-
ljeća transformirao
cijelu gradsku četvrt

Berlin

obnova gradske strukture / socijalno stanovanje

Godine 1987. održana je posljednja velika međunarodna izložba arhitekture IBA.³ Ta izložba je trebala afirmirati središte grada kao mjesto stanovanja, odnosno odgovoriti na pitanje kako se zapuštene gradske četvrti mogu spasiti i obnoviti. Time bi u tada razdvojenom Berlinu, unatoč poznatim nedostacima modernog urbanizma, trebala dati ljudsku i umjetničku arhitekturu kroz određene procese obnove. Rekonstrukcija se temelji na načelima planimetrije - očuvanje i poboljšanje gradskog tlocrta (podjela funkcija i oblika površina), na načelima stereometrije - geometrija izgradnje grada kojom se definiraju različite kategorije prostora (javni, polujavni i privatni prostor), te na načelima slike grada - daje se određena „fizionomija“, karakter i prepoznatljivost određenim dijelovima grada.

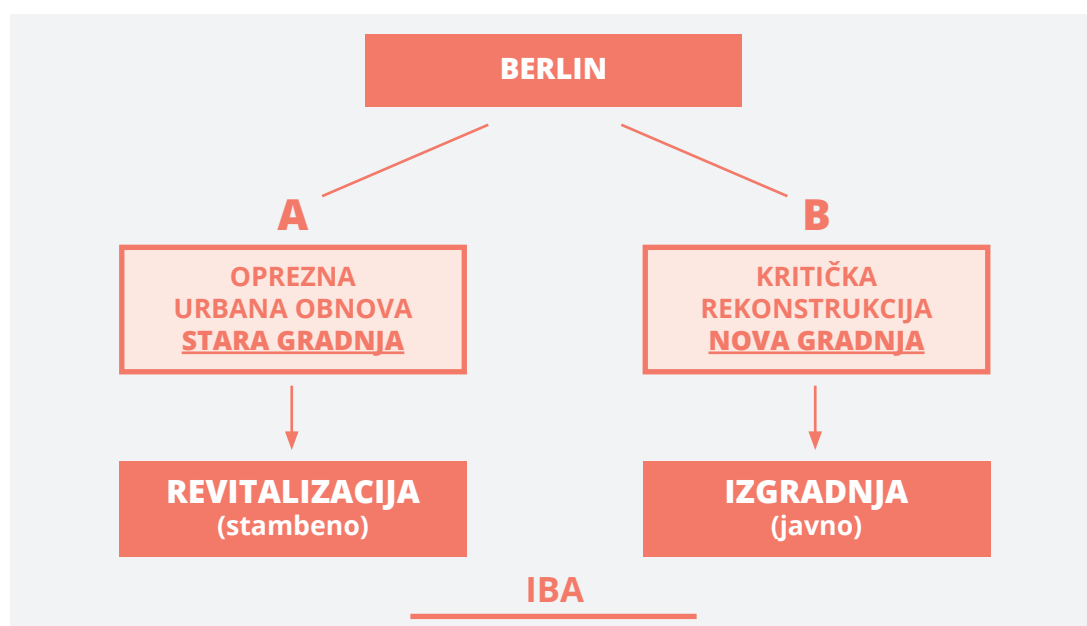
Moto izložbe bio je „Središte grada kao mjesto stanovanja“, a programski je model usmjeren na „kritičku rekonstrukciju grada“ i na odnos prema povijesnom kontinuitetu i današnjim potrebama.

Osnovno načelo IBE je vratiti status socijalnog čina i zaboravljenih gradskih formi. Zalaže se za urbanizam kulturnog kontinuiteta vezan uz tradiciju i ideju zajedništva i kolektivnog duha. Posebna se pažnja

posvećuje strukturi i tzv. prostornoj orijentaciji – zatvorenom ili poluzatvorenom ograđenom prostoru kao odgovoru dotadašnjem modernom urbanizmu i negativnom vanjskom prostoru koji su često bili uzroci iseljavanja iz grada. Blok kao povijesna gradska forma vraća s u svim mogućim vidovima kao otvoreni blok, zatvoreni blok, blok u bloku i podijeljeni blok. Gradski prostor je obogaćen nizom novih i obnovljenih ulica i trgova, a javljaju se i kategorija parkova različitog mjerila i značaja (park u bloku, gradski park, regionalni park). Izložba arhitekture IBA podijeljena je u dvije jednako vrijedne teme:

1 / pažljiva (obzirna) urbana obnova - IBA Alt - kao glavni nositelj saniranja Berlina. Cilj je nastavak započetog rada u IBA-i poslije izložbe (taj proces traje i danas), a svodi se na regeneraciju ili zamjenu trošnih i zapuštenih gradskih struktura predratne izgradnje.

2 / eksperimentiranje kritičke rekonstrukcije - IBA Neu - za gradnju na praznim ratom razrušenim ili devastiranim prostorima bila je zadužena Agencija za planiranje u suradnji s brojnim istaknutim internacionalnim arhitektima (Peter Eisenman, Vittorio Gregotti, Herman Hertzberger, Hans Hollein, Arata Isozaki, Rob Krier, Aldo Rossi, James Stirling i dr.). Ona je provodila sve poslove oko planiranja i urbanističkog managementa.



usporedni prikaz dvaju osnovnih modela obnove Berlina -
Berlin_IBA Internationale Baustellung Berlin '87- Internacionalna izložba IBA



Zadaci IBE u prvobitnoj urbanističkoj realizaciji su bili oko 4.500 stanova, 4 škole, 8 dječjih vrtića i oko 60 ha perivojnih površina. IBA se bavi i rješavanjem niza problema kao što su razrađeni sustav sufinanciranja stanovnika ili vlasnika, vidovi socijalnog stanovanja, vrsta vlasništva, alternativno stanovanje i sl., a posebna se pažnja posvjećuje lokalnim problemima i lokalnim rješenjima.

S obzirom na realizaciju navedenih procesa, obnova Berlina može se promatrati kroz dva velika gradska strateška zadatka, odnosno dva velika gradska projekta koji su organizacijski realizirani većim brojem manjih zahvata određenih gradskih prostornih jedinica.

**Berlin_IBA Internationale Baustellung Berlin '87- Internacio-
nalna izložba IBA kojom je izvršena preobrazba središta Berlina
koristeći dva modela obnove: urbanu revitalizaciju i regenera-
ciju povijesnog dijela i model nove gradnje i regulacije ratom
uništenih i devastiranih područja. Projekt dovršen 2 godine prije
ujedinjenja Njemačke**

3 *Internationale Bauausstellung Berlin – IBA
Berlin je organizacija pod kontrolom Mini-
starstva građevinarstva, s oko 80 zaposlenika.
Zadatak joj je planiranje, davanje prijedloga,
provođenje istraživanja, provođenje natječaja
i posao koordinacije, no zabranjeno joj je
graditi projekte*



**Berlin_Postdamner
Platz – nova regula-
cija i nova gradnja.
Povratak ulice i
bloka**



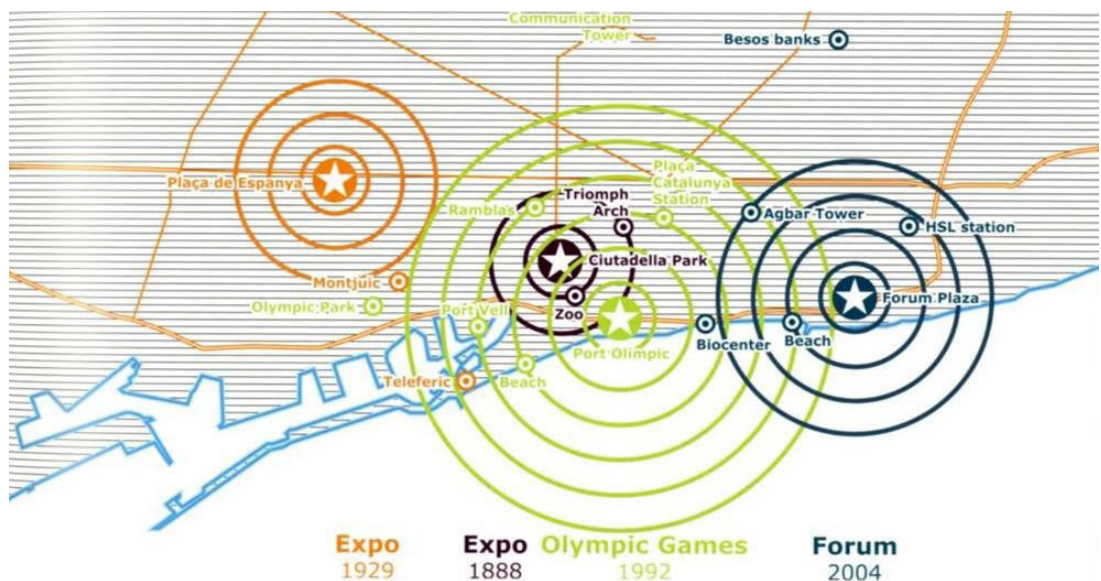
Barcelona

obnova prometne infrastrukture / javnih gradskih prostora

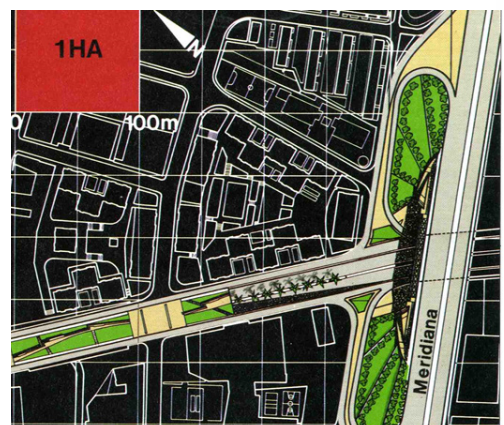
Barcelona svoju najveću preobrazbu doživljava u razdobljima vezanim uz **velika međunarodna događanja** kao što su: 1929. Svjetska izložba (formirane velike avenije i promenade), 1976. promjena političkog sustava - projekt "Europski grad" i 1992. Olimpijske igre. Veliki međunarodni događaji bili su poticaj, a i način da se osiguraju znatna sredstva za urbanu rekonstrukciju. Tema preobrazbe grada i provedbe velikih gradskih projekata vezana je uz odluku stratega i planera Barcelone da se umjesto beskonačnog osvajanja periferije moraju osvajati i reciklirati napušteni prostori unutar grada. Moto rekonstrukcije grada je **«Brownfields vs. greenfields»**. Taj je stav rezultirao načelom da grad treba tretirati javni prostor kao mjesto primarno socijalnog kontakta.

U prvoj etapi urbane rekonstrukcije grada projekti su vezni uz preoblikovanje prometnica i gradske infrastrukture, implementaciju projekata malog mjerila i preoblikovanje javnih gradskih prostora. To je primjer obnove fragmentiranog javnog otvorenog prostora. Glavni gradski planer Oriol Bohigas zaslužan je za pokretanje obnove i uređenja 150 trgova, ulica, parkova, podvožnjaka i nadvožnjaka. U kasnijim etapama najvećih gradskih projekata provode se rekonstrukcija napuštenih lučkih i industrijskih dijelova i uređenje obalnog prostora – grad okrenut moru (Port Vell). Glavne su premise stvaranje održivog grada koji respektira svoj urbani centar, tehnološka dostignuća i svoje stanovnike a da se pritom ne stvaraju socijalna geta (ni bogatih ni siromašnih).

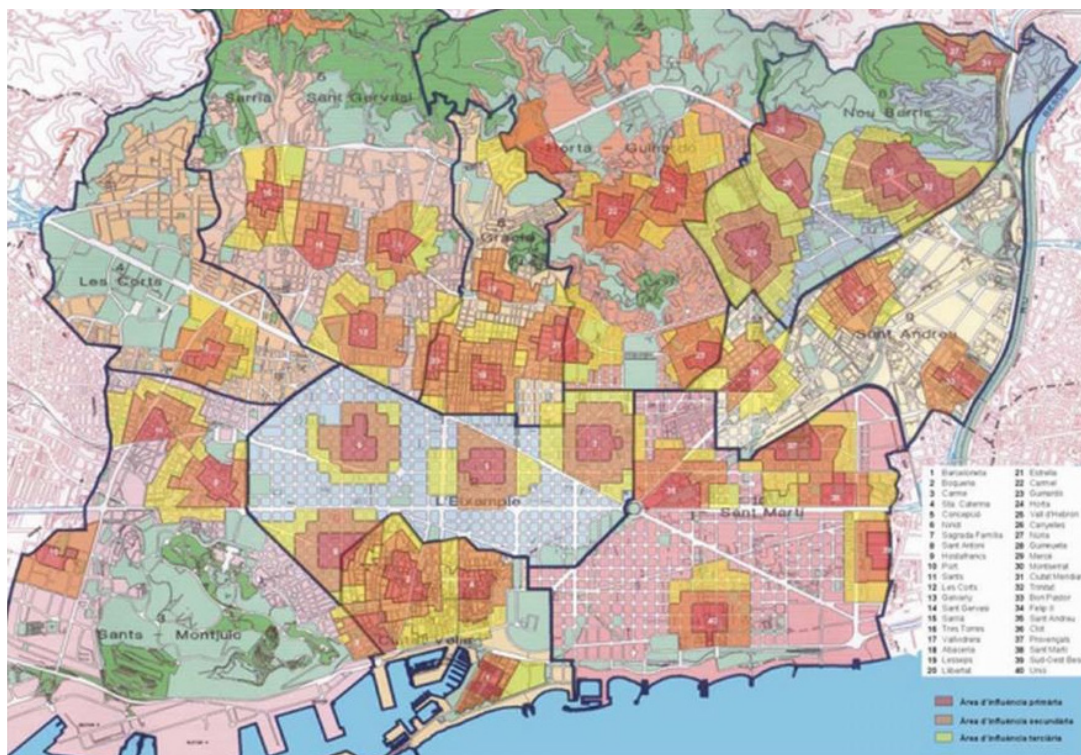
Barcelona_ primjer urbane preobrazbe grada iniciran održavanjem velikih događanja i manifestacija kao što su Olimpijske igre, EXPO, Grad kulture, ...



Barcelona, The Forum Universal of Cultures 2004. – preobrazba bivših brownfield područja



Barcelona_projekt uređenja 150 malih javnih gradskih i infrastrukturnih prostora s ciljem povećanje kvalitete života u gradskom središtu



Barcelona_sustav tržnica koje postaju
činitelji revitalizacije prostora

Ovim pregledom nisu iscrpljeni svi modeli rekonstrukcije grada i realizacije gradskih projekata, nego su samo dani ključni primjeri za pojedine pristupe rekonstrukciji i obnovi grada. Osamdesetih godina 20. stoljeća možemo govoriti o različitim putovima urbane rekonstrukcije gradova kojima su krenuli Pariz, Berlin, Barcelona – gradovi u kojima su realizirani najveći zahvati u izgradnji i rekonstrukciji postojećeg tkiva. Jedan od razloga odabira upravo tih gradova jest mogućnost da se na njihovim primjerima prate sustavni procesi rekonstrukcije i obnove

kao i odabrani modeli kojima su se, među ostalim, te promjene provodile. U postupcima urbane preobrazbe tih gradova uočavaju se sličnosti, ali i korištenje potpuno različitih i specifičnih modela obnove koje možemo sagledati u različitim postavkama osnovnih koncepata i pristupu samom postupku urbane obnove. Svi navedeni gradovi imaju izrazito jasne kriterije odabira gradskih projekata. U skladu s tim primijenjeni su i različiti modeli provedbe kroz gradske projekte.

ostali europski primjeri rekonstrukcije središta grada

Cjelovita obnova gradskih blokova omogućava obnavljanje više objekata u okviru kontekstualnog i integralnog idejnog koncepta, a u fokusu joj je održiva rekonstrukcija i nadogradnja prije gusto naseljenih gradskih četvrti. Primjeri Beča i Ljubljane svojim različitim pristupima obnovi gradskih središta pokazuju kako se uz subvencioniranu obnovu stambenih

blokova, prenamjenu postojećih rezidencijalnih centralnih četvrti, prenamjenu brownfield područja u gradskom središtu, implementaciju javnih sadržaja i reviziju prometnog sustava u cjelovitosti regeneriraju i oživljavaju gradska središta bez radikalnih građevinskih zahvata ili velikih gradskih projekata, ali uz čuvanje tradicije i kulture prostora.

Beč obnova gradskog središta

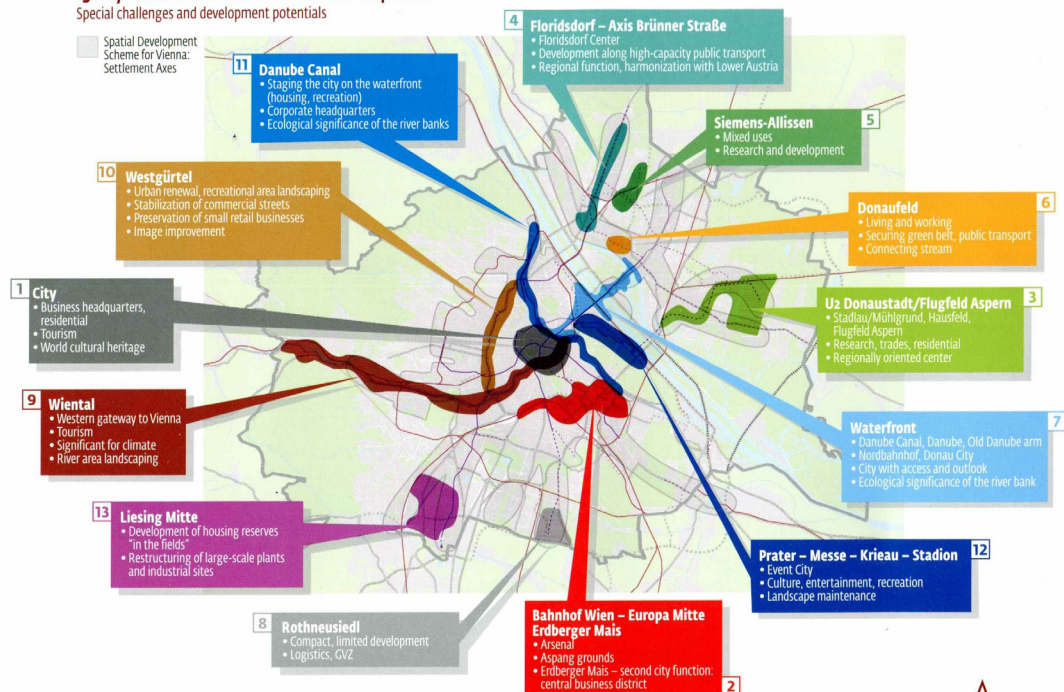
Mjerama subvencioniranja stanogradnje i obnove starijih zgrada užeg središta Beča osigurana je visoka kvaliteta stanovanja, očuvana vrijedna urbana slika grada, ali i socijalna održivost. Temelji se na očuvanju zatečenog građevinskog fonda, a time i na očuvanju gradskog pejzaža. Glavni kriterij bečke obzirne urbane obnove jest obnova bez radikalnih intervencija, bez socijalnih konflikata i bez uništavanja strukture grada. Ključni instrumenti za urbanu obnovu Beča temeljeni su primarno na participaciji stanovništva i kreiranju novog životnog prostora unutar postojećeg stambenog fonda te unaprjeđenju cijelih četvrti s pripadajućom infrastrukturom i zadržavanju radnih mjesta u blizini stanovanja. Unutar procesa obnove nije dopušteno rušenje povijesne strukture, a pojedine zone određene su za cjelovitu urbanu rekonstrukciju.

Prilagođene su različite vrste obnove: energetska obnova, individualne mjere poboljšanja, sveobuhvatna modernizacija naseljenih zgrada, temeljita obnova nenaseljenih zgrada i cjelovita obnova blokova – održivi razvoj u povlaštenim stambenim

područjima, uklanjanje urbanih nedostataka uz istovremeno pružanje infrastrukture u skladu s potrebama stanovnika istog susjedstva.

Istodobno su osnovani stambeni fondovi za urbanu rekonstrukciju te donesen zakon o obveznom financiranju zaštićenih dijelova grada. Nakon političke odluke o socijalnom i održivom razvoju, donesene još 1974., uslijedilo je i osnivanje ureda urbane obnove. Sustav subvencioniranja obnove stambene gradnje utemeljen je 1984. Principi sustava financiranja temelje se na premisama obzirne urbane obnove, prioritarnim socijalnim kriterijima, izbjegavanju segregacije i osiguravanju pristupačnog, modernog životnog prostora. Do danas su obnovljene 7463 stambene zgrade (345. 000 stanova) i ambijenta. Trećina obnovljenog je unutar zaštićenog kulturnog dobra. Ukupni troškovi obnove su oko 8,15 milijardi eura, od čega su 5,34 milijarde eura subvencija grada Beča. Navedeni proces i danas se provodi – urbanu obnovu Beča karakterizira visoka kvaliteta planiranja i realizacije te udoban način stanovanja.

13 Key Areas of Action for Urban Development – Special challenges and development potentials



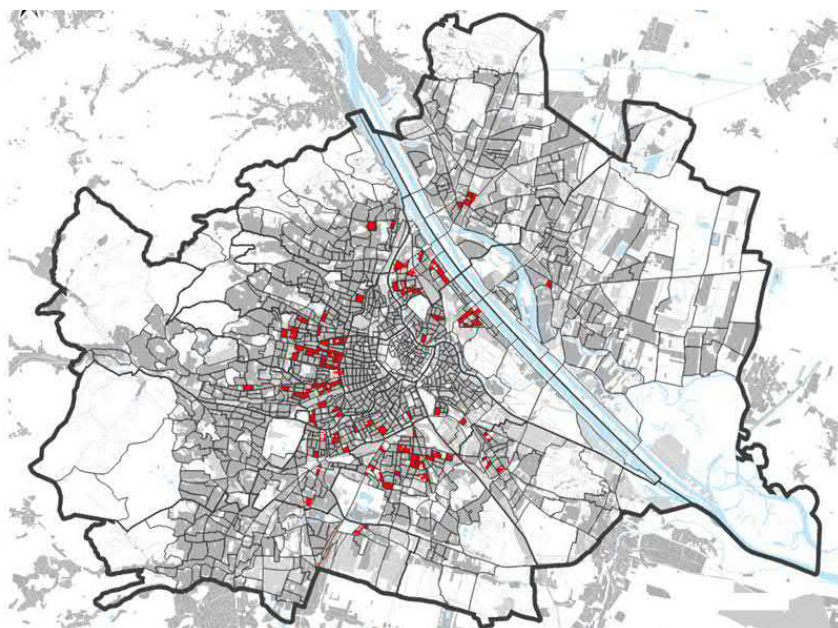
Beč – 13 Zielgebiete der Stadtentwicklung – projekti urbane preobrazbe Beča prema „stepWien o5“ koriste-njem različitih modela, od urbane revitalizacije do velikih infrastrukturnih projekata i projekata nove regulacije prostora s novim sadržajima. Svaki desetak godina strategija obnove se obnavlja i revidira

STEP 2005 - 13 CILJANIH PODRUČJA

- određivanje aktivnosti za ciljana područja
- uočavanje problema, koraci za njihovo rješavanje i ispitivanje mogućnosti razvoja područja
- odrediti konkretne ciljeve za provedbu određenih programa
- postupci koji sudjeluju u ostvarenju postavljenih ciljeva moraju biti mjerljivi
- postaviti vremenski rok ispunjenja ciljeva
- provedba planiranih zahvata - vremenski plan realizacije i odgovornost za provedbu istog

Ciljevi moraju biti određeni uz suradnju predstavnika lokalne samouprave, te prihvaćeni od strane gradskih službi za prostorni razvoj i gradske vlade. Provedbu prate gradske službe, a u sličnim primjerima pokazalo se korisnim da za svako područje postoji koordinator koji usklađuje različite interese građana, investitora, grada, države...

Planovi mogu biti i dugoročniji, ali ostvareno se mora evaluirati u određenim vremenskim razdobljima (2-5 godina).



Beč - Sanierungszielgebiete_ projekt točkaste urbane sanacije velikog broja pojedinačnih projekata u prvom prstenu oko povijesne jezgre

Ljubljana

obnova gradskog središta / javni prostor i mobilnost / brownfield



Ljubljana ima poseban pristup urbanoj regeneraciji. Devedesetih godina 20. st. došlo je do procesa denacionalizacije i povratka privatnog vlasništva. Neki započeti projekti u središtu grada čekali su proces vraćanja zemljišta izvornim vlasnicima s obzirom na pokrenute sudske postupke i po desetak godina. Ti su procesi završeni, a grad je ostao bez dijela vlasništva nad prostorom i više nije imao dovoljan udio vlastitog zemljišta za cjelovitu urbanu obnovu, a što se kasnije često predstavljalo kao problem u procesu planiranja grada.

Želja za što više novih ureda i poslovnih sadržaja u gradskom središtu prouzrokovala je veće prometne gužve u gradskom središtu te je Ljubljana krenula ka moderniziranju javnog prijevoza. Jedinu javni prijevoz - autobus bio je prespor u odnosu na automobile i bicikle, stoga je započela gradnja garaža kako bi se automobil djelomično maknuo s ulica, a i projekt novog tramvaja. U postupku obnove posebna pažnja je posvećena mobilnosti. Urbana obnova pripremana je sustavno, no nije bilo moguće osigurati resurse za njezinu provedbu s obzirom na

nedostatan proračuna grada. Tijekom 90-tih godina 20.stoljeća dio stanovnika se iselio u rubne prostore grada zbog toga što gradsko središte Ljubljane nije više udovoljavalo zahtjevima suvremenog života. Oko 10% stanova je ostalo prazno. S druge strane nije izgrađeno dovoljno novih stambenih objekata, posebno socijalnog i neprofitnog stanovanja. Ljubljana je postala sve privlačnija turistima, a što je također utjecalo na preobrazbu gradskog središta zbog toga što u gradu nije bilo dovoljno smještajnih kapaciteta, pogotovo u manjim hotelima ili hostelima. Krajem 90-ih godina prošlog stoljeća započeo je i razvoj velikih trgovačkih centara transformacijom tzv. brownfield područja u prigradska područja.

Dakle cjelovito osmišljen postupak urbane obnove bavio se prvenstveno segmentom revitalizacije gradskog središta s posebnom pažnjom posvećenom postojećem i novom, javnom prostoru, izgradnjom stanova za najam, kvalitetnim sagledavanjem mobilnosti u središtu grada s posebnim akcentom na javni i biciklistički promet, preobrazbom napuštenih industrijskih prostora itd.



u procesu urbane obnove gradskog središta važna tema bila je mobilnost u gradu, a to je rezultiralo „osvajanjem“, uređenjem i oblikovanjem javnih pješačkih površina kako bi se podigla sigurnost stanovnika i kvaliteta života u gradu

Vizija Ljubljane do 2025. godine

Vizija održivog urbanističkog razvoja koja pronalazi načine kako povećati kvalitetu života sa ciljem da Ljubljana postane siguran i tolerantan grad koji poštuje povijest i povezuje građane s prirodom koja ih okružuje. Transformacija grada je postignuta između ostalog i na području održivog prometa, zatvaranjem centra grada za automobile, Ljubljana je i prva europska prijestolnica u mreži Zero Waste Europe sa "zero waste" strategijom koja teži tome da se svi proizvodi koriste više puta, da se stvari recikliraju i općenito smanjuje količina otpada.

Promet

Jedna od prvih akcija koje su vodile prema zelenijoj Ljubljani je zatvaranje gradskog središta za automobile. "Mnogo ljudi se plašilo da će život u centru nestati ako se to učini, no dogodilo se upravo suprotno. Do danas je za automobile zatvoreno više od 100 tisuća četvornih metara, pa se tim ulicama sada kreću samo biciklisti i pješaci, te Kavaliri, električna vozila koja besplatno prevoze građane i turiste, za što prednost imaju stariji građani i invalidi. Cilj je da do 2025. godine trećina građana Ljubljane budu pješaci i biciklisti, trećina koristi javni prijevoz, a trećina vozi automobile.

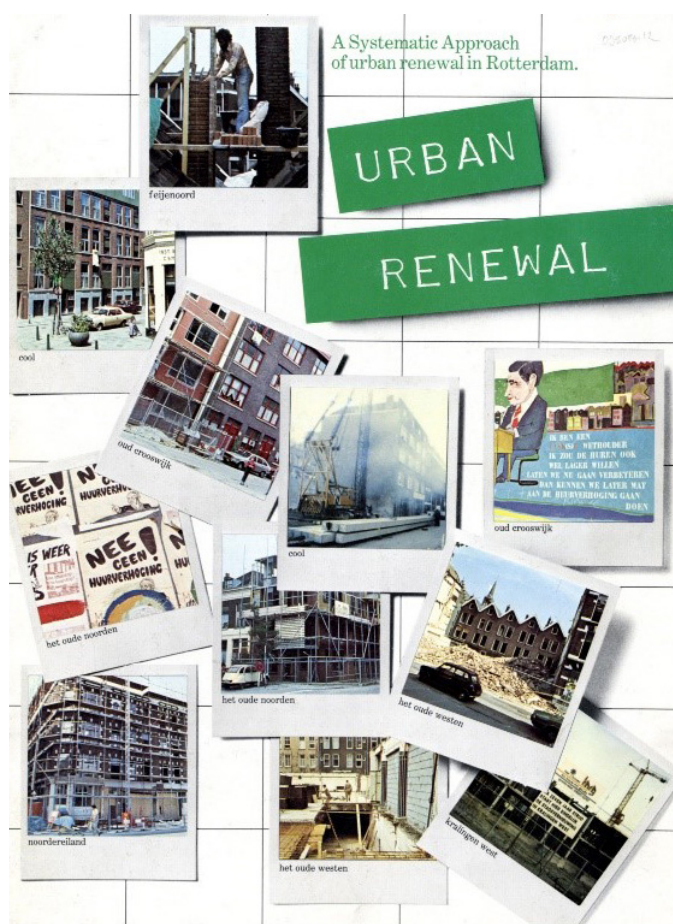
Navedeni primjeri potvrđuju da je urbana obnova gradskih središta pomno pripremana i planirana, ali dovoljno fleksibilna da je omogućila prilagođavanje koncepta obnove, politike financiranja i modela obnove. Provedbu urbane obnove inicirao je Grad ili gradska služba, a i sami građani mogli su sudjelovati

u postupku njezine realizacije parcijalno ili cjelovito, kreditima ili prodajom posjeda. Obnova se temeljila na prostornim jedinicama, stambenom bloku ili čak četvrti u kojima su istodobno unaprijeđeni i privatni i javni prostori, a u organizaciji i pod kontrolom Grada i njegovih službi.

europski primjeri rekonstrukcije nakon ratnih razaranja ili elementarnih nepogoda

Rotterdam

ratna razaranja i zapuštenost područja



sustavni pristup procesu urbane obnove

Početak 70-ih godina 20. stoljeća, suočena s mnoštvom neriješenih problema na razini grada i potaknuta studentskim i radničkim demonstracijama, gradska uprava Rotterdam odlučila se za veliki projekt urbane obnove. Ne treba zaboraviti da je tijekom II. svjetskog rata u bombardiranju uništen stambeni fond od 28.000 stanova te da sedamdesetih godina grad karakterizira amerikanizirano poslovno središte i kvalitativna suburbana gradnja. Naseļavaju ga bogatiji građani, a središte nastanjuju siromašniji doseljenici. Tako je došlo do socijalnog raslojavanja.

Gradska uprava nastoji postati vlasnik 50% svih zgrada u zonama obnove kako bi se financijski isplatilo ulaganje u obnovu. Za svako područje osnivaju se posebni radni timovi predstavnika stanara i službenika gradske uprave. Osnova urbane obnove je tzv. Program i plan namjene prostora. Aktivnosti koje se provode su snižavanje gustoće stanovnika, prozračivanje blokova, javni sadržaji, kvalitetnija komunalna infrastruktura. Iz središta se izbacuje tranzitni promet, a prednost se daje javnom prometu i biciklima. Grad provodi potpunu obnovu zgrada samo ako su sredstva za to manja od 80 % nove zgrade. Zadržavanje stanovništva postiže se povoljnim mjerama po kojima stanarina u novim zgradama nije veća od onih u postojećim obnovljenim, stanovništvo se nakon obnove zgrada vraća u svoju četvrt, ali uz istu subvencioniranu stanarinu. Nastoji se zadržati najveći broj stanovnika tako da u nekim četvrtima nakon obnove ostaje oko 85 % prijašnjeg stanovništva. Planirana je obnova 11 gradskih četvrti u kojima je tada bilo 25 % ukupnog stambenog fonda Rotterdama, tj. 60.000 stanova od ukupno 240.000 stanova. U planiranom obuhvatu nalazilo se 125.000 stanovnika od tadašnjih 560.000 stanovnika. To su uglavnom bili stanovi sagrađeni potkraj 19. stoljeća. Nakon I. etape urbane obnove, u II. etapi bilo je predviđeno samo točkasto intervenirati u najoštećenije dijelove. No to se pokazalo lošim jer je stupanj oštećenja prostora bio identičan onom iz prvog kruga pa je i u drugom krugu nastavljena cjelovita obnova. Tema obnove bila je podizanje kvalitete života u gradskim četvrtima i poboljšanje standarda postojećih zgrada. Projekt se provodio u manjim etapama. Kako su ulice bile uske i tamne, a blokovi uski i dugi uz kanale, donesena je odluka da se blokovi prekidaju i stvaraju novi javni prostori za okupljanje i socijalizaciju građana (zajednička dvorišta i prolazi) koji bi bili uređeni kao manje parkovne površine s dječjim igralištima koje su često planirane i na krovovima blokovskih garaža. Dakle, urbana obnova obuhvatila je sve, od revitalizacije postojećih stambenih zgrada, gradnje novih do uređenja javnih prostora za okupljanje građana.

Cilj urbane obnove je zaustavljanje propadanja starijih dijelova te se vodi aktivna obnova upravo stambenih četvrti. Kao suprotnost čišćenju i rušenju zapuštenih dijelova planira se obnova središta ili „Stadsvernieuwing“ uz aktivno sudjelovanje građana. Politika planiranja temelji se na zaustavljanju depopulacije i tzv. reurbanizaciji gradskog središta.

Osamdesetih i devedesetih godina 20. stoljeća počinje sljedeća etapa urbane transformacije Rotterdama. Tu III. etapu urbane preobrazbe karakterizira preseljenje lučnih i tranzitnih funkcija na nova područja i na njihovu mjestu gradnja nove zone višestambenog stanovanja i gradskog središta uz vodu. Projekt je u tijeku (Kop van Zuid) i to je po površini najveći i najdugoročniji projekt u Europi. Tim se procesom zaokružuje cjeloviti projekt urbane preobrazbe Rotterdama.



sustavni pristup procesu urbane obnove

L'Aquila

urbana sanacija nakon potresa

Potres magnitude 6,3 pogodio je srednjotalijansku regiju Abruzzo 6. travnja 2009. godine. Glavnina štete nastala je u srednjovjekovnom gradu L'Aquili. U potresu je poginulo oko 300 ljudi, a 34.670 stanovnika ostalo je bez domova.

Plan obnove nakon potresa obuhvaća glavni grad L'Aquilu te 49 zaselaka, koji se prostiru na površini od 403 hektara. Donijelo ga je Gradsko vijeće, a objavljivao se u etapama informiranja, savjetovanja i sudjelovanja. Plan obnove zakonom je definiran kao programski i ekonomski alat koji vladi omogućava predviđanje potrošnje za obnovu povijesnih središta. Plan obnove L'Aquile otvoren je i fleksibilan postupak kojim se obnova može ubrzati i promovirati primarni cilj – povratak stanovništva u svoje domove.

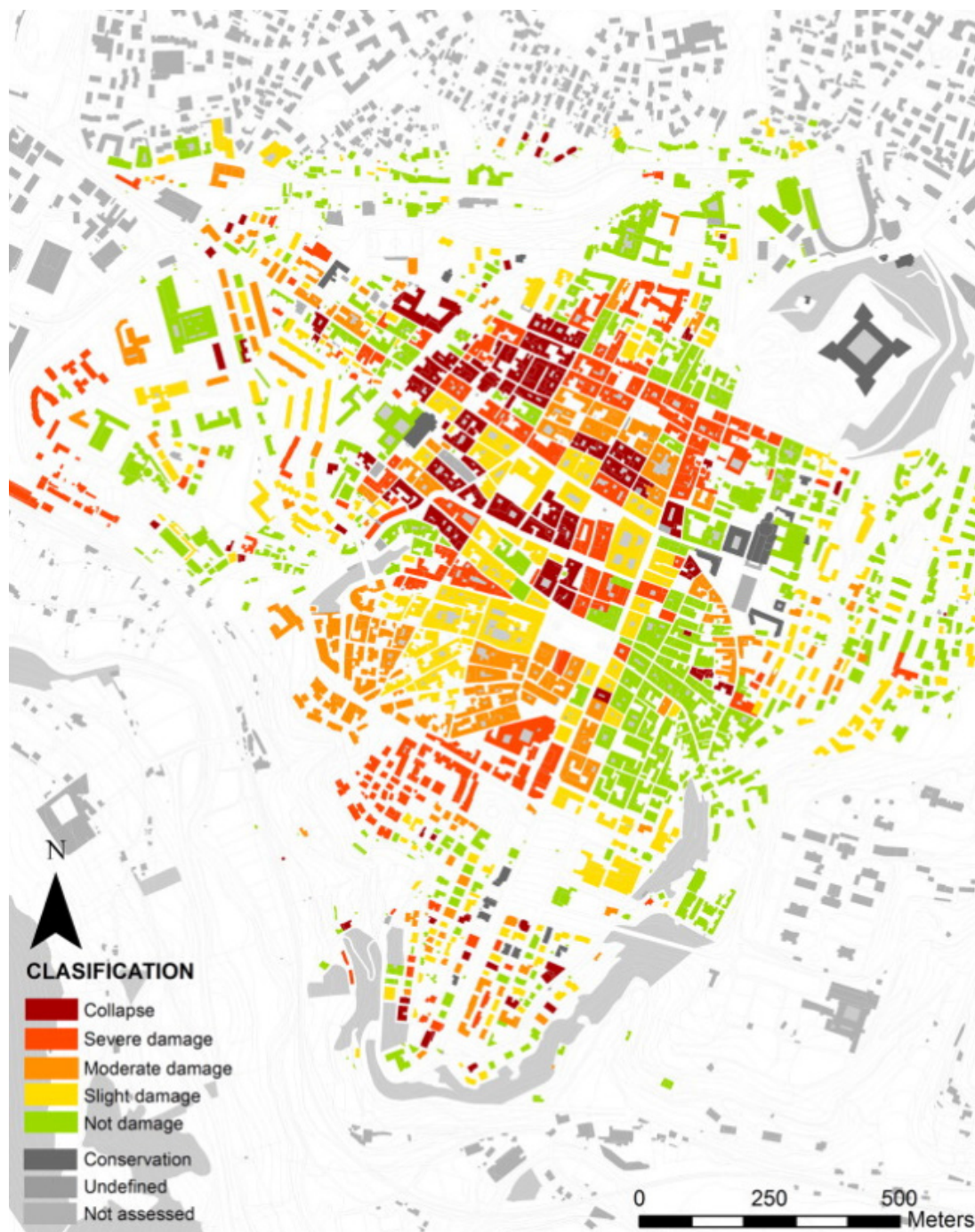
Planovi obnove zaselaka oko L'Aquile uglavnom su javna inicijativa i mogu se odnositi na cijelo područje povijesnog središta naselja ili na pojedinačne zgrade u skladu s prostornoplanskom dokumentacijom. Plan uključuje prijedloge za razvoj strateških projekata javnih i privatnih inicijativa. U svim etapama planiranja favoriziraju se multidisciplinarnost, objedinjene intervencije i programi za postizanje ciljeva preuređenja grada.

Model obnove temelji se na pristupu koji favorizira, kada je to moguće, trenutačno važeće prostornoplanske dokumente, izbjegavajući, ali ne isključujući mogućnosti zasebnog (dodatnog) planiranja.

Planom obnove predviđene su preliminarne aktivnosti, a to su definiranje granica područja na koje se plan odnosi, tj. područja obnove, te izdavanje javne obavijesti za predstavljanje interventnih prijedloga.

Intervencije predviđene planom obnove u povijesnim središtima mogu se svrstati u tri kategorije:

- neposredne građevinske intervencije odmah se provode u skladu s trenutačnim prostornim planom (75 %);
- javne ili privatne inicijative – provode se s pomoću alata državnih i regionalnih zakona, integriranih programa, planova oporavka, programa obnove grada (10 %);
- javne intervencije za čiju provedbu vrijede odredbe zakona o gradnji (15 %).



**dio strateških
smjernica iz Plana
obnove L'Aquile**

*izvor: Plan obnove povi-
jesne jezgre L'Aquile,
Izvod iz strateških proje-
kata, prosinac 2011.
godine*

projekt	projekt provodi	način financiranja
1 / sustavno organizirani projekti		
Ažuriranje plana civilne zaštite	Grad	Gradski proračun
Projekt umrežene i usklađene cjelo- vite obnove i koordinacija po uzoru na druge gradove (izgrađeni prostor, energetika, infrastruktura, zaštita zdravlja, gradske usluge i transport)	Grad	EU Fondovi
Akt kojim se regulira sudjelovanje građana i ostalih subjekata u obnovi i postupku naknade štete	Grad	Gradski proračun
Široka mreža sudionika (koordinacija svih nadležnih i oštećenih sudionika na širem ur- banom području, susjednim općina- ma i subjektima na državnoj razini)	Grad	Specifični zahtjev prema državnom proračunu
2 / privatna inicijativa		
Stambeni objekti u privatnom vlas- ništvu , crkva i crkveno vlasništvo, komercijalne institucije i komerci- jalne građevine Identifikacija: popis projekata prema katastarskim česticama	Privatni sudionici, jav- no-privatni konzorcij	Specifični zahtjev prema državnom proračunu na- kon proglašenja elemen- tarne nepogode
3 / javna inicijativa		
Zgrade sveučilišta, škole i vrtići, znanstvene ustanove, gradske insti- tucije, bolnice i zdravstvene usta- nove, zgrade uprave, parkovi i javni prostori, kulturna dobra u privat- nom vlasništvu Identifikacija: popis projekata prema kompleksnosti, kulturnoj i logističkoj važnosti	Sveučilište, državna razina uprave, regio- nalna razina uprave, gradska razina up- rave, privatno-javna partnerstva	Specifični zahtjev prema državnom proračunu nakon proglašenja elementarne nepogode, donacije, EU fondovi

ciljevi urbane obnove povijesnih središta gradova

- 1 Određivanje mogućih intervencija** u prostoru usmjerenih na očuvanje, obnovu i unapređenje građevinske baštine u odnosu na kulturne, antropološke, povijesne, arhitektonske i umjetničke vrijednosti područja.
- 2 Modernizacija i kvalitetnije korištenje prostora** u skladu s povijesnim i suvremenim zahtjevima.
- 3 Uspostava programskog okvira za obnovu gradskog središta** uz unapređenje postojećih značajnih elemenata zgrada oštećenih potresom. Taj postupak mora pratiti i postupak revitalizacije – vraćanja života u povijesna središta.
- 4 Identifikacija novih javnih prostora i/ili poboljšanje postojećih**, poboljšanje ponude usluga te njihovo prilagođavanje urbanom kontekstu.
- 5 Odabir namjena i sadržaja kompatibilnih povijesnom središtu** grada kako bi se omogućio razvoj područja i podigla kvaliteta stanovanja.
- 6 Valorizacija i vrednovanje postupaka u obnovi** kojima bi se postigla ravnoteža između inventivnosti slobode izražavanja i s druge strane standardiziranih rješenja, a sve u skladu s planom obnove.
- 7 Očuvanje prepoznatljivosti i identiteta grada**, u skladu s trenutačnim "antiseizmičkim" znanjem i karakteristikom urbanog okruženja.
- 8 Poboljšanje odnosa okoliša i krajoлика s očuvanim povijesnim tkivom.**

Polazeći od analize društvenih i prostornih promjena nakon potresa, uza sve nabrojeno, posebnu pažnju treba posvetiti društvenim i ekonomskim potrebama stanovništva. Tako je potrebno povijesni centar obnoviti kao središte društvenog života, a usto podići razinu seizmičke sigurnosti, preurediti javne zelene površine, obnoviti usluge i gospodarske djelatnosti, jamčiti urbanu i socijalnu kvalitetu te ekonomski oporavak.



Dr. sc. Irena Đokić, dipl. oec.
Euro ekspertiza j.d.o.o.
regionalna koordinatorica projekta Shema urbane regeneracije
(projekt Europske banke za obnovu i razvoj)

Načela financiranja urbane obnove

Urbana je obnova u pravilu složena intervencija u prostoru koja zahtijeva usklađivanje mnoštva različitih interesa, potreba i mogućnosti koje su u određenom vremenu na raspolaganju. Stoga je u oblikovanje rješenja kojima urbana obnova treba odgovoriti na potrebe trenutačnih, ali i budućih korisnika potrebno uključiti predstavnike različitih struka. Urbani planeri bit će usmjereni na konceptualno oblikovanje prostora u skladu sa smjernicama razvoja određene urbane cjeline, arhitekti će nastojati koncepte pretvoriti u privlačne građevine i ugodan javni prostor, sociolozi će željeti prostoru dati humana obilježja i čovjeka smjestiti u središte zbivanja, građevinski stručnjaci pobrinut će se da građevine budu sigurne, čvrste i otporne, a korisnici prostora željet će uživati u tako oblikovanom prostoru. Taj užitak ima i svoju cijenu. Uspješna provedba projekata urbane obnove zahtijeva pomno promišljanje o troškovima koji pritom nastaju. S jedne strane urbana obnova fantastična je prilika da se postojeći prostor koji zahtijeva određeni oblik preobrazbe iskoristi na optimalan način i time sačuva korištenje netaknutog prostora, no upravo činjenica da se transformacija treba dogoditi na nečemu što već ima svoj oblik, sadržaj i funkciju, a koje je ponekad potrebno u potpunosti izmijeniti, izazov je za spomenute predstavnike različitih struka. Taj se izazov dodatno usložnjava kada se postavi pitanje tko će i na koji način financirati projekt urbane obnove, koji sam po sebi odgovarajuće rješava potrebe trenutačnih i budućih korisnika. Prije svega dio sredstava potrebnih za provedbu projekata urbane obnove mora biti osiguran u proračunima samih jedinica lokalne samouprave, no ta sredstva gotovo redovito nisu dostatna za pokriće svih ili većeg dijela projekata urbane obnove. Drugi izvori financiranja mogu biti EU fondovi, sredstva razvojnih i poslovnih banaka, sredstva privatnih investitora, donacije, fondovi čija su sredstva namijenjena financiranju projekata urbane obnove, institucije/organizacije/ustanove koje okupljaju članove koji svojim udjelima/

prilozima osiguravaju sredstva za provedbu projekata urbane obnove i sl.

Posljednjih godina sve je naglašenija potreba za osmišljavanjem i provedbom projekata koji će biti održivi (u društvenom i gospodarskom smislu, uvažavajući potrebe očuvanja okoliša), a svi važniji europski dokumenti upravo stavljaju naglasak na održivo i zeleno neovisno o kakvim projektima je riječ. Prilikom razmatranja održivosti financiranja projekata urbane obnove uobičajeno je predloženi projekt razmatrati kroz perspektive triju slučajeva¹:

- Zeleni slučaj (tzv. green case)
- Financijski slučaj (tzv. financial case), te
- Regeneracijski slučaj (tzv. regeneration case).

Zeleni slučaj (tzv. green case)

Što označava zeleni slučaj? Kako bi se pokazalo da je riječ o projektu koji je dovoljno „zelen“, potrebno je opisati neto pozitivan učinak projekta na određenoj lokaciji na njegovo okruženje uključujući i šire regionalne ili sustavne/sistemske učinke na obrasce potrošnje i emisije plinova. Također, potrebno je definirati mjere izravnog ili neizravnog ublažavanja klimatskih promjena. Mjere moraju pridonositi smanjenju emisija stakleničkih plinova u atmosferu, pri čemu je osobiti fokus potrebno staviti na mjere kojima je moguće pokazati na koji način će se održavati niske razine emisija tijekom životnog vijeka područja koje se razvija/uređuje. Uz navedeno, potrebno je navesti i mjere prilagodbe klimatskim promjenama te urbane otpornosti (urban resilience) kojima se smanjuje ranjivost ljudskog i prirodnog sustava na učinke klimatskih promjena i drugih rizika.

¹ Prilikom oblikovanja prijedloga razvoja ili obnove nekog prostora ili infrastrukture (izrada npr. masterplanova, strategije/programa razvoja određene lokacije i sl.) razvojne banke, poput Europske banke za obnovu i razvoj, zahtijevaju da se predloženi projekt promišlja kroz perspektivu triju navedenih slučajeva. Na taj način zadovoljavaju se kriteriji održivosti projekta (osobito u financijskom smislu) i njegov dugoročni uspjeh.

Ako projekti rezultiraju i drugim materijalno pozitivnim ishodima u okolišu koji nisu prije svega povezani s ublažavanjem klimatskih promjena ili prilagodbom na njih poput održivog i učinkovitog korištenja prirodnih resursa kao što su zaštita od zagađenja i kontrola koje pogađaju kvalitetu zraka, u okviru zelenog slučaja i to je potrebno opisati. U pojedinim projektima potrebno je navesti i posljednji učinak na ljudsko zdravlje i blagostanje u urbanom okruženju².

Financijski slučaj (tzv. financial case)

Što označava financijski slučaj? U okviru financijskog slučaja potrebno je opisati ulaganje i strategiju financiranja te način na koji se očekuje, u kvantitativnom smislu, isporuka projekta sukladno ciljevima i prioritetima uključenih dionika. U okviru financijskog slučaja potrebno je izraditi financijski plan koji uključuje očekivani novčani tijek i priljeve različitim uključenim stranama, uključujući mehanizme procjene vrijednosti zemljišta te procjene kapitalnih i operativnih troškova. Uz to uobičajeno je u ovom dijelu izraditi i nacrt strategije provedbe prema fazama koji uzima u obzir operativne zahtjeve i razmjer razvoja /uređenja što ga pojedini projekt može imati u odnosu na širi grad. Dodatno, za potpuni uvid u financijski slučaj potrebno je izraditi i test osjetljivosti koji pokazuje otpornost (robustness) u slučaju ostvarenja značajnih mogućih ekonomskih scenarija.

Regeneracijski slučaj (tzv. regeneration case)

U okviru regeneracijskog slučaja potrebno je opisati neto pozitivni učinak na gospodarstvo i društvo regije, uzimajući u obzir strateško usmjerenje i dugoročne planove razvoja grada. Također, potrebno je objasniti očekivani učinak na gospodarstvo i industrijsku strukturu, uključujući očekivani raspon ekonomskih povrata na ulaganje. Ako je moguće (ovisno o vrsti, prirodi i sadržaju projekta), u regeneracijskom slučaju potrebno je pokazati zbog čega se korištenjem zemljišta u javnom vlasništvu mogu stvoriti neto pozitivni ishodi u slučajevima u kojima privatni sektor na takav zahtjev nije bio u stanju odgovoriti u prošlosti niti se može očekivati da će biti u budućnosti.

Tek kada su zadovoljeni kriteriji prihvatanja svih triju slučaja (čija detaljnost i obuhvat variraju ovisno o vrsti i sadržaju projekta), projekt urbane obnove može se dalje razmatrati za financiranje. Ovakav mehanizam ocjene kvalitete projekata urbane obnove osigurava odabir najkvalitetnijih projekata te njihovu održivost.

² Više o načelima financiranja za praćenje financiranja ublažavanja klimatskih promjena vidi na: *Common Principles for Climate Mitigation Finance Tracking (2015)* https://www.eib.org/attachments/documents/mdb_idfc_mitigation_common_principles_en.pdf

**primjer obnove
Donjega i Gornjega
grada / povijesne
urbane cjeline Grada
Zagreba – pripremni
radovi**



primjer obnove Donjega i Gornjega grada – pripremni radovi

I bez posljedica potresa u središtu Zagreba, godinama je, bolje rečeno desetljećima, postojala potreba za sustavnom obnovom gradskog središta. Pod urbanom regeneracijom razumijeva se cjelovit pristup obnovi, od zgrade do cjeline, prometa, sadržaja, uređenja blokova i dvorišta, dijelova ulica pa sve do demografske obnove itd. Godinama urbanisti upozoravaju da do sada nije izrađen kvalitetan plan obnove i urbane rekonstrukcije Donjega grada. Napokon treba shvatiti da se to ne rješava samo uređenjem uličnih pročelja i da je riječ o dugotrajnom postupku. Posljedice potresa u Zagrebu od 22. ožujka 2020. iznova su potaknule na promišljanje koncepta sanacije pojedinih zgrada i nametnule potrebu za sveobuhvatnom sustavnom obnovom. Tema regeneracije gradskoga središta jedna je od najaktualnijih u Zagrebu. Dosadašnje često neosmišljene, bez adekvatnog programa i uglavnom „ad hoc“ intervencije u gradsko tkivo

bile su jedan od razloga za ozbiljniji pristup istraživanju Donjega grada, odnosno središta Zagreba, a posljedice potresa to su samo ubrzale. Mnogo je razloga bilo da se krene s obnovom: neprikladni uvjeti stanovanja, neodržavanje stambenog fonda, neodgovarajuća komunalna infrastruktura, neadekvatna socijalna i dobna struktura stanovnika (naseljen stanovnicima starijim od zagrebačkog prosjeka), zgrade bez dizala, stanovi s velikom površinom u kojima stanuje često samo jedna osoba koja ne može održavati stambenu zgradu, velik broj zaštićenih najmoprimaca, proces apartmanizacije i pretvaranja stanova u prostore za turističku djelatnost ili poslovne prostore itd. Za razliku od većine europskih gradova, urbana obnova nije pokrenuta u prvom redu zato što je Grad manjinski vlasnik prostora, nejasni su odnosi državnog / gradskog i privatnog vlasništva te Grad ne vidi interes za ulaganje u različite oblike uglavnom privatnog vlasništva.

gradske četvrti Grada Zagreba - popis 2011.

izvor: GUSPRG - Odjel za statistiku

gradske četvrti		površina km ²	stanovnici			privatna kućanstva		stanovi	
			ukupno	muškarci	žene	ukupno	od toga obiteljska	ukupno	stanovi za stalno stanovanje
GRAD ZAGREB - ukupno		641,32	790 017	369 339	420 678	303 441	209 430	384 333	373 539
I	Donji grad	3,02	37 024	16 334	20 690	16 616	9 673	23 397	21 571
II	Gornji grad - Medveščak	10,19	30 962	14 162	16 800	12 904	8 180	17 088	16 558

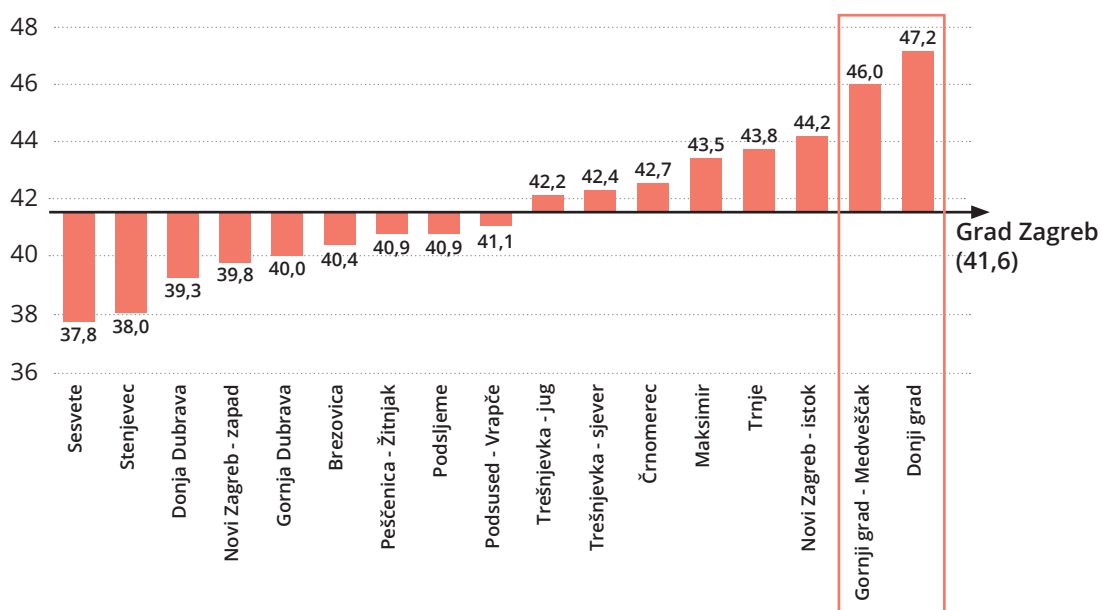
razlozi za pokretanje urbane obnove Donjega i Gornjega grada

Na smanjenu atraktivnost, loše stanje i zapuštenost gradskoga središta utjecalo je nekoliko činitelja:

- neadekvatno gospodarenje prostorom i neodržavani stambeni fond
- nesređeni imovinsko-pravni odnosi
- loš i s obzirom na suvremene zahtjeve neodrživ sustav prometa, uključujući tranzitni i promet u mirovanju
- nekvalitetan, spor i nedostatan javni prijevoz
- izostanak i postupno pražnjenje sve većeg broja sadržaja i aktivnosti iz gradskoga središta izazvan pogrešnim planiranjem lociranja velikih trgovačkih centara preblizu gradskom središtu, kao i promjena životnih navika

- neadekvatno planiranje sustavne transformacije gradskoga središta
- slabljenje dijelova konstruktivnih sustava zgrada nestručno provedenim adaptacijama stanova u poslovne i trgovačke prostore i prostore za najam.

Sve je to, manje ili više, dovelo do današnje situacije u gradskom središtu, a usto se dogodio i potres čije je posljedice nužno što prije sanirati i početi obnovu jer će gradsko središte gubiti sve više svojih stalnih stanovnika. Upravo je potres potaknuo sustavno cjelovito promišljanje urbane obnove Donjega i Gornjega grada, za koju se godinama zalaže struka, istodobno s hitnom sanacijom oštećenja nakon potresa i zbrinjavanjem stanovnika koji više ne mogu koristiti svoje stanove.



prosječna starost stanovnika gradskih četvrti u Zagrebu - popis 2011.

izvor: GUSPRG - Odjel za statistiku

projekt obnove Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba (Donji / Gornji grad)

Projekt obnove **Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba** rezultat je Interdisciplinarne studije. Temeljem rezultata i predloženih modela programa obnove i financiranja dobivenih u postupku izrade Inter / polidisciplinarnе studije obnove Donjega / Gornjega grada nakon potresa, temeljem detaljne sveobuhvatne stručne i političke rasprave potrebno je pristupiti izradi projekta obnove Donjega/Gornjega grada nakon potresa:

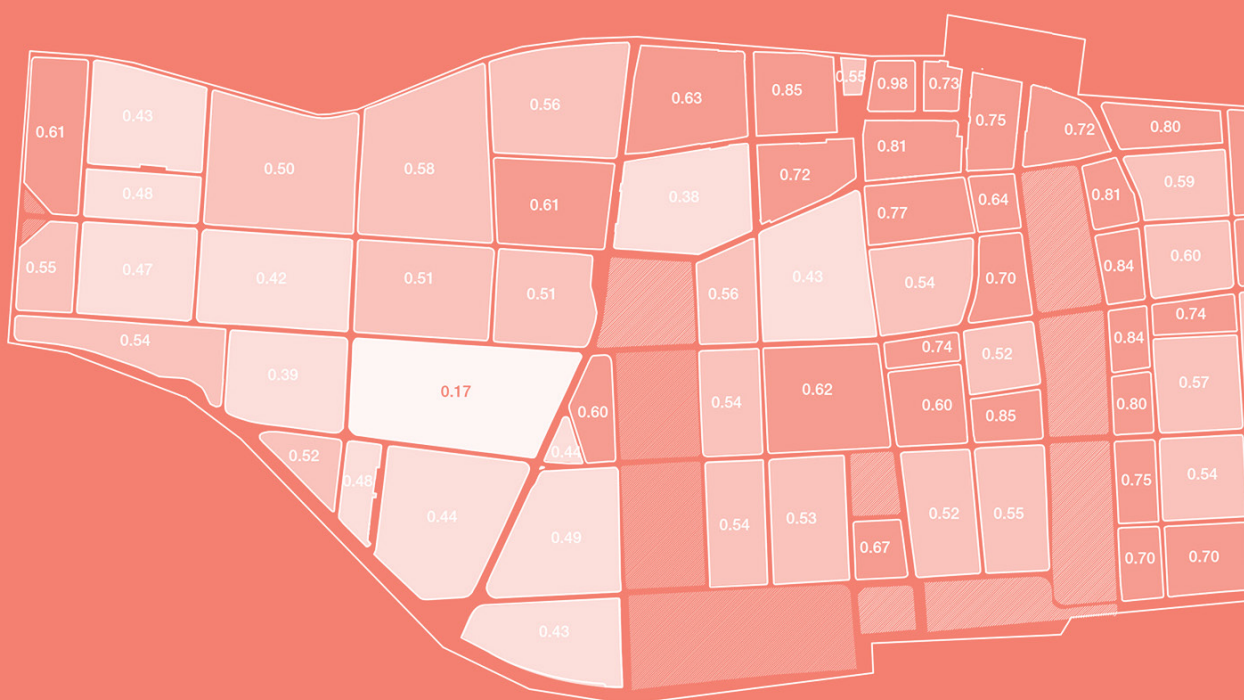
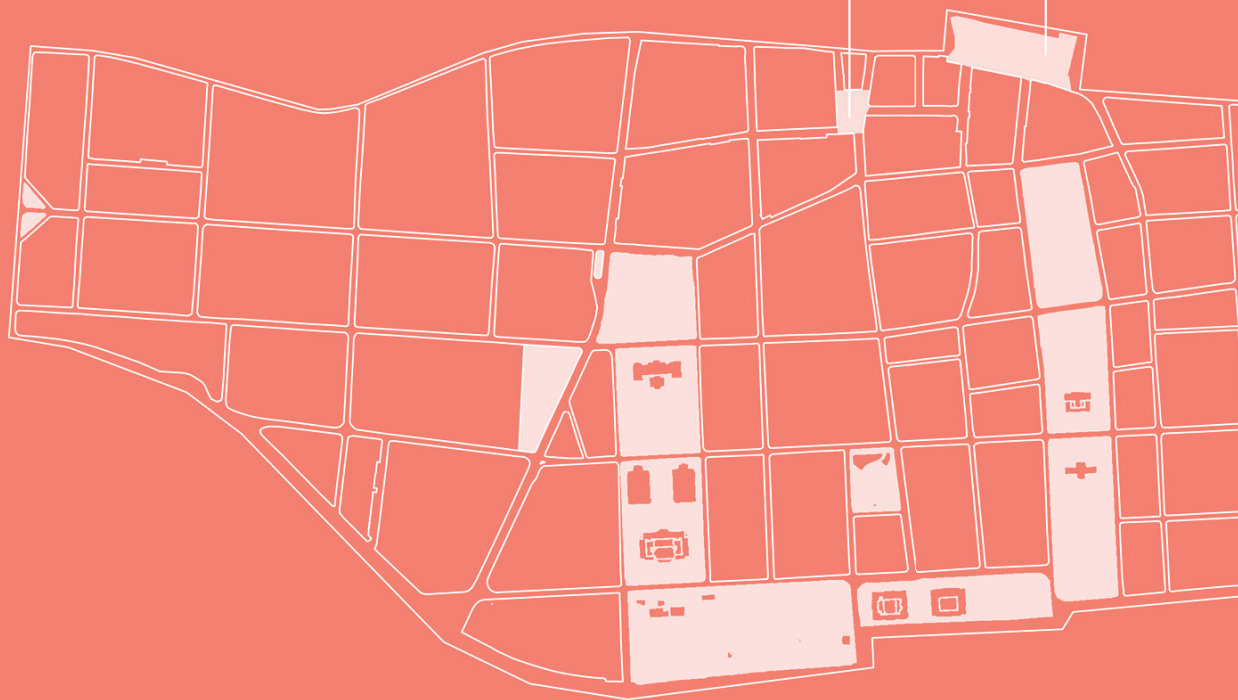
- strateške odluke donosi politika (država i Grad) na temelju stručnih preporuka
- odabiru se modeli obnove za određene tipove intervencija (višestambene zgrade s poslovnim sadržajima ili bez njih, javne zgrade, poslovne zgrade, blokovi, ulični potezi, javni prostori...)
- utvrđuju se modeli financiranja, dugoročni i kratkoročni
- utvrđuju se modeli financiranja za pojedine modele i tipove obnove (s participacijom vlasnika ili bez nje...)
- organizira se interdisciplinarna operativna faza
 1. urbanistička obnova – ljudi, prostor, sadržaji
 2. arhitektonska obnova pojedinih zgrada
 3. infrastrukturna obnova
- utvrđuju se prioriteti
- utvrđuju se etape i gantogrami realizacije ovisno o modelima financiranja
- participacija stanovništva u projektu obnove od samog početka i u svim etapama realizacije.

Prije ili tijekom izrade projekta obnove **osniva se institucija ili zavod za obnovu** (Zavod za obnovu središta Zagreba nakon potresa) koji vodi, organizira i prati provedbu projekta obnove. Osnivaju je i financiraju država i Grad Zagreb, institucija koja ima upravno vijeće (politička razina) i stručno vijeće (interdisciplinarna stručna razina). Pretpostavka je da za provedbu projekta urbane obnove postoji zakonski, pravni, financijski i planerski okvir. Dakle, projekt urbane obnove mora imati svoje mjere i jasno definiran postupak u zakonskoj regulativi kao i u generalnom urbanističkom planu, no pripremne radnje i specijalistička istraživanja mogu tome prethoditi kako bi se skratio vremenski rok početka projekta.

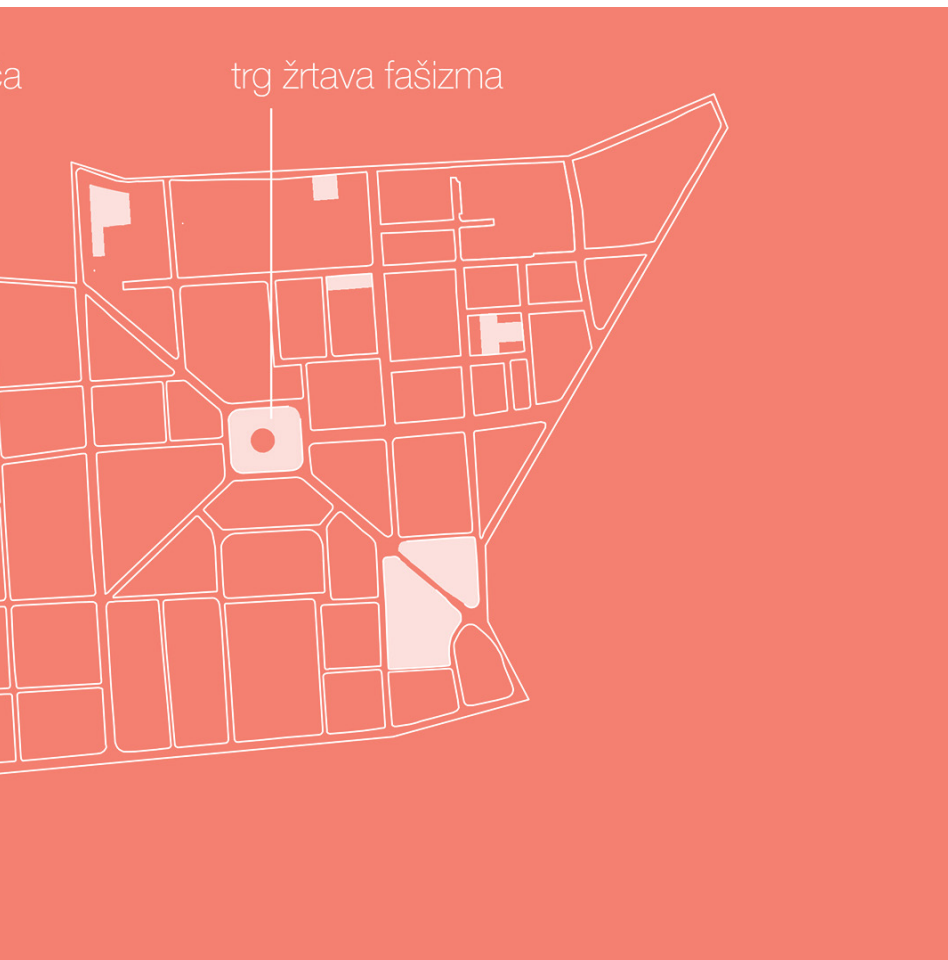


cvjetni trg

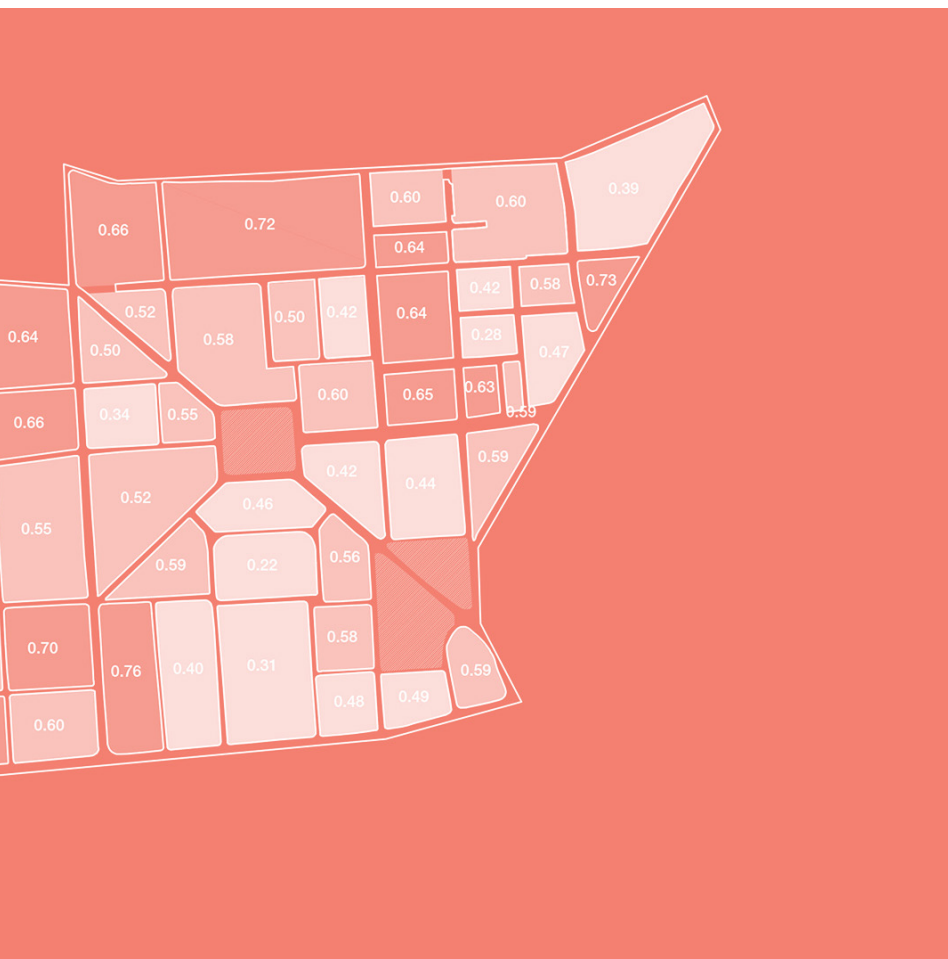
trg bana jelačić



< 0.2



javni prostor, Urbanistička
studija donjogradskih blokova
- Arhitektonski fakultet 2011.
(edukacijski model)



koeficijent izgrađenosti blokova,
Urbanistička studija donjograd-
skih blokova - Arhitektonski
fakultet 2011. (edukacijski model)

odabir modela obnove Povijesne urbane cjeline grada Zagreba (Donji / Gornji grad)

S obzirom na uvjete organizacije i provedbe urbane obnove te na raspoloživo vrijeme pripreme cijelog procesa, razlikuje se više mogućih modela obnove od kojih se ističu dva osnovna:

a) IDEALNI MODEL – stratešku obnovu vodi Grad (dugogodišnja priprema)

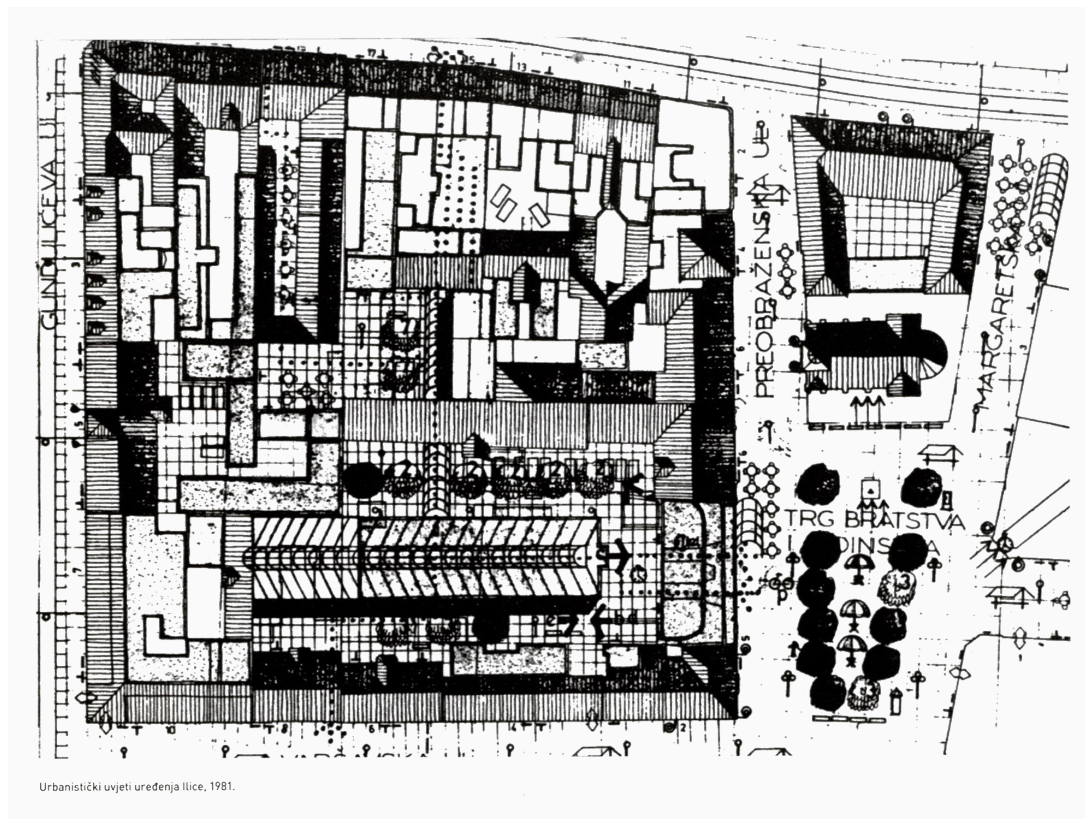
- dugogodišnjim kontinuiranim radom formira se detaljna baza podataka o prostoru, ljudima i sadržajima te uspostavlja prostorni informacijski sustav, GIS
- **neovisno se izrađuju pojedinačne detaljne specijalističke studije** iz svih područja koja utječu na obnovu gradskog središta (društvena, ekonomska, prometna, energetska tranzicija...), **studije se prezentiraju stručnoj javnosti i vodi se široka i detaljna rasprava o svakoj od njih**
- velik broj stručnih i političkih osoba i predstavnika gradskih ureda uključuje se u vijeće za praćenje postupka, a to može znatno usporiti donošenje odluka u pripremnoj fazi.

Istovremeno:

- radi se detaljna snimka postojećeg stanja
- pristupa se izradi strategije i modela obnove
- izrađuju se modeli obnove pojedinih zgrada s obzirom na vlasništvo, oštećenost, namjenu... i modeli obnove svakog donjogradskog i gornjogradskog bloka.
- imenuje se gradski ured ili se osniva institucija/Zavod za obnovu (bez obzira na to koji će naziv i format imati) koji priprema, provodi i koordinira postupak urbane obnove
- rad Zavoda za obnovu prate Grad Zagreb i državne službe (nadležna ministarstva)
- od samog početka građani su upoznati sa svime i aktivno sudjeluje u cijelom procesu (participacija).

Nedostaci takvog koncepta obnove i organizacije sustava su: potrebno dugo vrijeme za ugovaranje, izradu i usvajanje pojedinačnih studija ne sagledavajući cjelinu potreba. Tako zasebne studije detaljno obrađuju određenu temu i često je iz više stotina stranica materijala teško izdvojiti dio koji se može uklopiti u cjelovitu studiju obnove.

urbanistički uvjeti
uređenja bloka
(Gundulićeva,
Ilica, Trg bratstva i
jedinstva - današnji
Cvjetni trg) 1981.



Urbanistički uvjeti uređenja ilice, 1981.

U postupak je uključen prevelik broj ljudi i gradskih ureda i u takvim uvjetima teško se može doći do konsenzusa analizirajući i usvajajući pojedinačne specijalističke studije, kao i do konsenzusa o tome koje stavove ili dijelove tih studija koristiti i na koji način sve to usuglasiti i pretočiti u cjelovit plan obnove. Svaki izrađivač studije ili gradski ured sagledava gradske probleme parcijalno i uglavnom kroz uže tematsko područje i s jednog motrišta, ne sagledavajući procese u gradu sveobuhvatno i u cjelini. Interdisciplinarnost je načelna, ali ne i funkcionalna u praksi i provedbi. Upitni su modeli financiranja i realizacije.

Zaključak:

Ovakav model idealan je za višegodišnju pripremu dugog višedesetljetnog postupka urbane obnove u idealnim uvjetima, s osiguranim jasnim dugogodišnjim financiranjem, ali ne i za operativni interdisciplinarni pristup obnovi nakon potresa kada se očekuju brži procesi obnove i brže donošenje odluka. Preduvjet rada po ovom modelu je kvalitetna zakonska regulativa koja omogućuje dugogodišnji postupak obnove gradskog središta, kao i planerska rješenja u važećem prostornoplanskom dokumentu (GUP Grada Zagreba) koja omogućuju cjelovitu obnovu zaštićene povijesne jezgre.

b) REALNI MODEL (NAKON POTRESA)
– stratešku obnovu vode država i Grad zajedno / objedinjeni interdisciplinarni postupak – realno nakon potresa

Zbog hitnosti obnove nakon potresa, relativno kratkog vremena za izradu potrebne planerske, projektne i konzervatorske dokumentacije te zbog nepovoljne ekonomske situacije u državi i u gradu, predlaže se objedinjeni interdisciplinarni postupak izrade projekta urbane obnove te se odabire REALNI MODEL, jedini koji će omogućiti skraćivanje vremena i postupaka te neće utjecati na smanjenje kvalitete projekta urbane obnove. Postupak se ubrzava jer se istodobno izrađuju i usuglašavaju specijalističke dionice, a procedura u postupku smanjuje gdje god je to moguće.

Izrađene sektorske studije potrebno je usuglasiti te koordinirati kroz navedeni projekt obnove. Taj je proces iznimno složen i zahtjevan te je iznimno važno da u njemu sudjeluju stručnjaci educirani za usklađivanje različitih interesa u istom prostoru, prema jasno postavljenim ciljevima i očekivanim rezultatima, kao što su urbanisti i arhitekti koji te procese obavljaju u postupku izrade i donošenja prostornih planova.

Tijekom izrade potrebnih specijalističkih studija i projekta obnove potrebno je raditi na stalnom usklađivanju stručnih stavova i zaključaka eksperata svih specijalističkih dionica (povjesničara umjetnosti, konzervatora, sociologa, ekonomista, građevinara specijaliziranih za dionicu konstruktivnih sustava, pravnika, stručnjaka za energetiku, predstavnika stanara...) uključenih u izradu, što za cilj ima donošenje zaključaka i provedbenih mjera. Posebna

pozornost posvećuje se prioritetima i etapnosti obnove. Građani su uključeni u proces od samog početka izrade studija i projekta. Građanima, stručnoj javnosti i potencijalnim investitorima izlažu se i prezentiraju u svim etapama izrade specijalističke dionice projekta obnove.

S obzirom na posebne uvjete, tj. posljedice izazvane potresom, u sklopu same izrade potrebnih interdisciplinarnih studija i samog projekta urbane obnove, kao zasebna dionica ili usporedno s njom, izrađuje se Studija stabilnosti i seizmičke otpornosti područja Donjega / Gornjega grada unutar koje bi svoje mjesto našle geološka, seizmička i druge stručne analize potrebne za izradu mogućih modela konstruktivne obnove zgrada temeljem kojih bi se mogla donijeti strateška odluka (stručna i politička) o tome koju razinu sigurnosti postići s obzirom na potrebna i raspoloživa financijska sredstva. Rezultati ovog segmenta specijalističkog istraživanja sukcesivno se razmatraju i ugrađuju u zajednički projekt obnove Donjega / Gornjega grada i provode interdisciplinarno:

- Izradu specijalističkih studija kao i projekt obnove financiraju država i Grad Zagreb (uz ostale raspoložive izvore).
- S obzirom na karakter i složenost posla te razne postupke, od planiranja i financiranja do provedbe, institucija zadužena za obnovu nakon potresa i izradu te provođenje projekta obnove (Zavod za obnovu ili sl.) mora biti neovisna, a njezin rad prate i kontroliraju nadležna državna tijela (Ministarstvo kulture te Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja) i Grad Zagreb (pojedini gradski uredi).

Za dugotrajni dobro osmišljen postupak obnove nužni su sljedeći segmenti:

- strategija obnove (organizacija vođenja postupka, etapnost, prioriteti, sudionici, odgovornost...)
- program urbane obnove
- projekt urbane obnove
- modeli obnove za pojedine tipove zgrada s obzirom na stupanj zaštite, oštećenosti, s obzirom na namjenu, vlasništvo, uključujući i konstruktivnu obnovu
- model zadržavanja stanovnika i njihova sudjelovanja u procesima urbane obnove
- ekonomski modeli, način pribavljanja sredstava kao i modeli financiranja kontinuiranog postupka obnove
- ekspertna mišljenja o specijalističkim temama
- program mjera i potrebnih aktivnosti ta provođenje tih mjera.

Dakle imamo sve razine projekta, od urbanističke/gradske (planerska dokumentacija, mobilnost, energetska učinkovitost, pristup koji uključuje smanjenje emisije ugljikova dioksida, okolišna načela...), planersko-projektantske na razini provedbe (stambeni blok ili sl.), projektantske na razini obnove pojedinačnih zgrada (primjena različitih modela i stupnjeva obnove), do konstruktorske razine (ali samo na razini nužne sanacije, a sve ostalo je potrebno sagledavati interdisciplinarno na projektantskoj razini).

Zaključak: U iznimnim uvjetima koji su nastupili nakon elementarne nepogode, kad je potrebno brza i učinkovita reakcija kako bi se sanirale nastale posljedice, uzimajući u obzir kratkoročne i dugoročne ciljeve, **preporučuje se prihvatanje i razrada REALNOG MODELA OBNOVE Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba nakon potresa**

c) MOGUĆI PROBLEMI I NEDOSTACI PROVEDBE

Bez obzira na to koji proces ili model odaberemo, kada se pristupa izradi programa obnove ili projekta obnove nakon potresa, stručnih podloga ili samo interdisciplinarnoj studiji urbane obnove Donjega i Gornjega grada, uvijek se dolazi do istog problema. U važećoj zakonskoj regulativi koja se bavi uređenjem sustava prostornog uređenja i gradnje, kao ni u važećem Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba ne nailazi se ni na jedan od navedenih oblika stručne dokumentacije.

Napomena: tekst je pisan u trenutku kada još nije izrađen ni prihvaćen Zakon o obnovi Zagreba nakon potresa.

zaštita dijelova povijesne jezgre - geneza

godina	područje	komentar
1953	Tkalčićeva ulica	/
1962	Donji grad s Vlačkom ulicom	/
1965	Gornji grad i Kaptol	/
1968	cjelina "Stari grad Zagreb"	/
1971	"zona" posebnih obilježja	GUP Zagreba, 1971
1986	"zona" posebnih obilježja	GUP Zagreba, 1986
1974	Donji grad i Trnje	Revitalizacija centra, PUP Centar, 1974
1979	Gornji grad i Kaptol – plan revitalizacije temeljem konzervatorskih smjernica	PUP Gornji grad i Kaptol, usvojen 1985.
1986	zona je proširena i u širem obuhvatu registrirana kao "Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb"	/
2004	"Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb"	Ubilježena u registar kulturnih dobara RH-a.

Središnji gradski dio Zagreba je tijekom desetljeća imao različite oblike zaštite (administrativne i planske), obzirom na zahvat područja te razine i smjernice zaštite od 1953.g i zaštite Tkalčićeve ulice do 2004. g kada je Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb ubilježena u registar kulturnih dobara RH.

obuhvat

Potrebno je donijeti odluku, tj. odrediti područje (i manje prostorne cjeline) za koje se izrađuje projekt obnove kako bi se mogli odrediti obujam i detaljnost istraživanja, ciljevi i mjere provedbe. Mogući obuhvati:

a) DONJI GRAD (dio od Trga Francuske Republike do Heinzelove ulice i Kvaternikova trga)

b) POVIJESNA URBANA CJELINA GRADA ZAGREBA (granica zaštite)

- Zona A, područje posebnih uvjeta zaštite 1. Gornji grad i Kaptol
- Zona A, područje posebnih uvjeta zaštite 2. Donji grad (od Trga Francuske Republike do Ulice Antuna Bauera)
- moguće proširenje do Šubićeve ulice

c) ADMINISTRATIVNI PROSTOR Donji grad i Gornji grad /Medveščak

- područje preveliko i ne preporučuje se taj obuhvat.

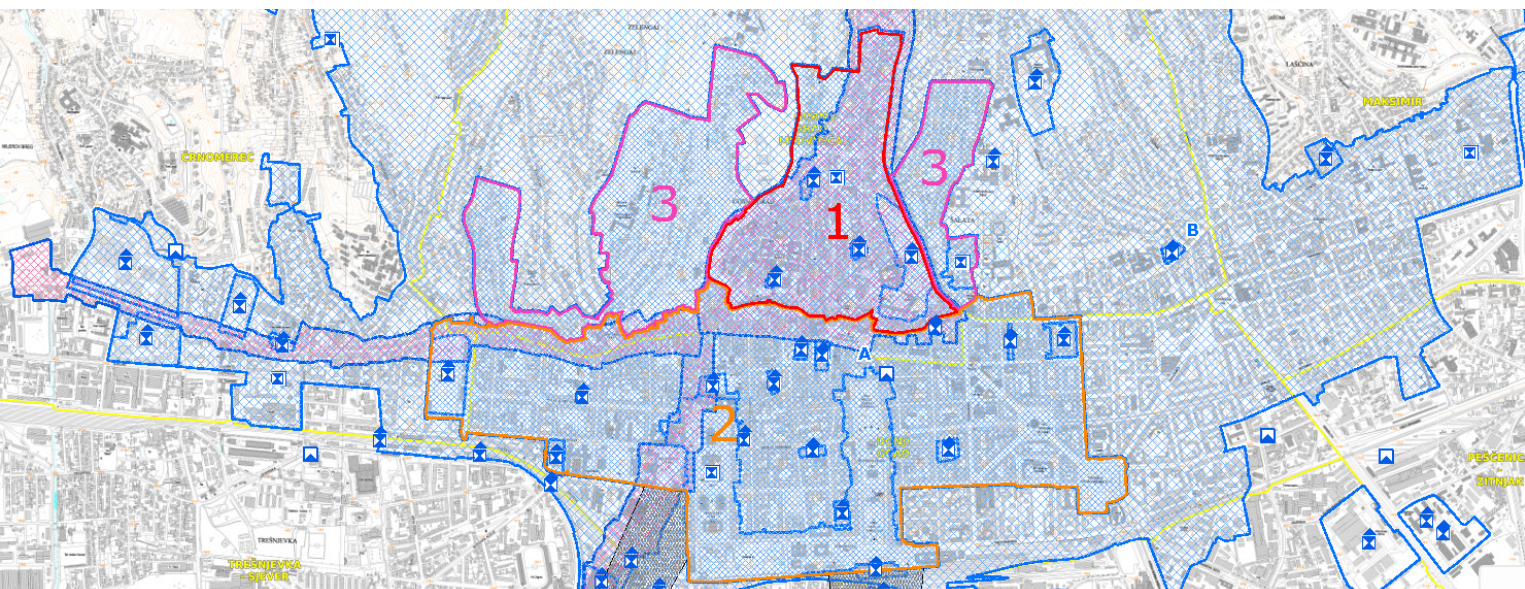
Prijedlog odabira obuhvata:

Od tri moguća smisljena obuhvata (a, b, c) predlaže se odabir b). POVIJESNU URBANU CJELINU GRADA ZAGREBA kao kulturno dobro karakterizira povijesna slojevitost i različitost morfoloških, tipoloških, prostornih i ambijentalnih obilježja pojedinih predjela te različitost stupnja vrijednosti i očuvanosti povijesne strukture (vidi GUP Grada Zagreba).

- Područje izuzetno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture
- Posebni uvjeti zaštite za područje 1. GORNJI GRAD I KAPTOL,
- Posebni uvjeti zaštite za područje 2. DONJI GRAD

Napomena: administrativni prostor Donjega i Gornjega grada znatno je veći prostor od Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba te se ne preporučuje kao obuhvat.

zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba i pojedinačnih područja zaštite (GUP Grada Zagreba)



prioriteti i etapnost urbane obnove

S obzirom na veličinu obuhvata, oštećenost prostora nakon potresa i mogućnost financiranja potrebno je utvrditi različite modele etapnosti provedbe i financiranja te odabrati onaj koji je usuglašen s većinom aktera u prostoru. Zajednički stav o prioritetima treba biti jasan i usklađen između države, Grada Zagreba i građana te realan ovisno o raspoloživim financijskim sredstvima. Prioriteti obnove mogu biti različiti, dok se pojedini mogu odvijati paralelno:

- povratak stanovnika u što kraćem roku u njihove prvotne domove
- povratak učenika i studenata u obrazovne institucije
- obnova i statičko saniranje zgrade uz linije javnog prijevoza, tj. da može funkcionirati tramvajski prijevoz

- cjelovito uređenje i rekonstrukcija svih javnih zgrada od nacionalnog interesa (HNK, Sveučilište, katedrala, HAZU, Muzej za umjetnost i obrt...)
- obnova svih javnih zgrada
- obnova najužeg dijela povijesne jezgre (prostor središta Donjega i Gornjega grada)
- obnova poteza zgrada uz pješačku zonu u središtu grada koju obilazi najveći broj turista (turistička promidžba za gospodarsku djelatnost turizma)
- itd.

Temeljem stručnih mišljenja i raspoloživih sredstava za obnovu donosi se usuglašena politička odluka.

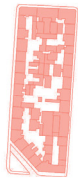
ostala istraživanja

Potrebno je također prikupiti, istražiti i obaviti analizu svih do sada provedenih istraživanja iz drugih interdisciplinarnih područja koja se odnose na prostor Donjega i Gornjega grada (ekonomske studije, sociološke studije, konzervatorske studije i sl.). Sva istraživanja, tekstove, studije, zaključke, potrebno je popisati, inventarizirati i donijeti odluku ili preporuku što se može koristiti kao polazište za daljnji rad na izradi projekta urbane obnove. Sva istraživanja i sve baze podataka moraju biti dostupni svima sudionicima u izradi projekta obnove. Kako je riječ o velikom području s izrazito kompleksnim podacima, poželjno je i formiranje tematskog geoinformacijskog sustava koji bi uz izradu novih specifičnih slojeva podataka koristio i sve do sada sustavno obrađene informacije iz baza podataka o gradu.

Blok Z 1

LOKACIJA Illica / Krajiška / Deželiceva / Mačekov trg / Austrijska

STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **P bloka** 18413 m²
P izgr. 12564 m² **Kig** 0.61
katnost P+2, P+3, P+4, P+5



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
0,0%	0,0% – javno
91,5%	67,1% – stambeno
8,5%	32,9% – poslovno

Blok Z 2

LOKACIJA Illica / Primorska / Kordunska / Krajiška

STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **P bloka** 26684 m²
P izgr. 9400 m² **Kig** 0.43
katnost P+2, P+3, P+4, P+5



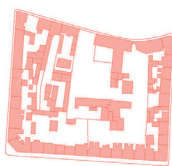
Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
1,3%	20,0% – javno
91,5%	58,0% – stambeno
7,2%	22,0% – poslovno

Blok Z 3

LOKACIJA Illica / Kačićeve / Deželiceva / Primorska

STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **P bloka** 48039 m²
P izgr. 22598 m² **Kig** 0.50
katnost P, P+1, P+2, P+3, P+4, P+5



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
0,4%	19,3% – javno
91,6%	65,2% – stambeno
8,0%	15,5% – poslovno

Blok Z 4

LOKACIJA Illica / Medulićeva / Deželiceva / Kačićeve

STRUKTURA – kvantificirani pokazatelji **P bloka** 48039 m²
P izgr. 11892 m² **Kig** 0.58
katnost P, P+1, P+2, P+3, P+4



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
0,8%	4,3% – javno
74,9%	61,2% – stambeno
24,3%	34,5% – poslovno

Blok Z 5

LOKACIJA Illica / Frankopanska / Dalmatinska / Medulićeva

STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **P bloka** 34768 m²
P izgr. 19609 m² **Kig** 0.56
katnost P+1, P+2, P+3



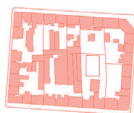
Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
2,9%	17,3% – javno
64,2%	55,2% – stambeno
32,9%	27,5% – poslovno

Blok Z 9

LOKACIJA Deželiceva / Krajiška / Klaićeva / Primorska

STRUKTURA – kvantificirani pokazatelji **P bloka** 25951 m²
P izgr. 12289 m² **Kig** 0.47
katnost P+1, P+2, P+3



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
0,0%	0,0% – javno
94,7%	66,2% – stambeno
5,3%	33,8% – poslovno

Blok Z 10

LOKACIJA Deželiceva / Kačićeve / Klaićeva / Primorska

STRUKTURA – kvantificirani pokazatelji **P bloka** 34306 m²
P izgr. 13631 m² **Kig** 0.42
katnost P+1, P+2, P+3, P+4, P+5, P+6



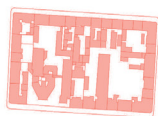
Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
2,1%	43,2% – javno
82,3%	48,1% – stambeno
15,6%	8,7% – poslovno

Blok Z 11

LOKACIJA Deželiceva / Medulićeva / Klaićeva / Kačićeve

STRUKTURA – kvantificirani pokazatelji **P bloka** 27042 m²
P izgr. 16000 m² **Kig** 0.51
katnost P+1, P+2, P+3, P+4, P+5



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
2,1%	43,2% – javno
82,3%	48,1% – stambeno
15,6%	8,7% – poslovno

Blok Z 12

LOKACIJA Deželiceva / Trg Maršala Tita / Klaićeva / Medulićeva

STRUKTURA – kvantificirani pokazatelji **P bloka** 22149 m²
P izgr. 9490 m² **Kig** 0.42
katnost P+2, P+3, P+5



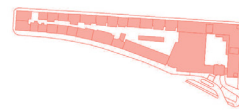
Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
19,2%	78,2% – javno
58,3%	15,3% – stambeno
22,5%	6,5% – poslovno

Blok Z 13

LOKACIJA Klaićeva / Hochmanova / Jagićeva / Austrijska

STRUKTURA – kvantificirani pokazatelji **P bloka** 21439 m²
P izgr. 11765 m² **Kig** 0.54
katnost P+2, P+3, P+5



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
0,0%	0,0% – javno
93,3%	45,8% – stambeno
6,7%	54,2% – poslovno

Blok Z 17

LOKACIJA Kačićeve / Kršnjačeva / Pierottieva / Jukićeva

STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **P bloka** 7521 m²
P izgr. 3450 m² **Kig** 0.48
katnost P+2, P+3, P+6



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
100,0%	100,0% – javno
0,0%	0,0% – stambeno
0,0%	0,0% – poslovno

Blok C 1

LOKACIJA Frankopanska / Varšavska / Gundulićeva / Illica

STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **Kig** 0.46
Katnost P+2, P+3



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
37,3%	26,9% – javno
17,4%	32,8% – stambeno
45,3%	40,3% – poslovno

Blok C 2

LOKACIJA Gundulićeva / Varšavska / Trg P. Preradovića / Illica

STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **Kig** 0.65
Katnost P+4, P+5



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
17,6%	5,2% – javno
67,8%	85,4% – stambeno
14,6%	9,4% – poslovno

Blok C 3

LOKACIJA Preobraženska / Illica / Margaretska / Trg P. Preradovića

STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **Kig** 0.55
Katnost P+2



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
0,0%	35,4% – javno
98,4%	33,2% – stambeno
1,6%	31,4% – poslovno

Blok C 4

LOKACIJA Margaretska / Illica / Frane Petrića / Bogovićeva

STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **Kig** 0.98
Katnost P+3, P+4, P+5



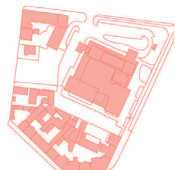
Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
5,9%	18,5% – javno
90,8%	34,3% – stambeno
3,3%	47,2% – poslovno

Blok Z 18

LOKACIJA Savska / Jukićeva / Pierottieva / Kršnjačeva /

STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **P bloka** 41370 m²
P izgr. 11389 m² **Kig** 0.44
katnost P+1, P+2, P+3, P+4, P+16



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
0,0%	68,2% – javno
95,2%	29,3% – stambeno
4,8%	2,5% – poslovno

Blok C 7

LOKACIJA Praška / Teslina / Petrinjska / Trg Bana J. Jelačića

STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **Kig** 0.62
Katnost P+3, P+4



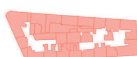
Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
37,3%	26,9% – javno
17,4%	32,8% – stambeno
45,3%	40,3% – poslovno

Blok C 8

LOKACIJA Amruševa / Palmotićeva / Jurišićeva / Petrinjska

STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **Kig** 0.80
Katnost P+2, P+4, P+5



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
17,6%	5,2% – javno
67,8%	85,4% – stambeno
14,6%	9,4% – poslovno

Blok C 9

LOKACIJA Frankopanska / Masarykova / Gundulićeva / Varšavska

STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **Kig** 0.38
Katnost P+2, P+3, P+4



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
23,4%	9,4% – javno
56,3%	90,6% – stambeno
20,3%	0,0% – poslovno

Blok C 10

LOKACIJA Gundulićeva / Masarykova / Preradovića / Varšavska

STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **Kig** 0.58
Katnost P+3, P+4, P+5 (P+9)



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
5,9%	5,6% – javno
80,9%	51,4% – stambeno
13,2%	43,0% – poslovno

Blok Z 6

LOKACIJA Kordunska / Primorska / Deželiceva / Krajiška
STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **P bloka** 13274 m²
P izgr. 6450 m² **Kig** 0.48
katnost P+2, P+3, P+4

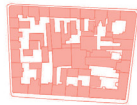


Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
0,5%	22,1% – javno
96,3%	68,7% – stambeno
3,2%	9,2% – poslovno

Blok Z 7

LOKACIJA Dalmatinska / Frankopanska / Deželiceva / Medulićeva
STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **P bloka** 24237 m²
P izgr. 15203 m² **Kig** 0.61
katnost P+1, P+2, P+3, P+4



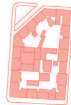
Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
0,0%	27,4% – javno
88,3%	49,3% – stambeno
11,7%	23,3% – poslovno

Blok Z 8

138/139

LOKACIJA Deželiceva / Krajiška / Klaićeva / Austrijska / Mačkov trg
STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **P bloka** 11446 m²
P izgr. 6330 m² **Kig** 0.55
katnost P+2, P+3, P+4, P+5

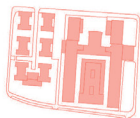


Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
0,0%	0,0% – javno
91,7%	85,2% – stambeno
8,3%	14,8% – poslovno

Blok Z 14

LOKACIJA Klaićeva / Kačićeva / Kršnjavoga / Hochmanova
STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **P bloka** 26900 m²
P izgr. 10744 m² **Kig** 0.39
katnost P+3



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
5,2%	82,1% – javno
94,3%	17,9% – stambeno
0,0%	0,0% – poslovno

Blok Z 15

LOKACIJA Klaićeva / Rooseveltov trg / Kršnjavoga / Kačićeva
STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **P bloka** 52508 m²
P izgr. 9097 m² **Kig** 0.17
katnost P, P+2



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
100,0%	97,2% – javno
0,0%	0,0% – stambeno
0,0%	2,8% – poslovno

Blok Z 16

LOKACIJA Kršnjavoga / Kačićeva / Jukićeva
STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **P bloka** 8324 m²
P izgr. 4359 m² **Kig** 0.52
katnost P+1, P+2, P+3



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
2,8%	15,7% – javno
93,3%	79,2% – stambeno
3,9%	5,1% – poslovno

Blok C 5

LOKACIJA Ilica / Frane Petrića / Bogovićeve / Gajeve
STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **Kig** 0.73
Katnost P+6 (P+15)



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
0,0%	0,0% – javno
93,8%	30,4% – stambeno
6,2%	69,6% – poslovno

Blok C 6

140/141

LOKACIJA Teslina / Praška
Trg bana J. Jelačića / Gajeve
STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **Kig** 0.70
Katnost P+5, P+6, P+7



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
1,2%	18,3% – javno
86,6%	43,1% – stambeno
12,2%	38,6% – poslovno

Blok C 11

LOKACIJA Preradovićeve / Bogovićeve / Gajeve / Teslina
STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **Kig** 0.77
Katnost P+3



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
23,5%	12,4% – javno
65,3%	63,0% – stambeno
11,2%	24,6% – poslovno

Blok C 12

LOKACIJA Trg marsala Tića / Masarykova / Gundulićeva / Hebrangova
STRUKTURA kvantificirani pokazatelji **Kig** 0.56
Katnost P+2, P+3



Usporedba odnosa funkcija bloka u 2008.g. i 1970-ih (prema knjizi M. Maretića: Gradski centri)

1970-e	2008.g.
16,3%	25,6% – javno
73,2%	31,2% – stambeno
10,5%	43,2% – poslovno

analiza donjogradskih blokova, Urbani
nistička studija donjogradskih blokova
- Arhitektonski fakultet 2011. (eduka-
cijski model)

polazište za istraživanje - dokumentacija o prostoru

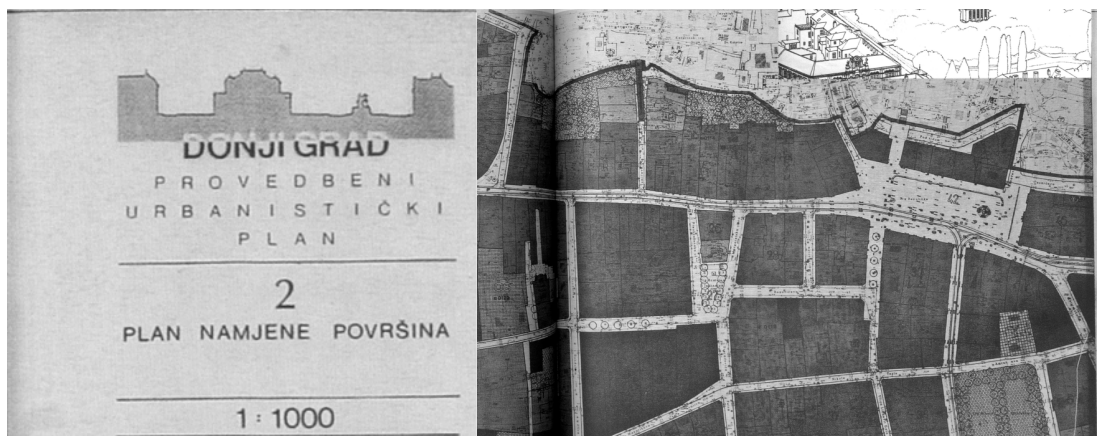
- *Donji grad, Katalog – blokovi, Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, 2009. (...11 godina)*
- *Donji grad - Urbanistička studija donjogradskih blokova - Arhitektonski fakultet 2011. (edukacijski model)*
- *Provedbeni urbanistički plan Donjega grada, UZGZ 1989. (...31 godina)*
- *Provedbeni urbanistički plan uređenja i revitalizacije Gornjeg grada i Kaptola, UZGZ 1979. (...41 godina)*
- *Pojedinačni UPU-i ili programi za izradu UPU-a - od 8 GUP-om planiranih UPU-a izrađen je 2015. „DPU Ilica - Preobraženska - Preradovićev trg - Varšavska – Gundulićeva“ (...prije pet godina) te „UPU Bornina - Erdödyjeva - Branimirova - Domagojeva“ (SGGZ 14/19).*

Zaključak:

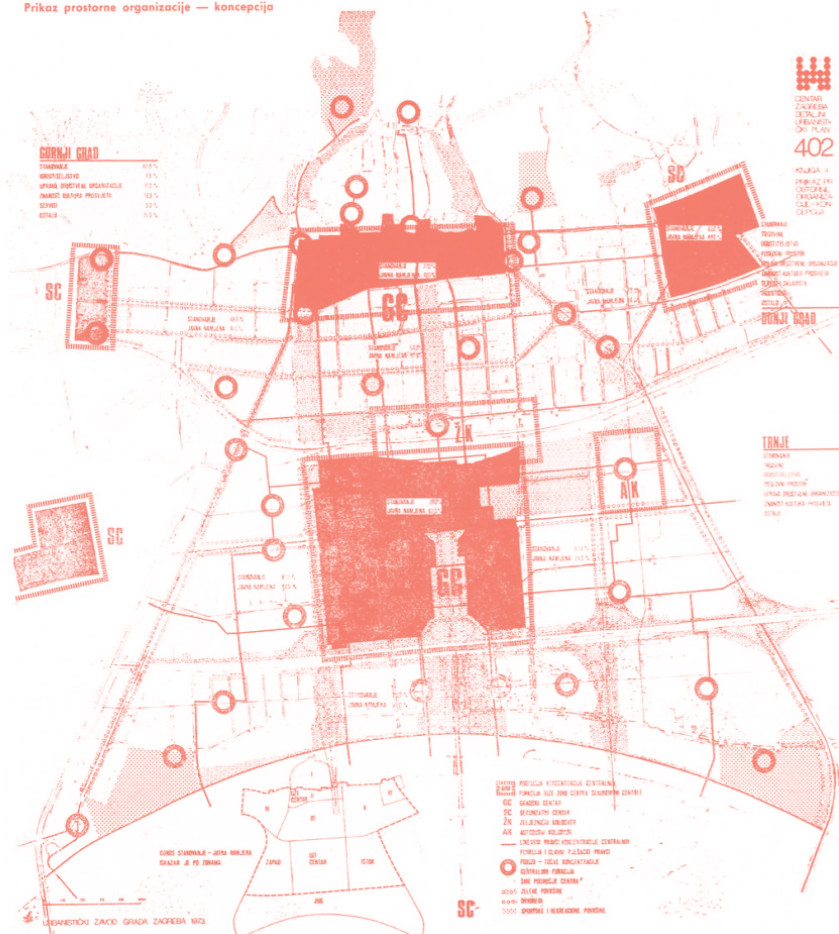
Postojeća službena prostornoplanska dokumentacija (PUP iz 1979. i PUP iz 1989.), s obzirom na svoju starost (30-40 godina), drukčije planerske pristupe i neaktualnost, nažalost ne može poslužiti kao osnova za izradu studije/programa obnove iz više razloga:

- PUP-ovi su nastali u drugom političkom i vlasničkom sustavu
- drukčiji odnos prema planiranju prostora nekada i danas
- drukčiji odnos prema prometu/mobilnosti u gradu
- novi standardi i zahtjevi te primjena novih tehnoloških rješenja
- suvremeni interdisciplinarni pristupi planiranju prostora Bottom-up / Top down
- veliko značenje daje se participaciji stanovništva u postupku izrade dokumentacije.

izvadak iz Provedbenog urbanističkog plana Donjega grada, UZGZ 1989.



Prikaz prostorne organizacije — koncepcija



Centar Zagreba – Detaljni urbani- stički plan (DUP) 1973.

Navedeni provedbeni planovi, s obzirom na svoju detaljnost, mogu poslužiti isključivo kao informacija o očekivanom stupnju razrade prostora i cjelovitosti pristupa.

S obzirom na nastale velike promjene u posljednjem desetljeću, istraživanje provedeno na Arhitektonskom fakultetu 2008./9., publicirano 2010., kao i publikacija *Katalog blokova Donjeg grada*, izrađena u Zavodu za planiranje Grada Zagreba, mogu poslužiti kao izvor informacija za komparaciju s današnjim stanjem radi istraživanja procesa koji su se odvijali u prostoru posljednjeg desetljeća i koji su još uvijek aktualni.

U posljednjem desetljeću došlo je do velikih promjena na području Donjega grada: promjena vlasničkih odnosa, nekritično i neorganizirano pretvaranje stanova u apartmane za iznajmljivanje i poslovne prostore, zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru (legalizacija), nadogradnje i prigradnje, iseljavanje starijeg stanovništva i onih s nižim primanjima zbog nemogućnosti održavanja stambenog fonda te odlazak mlađeg stanovništva iz gradskog središta zbog udvostručene najamnine stanova (s obzirom na traženi dnevni turistički najam), oštećenog građevnog fonda... Zbog toga je potrebno napraviti novu detaljnu snimku postojećeg stanja, a sve ostalo koristiti samo kao dodatnu informaciju.



Izv. prof. dr. sc. Sanja Gašparović, dipl. ing. arh.
Katedra za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu
Arhitektonski fakultet
Sveučilište u Zagrebu
sanja.gasparovic@arhitekt.hr

Uloga zelene infrastrukture u urbanoj obnovi

Uvriježena predodžba urbane obnove podrazumijeva unaprjeđenje stanja izgrađenih dijelova grada - arhitektonskih građevina. Međutim važno je naglasiti da je grad integralni prostor koji ravnopravno čine njegova izgrađena struktura i neizgrađeni dijelovi. **Otvoreni prostori grada**, kao što su ulice, trgovci, perivoji, dvorišta i sl., znatno pridonose urbanom identitetu. Dojam o nekom gradu i kvaliteti života u njemu u velikoj mjeri ovise upravo o kakvoći otvorenih prostora. Premda su uloge neizgrađenih prostora u gradu brojne, onim ekološkim (okolišnim) u suvremenoj planerskoj praksi pridaje se posebna pozornost.

Održivo planiranje grada suočava se s brojnim **okolišnim izazovima** kao što su sve veći pritisak i porast gradskog stanovništva, zagušenje automobilskim prometom, onečišćenje zraka, suočavanje s posljedicama klimatskih promjena (toplinski otoci, povećane količine oborina i sl.), smanjenje bioraznolikosti, neravnomjeran i/ili nedostatan udio zelenih površina, povećana potrošnja energije, smanjenje vodnih resursa i dr.

Mnogi svjetski gradovi rješenje navedenih izazova vide u razvoju koncepta **Urbane zelene infrastrukture** (Urban Green Infrastructure - UGI). Ova ideja naglašava važnost kvalitete, količine i multifunkcionalnosti različitih tipova zelenih prostora te njihova međusobnog povezivanja u jedinstven sustav - infrastrukturu. **Zelena infrastruktura (ZI)** uključuje područja zaštite prirode, parkove i perivoje, sportske terene, obale potoka i rijeka, urbane vrtove, dvorišta, ulične drvorede kao i manje konvencionalne prostore poput zelenih krovova, zelenih pročelja i dr. Njihovim unaprjeđivanjem te međusobnim povezivanjem i umrežavanjem pridonosi se:

- očuvanju i unaprjeđenju (pejzažnog) karaktera i identiteta grada
- uspostavljanju pejzažnih veza između grada i njegove periferije
- integriranju plave infrastrukture (sustava vodotoka) u sustav ZI grada
- osiguravanju dostupnosti te dobre i ravnomjerne opskrbljenosti stanovnika parkovima i drugim zelenim površinama
- smanjenju automobilske prometa većim ustupanjem prostora pješacima i biciklistima
- prilagodbi klimatskim promjenama te poticanju bioraznolikosti
- poticanju socijalne kohezije i inkluzije.

Primjeri ciljanih strategija razvoja ZI brojnih europskih gradova dokazuju mogućnosti povećanja udjela zelenih površina i unaprjeđenja njihove kvalitete i načina korištenja, a time i kvalitete urbanog života:

- akcijski plan za sadnju novih stabala na području cijeloga grada
- plan progušćivanja broja i distribucije parkova te uspostavljanja pješačko-biciklističkih prilaza - smanjenje prosječne udaljenosti stanovnika od zelene površine i lakša pristupačnost
- plan uspostavljanja sustava malih (*pocket*) parkova površine manje od 5000 m²
- uspostavljanje standarda kvalitete zelenih površina za osiguranje njihova unaprjeđenja
- program obnove javnih prostora - "Trg u svakom susjedstvu"
- plan razvoja urbanih vrtova i/ili privremenih vrtova
- strategija uspostavljanja zelenih krovova
- smanjenje količine vodonepropusnih površina (ublažavanje opasnosti od poplava)
- obnova povijesnih vrtova i parkova - zaštita i unaprjeđenje perivojnog nasljeđe i dr.

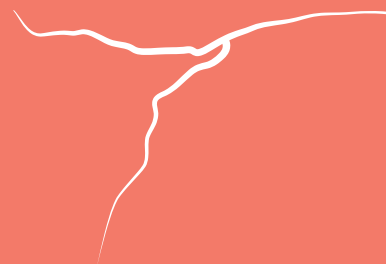
Urbanu obnovu nužno je promatrati kao sveobuhvatan proces koji grad sagledava kao cjelovit prostor - međuodnos njegovih izgrađenih i neizgrađenih (otvorenih) dijelova čijim se isključivo integralnim rješenjem može ostvariti nužna urbana kvaliteta.

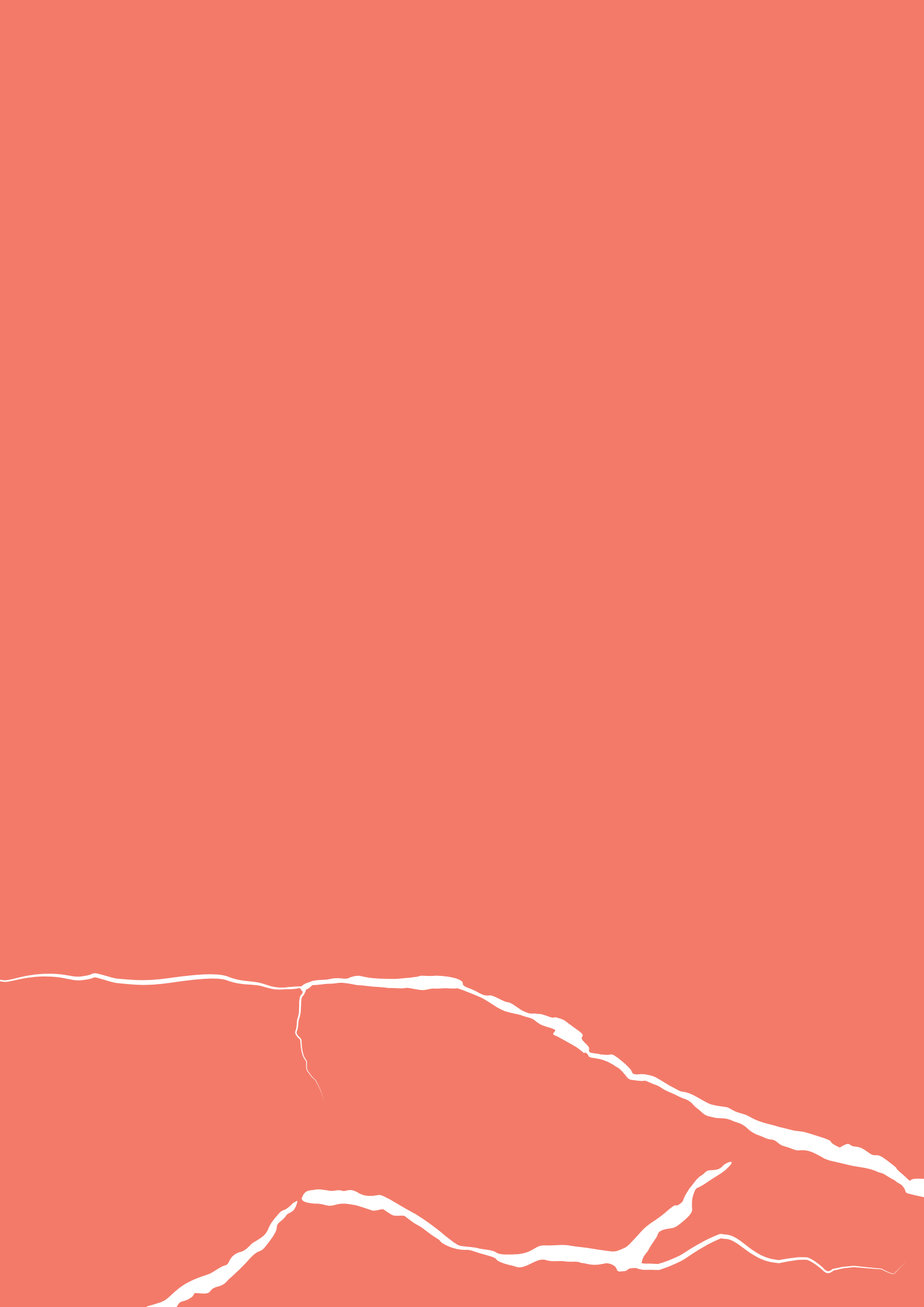


Nant (FR) europska zelena prijestolnica (European Green Capital Award) 2012-2013 – zelena urbana područja (Green Urban Areas)

izvor: <https://ec.europa.eu/environment/europeangreen-capital/wp-content/uploads/2011/05/EGCNantesUKChap3-F.pdf>

zaključna razmatranja





zaključna razmatranja

Sustavna obnova središta gradova u Hrvatskoj uglavnom je izostala, kao i najavljena, a do sada neprovedena sanacija područja nakon ozakonjenja nelegalno sagrađenih građevina. Pojedine aktivnosti provode se ad hoc, tj. od slučaja do slučaja, odnosno od projekta do projekta. Tome pogoduje i današnja izborna politika na lokalnoj razini i česta izmjena gradske uprave. Političari su, nažalost, zbog postojećeg političkog okvira uglavnom koncentrirani na aktivnosti koje se mogu realizirati za dvije-tri godine s ciljem pokazivanja rezultata koje najčešće koriste u predizborne svrhe. Tako za dugoročno planiranje i strateško promišljanje prostora ne postoji interes, a u tu kategoriju, kao dugoročni projekti, spadaju upravo projekti urbane regeneracije.

Ni u općoj zakonskoj regulativi (iznimka Zakon o obnovi spomeničke cjeline Dubrovnika i drugih nepokretnih kulturnih dobara u okolici Dubrovnika) ni u praksi ne postoji jasan stav o tome što bi trebao proces urbane obnove/regeneracije sadržavati i obuhvaćati, tko ga organizira, provodi i kontrolira te tko su partneri u njegovu financiranju. Ni cjelovita politika obnove gradskog središta prema GUP-u Zagreba nije jasna – odnosno ona i ne postoji.

Sveobuhvatnih stručnih studija za zaštitu Povijesnu urbanu cjelinu Grada Zagreba dugo već nema te je krajnje vrijeme da taj proces započne jer gradsko središte svakodnevno u svakom smislu gubi sve više. Zbog neriješenih imovinskih pitanja, dostupnosti, politike parkiranja i garažiranja, lošeg gospodarenja

prostorom i nejasnih programa i ciljeva obnove, sadržaji se pomalo sele iz gradskih središta, a kvaliteta života u njima pogoršava. Zbog nekonzistentne gradske politike, nejasne i nepostojeće vizije grada i prioriteta, nepripremljenih urbanističkih planova i planova sanacije, izostanka programa dugoročnog financiranja, aktivnosti na obnovi i regeneraciji gradskih središta još će morati pričekati. Tome pridonosi i neusklađenost dvaju zatečenih sustava planiranja: urbanističkog, koji provodi Ministarstvo prostornog uređenja i graditeljstva, i strategijskog planiranja koje provodi Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije. Tako sve aktivnosti najčešće završavaju na izdvojenim pilot-projektima (npr. energetske obnove pojedinih zgrada) ili neadekvatno vođenim projektima obnove pojedinih blokova (projekt Cvjetni trg u Zagrebu) pod pritiskom investitora i kapitala, kojima se zanemaruje opće, javno i zajedničko na račun profita i privatnog.

Urbana obnova povijesnog središta Zagreba nakon potresa

Događaji nakon potresa u ožujku 2020. i potreba za sanacijom pokrenuli su iznova i potrebu za cjelovitim sagledavanjem urbane obnove u Zagrebu. Urbana regeneracija / rekonstrukcija / sanacija / obnova prostora mora biti dobro pripremljena i planirana. Moraju je pratiti građani te mora biti odabrana odgovarajuća metoda rada i koncept obnove, politika financiranja kao i program aktivnosti.

O konceptu obnove mora postojati konsenzus kao i odgovarajuće jasne metode rada po svim dionicama projekta. Kako svi dijelovi zaštićene povijesne cjeline nemaju istu spomeničku vrijednost, u skladu s

tim pristupat će se određenim modelima u postupku obnove. Iznimno je važna etapnost pojedinih zahvata i za to razrađena politika financiranja prema usvojenom ekonomskom modelu. Potrebno je prethodno provesti mapiranje identiteta i voditi računa o brendiranju grada kroz ambijente, ljude i aktivnosti (centar mode, obrti...). Potrebno je definirati programe pojedinih blokova jer su potpuno različiti, a isto tako potrebno ih je uređivati kao dio cjeline Donjega grada. U cijeli postupak trebalo bi uključiti građane jer bi njihova participacija trebala biti korektor prema odabiru najkvalitetnijeg rješenja. To su osnovne smjernice planiranja, a posebnu pažnju treba obratiti i drugom važnom segmentu u postupku cjelovite obnove, a to je upravljanje gradom, te koristiti mjere poticaja i subvencija kako bi se usmjerili neki procesi i aktivnosti koje nije moguće provesti planiranjem, nego isključivo sinergijom.

Uz različite modele i izvore financiranja (država, grad, EU fondovi, investicijski fondovi, građani...) potrebno je privući i kvalitetne investitore i ponuditi im odgovarajuće programe i sadržaje. Ne bi trebalo dopustiti da oni diktiraju sadržaje i kapacitete tamo gdje njima najviše odgovara, zanemarujući interes zajednice. Preporuka je zadržati sadržaje prilikom obnove gdje god je to moguće jer i sadržaji i ljudi čine grad. Izrazito je važan interdisciplinarni pristup i sinergija sudionika i aktivnosti kako bi se promijenili trenutačni trendovi, tj. ne smije se rješavati sve parcijalno i odvojeno, blokovi, fasade, garaže, promet itd. Upravo cjelovito sagledavanje obnove i urbane rekonstrukcije mora započeti od značenja prostora, povijesnih cjelina i ambijenata te od značenja pojedinačnih zgrada, a sve kako bi se podigla kvaliteta života u središtu grada i zadržali stanovnici. Uza sve to, važno je napomenuti da svaku urbanu obnovu neizbježno prati i određeni stupanj modernizacije zbog novih zahtjeva, podizanja kvalitete života i primjene novih tehnoloških rješenja.

U sličnoj situaciji Zagreb je bio nakon potresa 1880. godine, no provedenom obnovom, novom gradnjom i novom regulacijom prostora formirano je kvalitetno srednjoeuropsko središte Zagreba. Tako se i sada sustavnom obnovom i pratećom modernizacijom može dobiti gradsko središte 21. stoljeća kojim će se građani Zagreba opet ponositi.

Općenito promatrajući viziju razvoja grada kao odgovor na postavljene ciljeve za budućnost, a to uključuje i planiranu urbanu preobrazbu i urbanu obnovu grada, moguća su različiti ishodi planiranja.

Prema postavljenoj viziji i postignutim rezultatima mogući su različiti smjerovi preobrazbe grada u budućnosti (prema Norman Henchey 1978 u 'Future Cone'):

- moguća budućnost (bilo koja budućnost),
- vjerodostojna budućnost (budućnost koja ima smisla),
- vjerojatna budućnost (velika vjerojatnost da će se dogoditi),
- poželjna budućnost (najbolje što se moglo dogoditi)

Kako je pretpostavka, obzirom na iskustva ostalih europskih gradova, da će urbana obnova Povijesne urbane cjeline grada Zagreba trajati više desetljeća postavljajući ciljeve za budućnost trebalo bi nastojati preći iz kategorije 'moguće budućnosti,' tj. iz bilo kakve nekontrolirane budućnosti u kategoriju 'poželjne budućnosti', a to znači najbolje što bi se moglo dogoditi i realizirati. Preduvjet tome su vizija kako dalje, dobra i jasno strukturirana organizacija, interdisciplinarni pristup, jasno postavljeni ciljevi i mjere provedbe, osigurani kontinuirani modeli financiranja, mjerljivi postignuti rezultati ali i odgovornost svakog sudionika u cijelom postupku preobrazbe grada, od države i grada do svakog sudionika procesa obnove.

Napomena:

U planu je izdavanje i tiskanje drugog dijela publikacije tj. URBANA OBNOVA 2, koja bi bila nastavak prethodne, a sadržavala bi znanstvene i stručne tekstove s pristupom specifičnim temama vezanim uz urbanu obnovu.

To bi bio skup autorskih tekstova stručnjaka iz različitih područja koji bi predstavljao interdisciplinarni doprinos proučavanju teme urbane obnove.

prilozi



92 prilog br. 1

94 prilog br. 2

96 prilog br. 3

prilog br. 1

STRUČNE PODLOGE ZA PROJEKT OBNOVE - VRSTE, OPSEG I SLOŽENOST - primjer zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba (u daljnjem tekstu Donji i Gornji grad)

Da bi se moglo pristupiti obnovi, nužno je imati dobro pripremljenu bazu podataka o prostoru, zgradama, ljudima, vlasništvu, trenutačnom korištenju, građevnom stanju, oštećenjima, potrebi za sanacijom... Nadalje, potrebno je u prostoru definirati sve procese promjena posljednjih desetak godina, definirati strategiju obnove i odrediti mjere za realizaciju usuglašenih ciljeva.

Razlikujemo, pragmatično rečeno, tri osnovna modela izrade pripremnih studija koje mogu poslužiti za izradu projekta urbane obnove s tri razine ciljeva i aktivnosti kojima možemo realizirati te ciljeve (S, M, L).

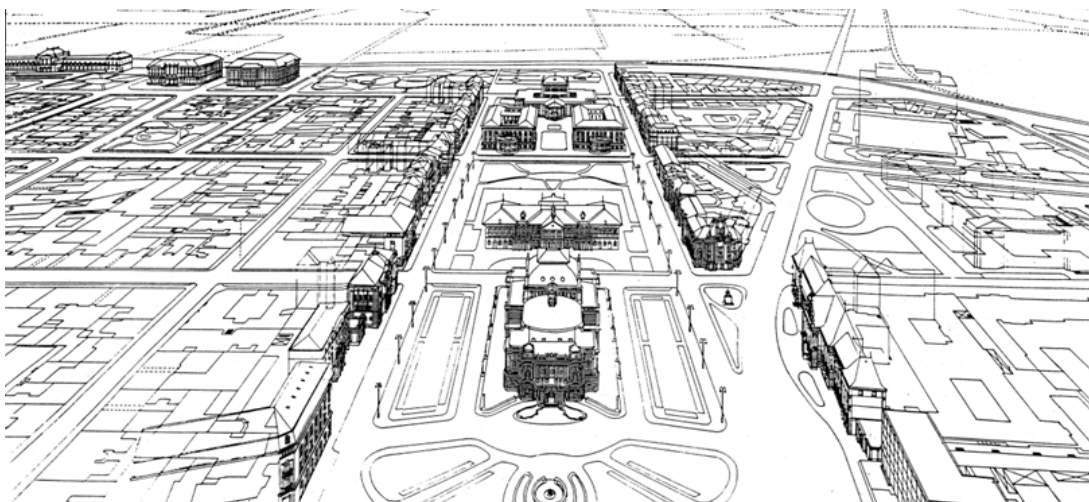
- 1 **STUDIJA DONJEGA I GORNJEGA GRADA** - Pregledno stanje o prostoru, stanovnicima i aktivnostima - S

- 2 **STUDIJA PREOBRAZBE DONJEGA I GORNJEGA GRADA** - Pregled i komparacija stanja u različitim razdobljima i utvrđivanje značajnijih promjena i procesa u prostoru - M
- 3 **INTER/POLIDISCIPLINARNA STUDIJA OBNOVE DONJEGA I GORNJEGA GRADA NAKON POTRESA** - interdisciplinarni pristup uključivanju svih aspekata mogućih promjena s okolišnog, društvenog i ekonomskog stajališta - L

1. STUDIJA DONJEGA I GORNJEGA GRADA - Pregledno stanje o prostoru, stanovnicima i aktivnostima - S

Komentar: Sve je inventarizirano, utvrđeno je postojeće/zatečeno stanje u prostoru. Nije jasno utvrđeno tko bi inicirao/naručio izradu takve studije (Grad, MGIPU ili Ministarstvo kulture), koji su ciljevi izrade i čemu ona treba poslužiti ZATO ŠTO OPSEG I ULOGA TOG DOKUMENTA NISU ODREĐENI ni Zakonom o prostornom uređenju ni prostornoplanskom dokumentacijom (GUP Grada Zagreba).

Donji grad - središnji javni prostor



Upitno je je li riječ o preglednoj studiji koja samo prezentira postojeće stanje (prostor, ljudi, aktivnosti) i koja evidentira sva istraživanja koja treba obaviti ili kojima se raspolaže za provođenje postupka urbane obnove Donjega i Gornjega grada. Druga je mogućnost izrada opsežnog istraživačkog projekta koji bi prethodio urbanoj obnovi tako da su sagledani i svi ostali utjecaji, demografski, sociološki, ekonomski, a temeljem provedenih istraživanja promjena na prostoru Donjega grada.

2. STUDIJA PREOBRAZBE DONJEGA I GORNJEGA GRADA

Pregled i komparacija stanja u različitim razdobljima i utvrđivanje značajnijih promjena i procesa u prostoru - M

Procesi promjena 1989.-2020. (od izrade provedbenog urbanističkog plana, PUP-a, do 2020.) s posebnim osvrtom na PROCESE PROMJENA u razdoblju 2011.-2020. (od izrade studije Donji grad, 2009. i zadnjeg službenog popisa 2011.). Jedino se iz detaljne analize svih procesa u svim interdisciplinarnim područjima i provedene komparacije može doći do zaključaka o vrsti i intenzitetu promjena koje se odvijaju u cijelom prostoru Donjega / Gornjega grada ili su karakteristične za samo neki njegov dio.

Komentar: Nužno je, osim nabrojenog pod 1, tj. (S), istražiti sve promjene i procese (društvene, ekonomske, vlasničke, namjene...) kako bi se utvrdili intenziteti i smjerovi promjena posljednjih desetak godina u Donjem gradu jer je jedino sagledavajući sve procese moguće ponuditi dugotrajne modele obnove.

Kako bi se mogle donijeti kvalitetne odluke o urbanoj obnovi i urbanoj rekonstrukciji Donjega i Gornjega grada, baza podataka o prostoru mora biti detaljna i potrebno je raspolagati novim podacima. Zadnja inventarizacija rađena je 2007.-2009. (Katalog blokova Donjeg grada, Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, 2009., te Zagreb-Donji grad, studija izrađena u sklopu kolegija Planiranje grada na Arhitektonskom fakultetu, 2009.). Upravo u posljednjem desetljeću (2010.-2020.) došlo je do velikih promjena, društvenih i sadržajnih, tzv. apartmanizacijom i pretvaranjem stambenih prostora u prostor turističkog najma ili u poslovne prostore. Pritiskom kapitala i zbog nemogućnosti obnove zgrada, starije stanovništvo postupno napušta Donji grad, a studenti, mlađe obitelji i mlađe stanovništvo zbog

izrazito male i znatno skuplje ponude trajnog najma. Te su promjene, kao i nestručne i neodgovorne prenamjene prizemlja u poslovne prostore, izazvale i znatne konstruktivne promjene koje su se odrazile u smanjenoj nosivosti konstruktivnog sustava i stabilnosti zgrada.

Potrebno je iznova napraviti detaljnu inventarizaciju i snimku zgrada, stanovnika i sadržaja kako bi se mogle donositi što kvalitetnije odluke. To novosnimljeno stanje, komparacijom s onim iz 1989. i 2009., te uspostava jedinstvenog informacijskog sustava, dalo bi uvid u cjelovito sagledavanje svih procesa koji se odvijaju u Donjem gradu u posljednjem desetljeću, posebice nakon potresa.

3. INTER/POLIDISCIPLINARNA STUDIJA OBNOVE DONJEGA I GORNJEGA GRADA NAKON POTRESA - interdisciplinarni pristup uključivanju svih aspekata mogućih promjena s okolišnog, društvenog i ekonomskog stajališta - L

Interdisciplinarni tim (urbanisti, arhitekti, sociolozi, ekonomisti, povjesničari, konzervatori, stručnjaci za promet, energiju...) zajednički pristupa pribavljanju i analizi podataka, utvrđivanju strategije i donošenju odluka o mogućim modelima obnove, prioritetima i etapama realizacije. Inter/polidisciplinarna studija obnove Donjega i Gornjega grada nakon potresa obuhvaća prva dva segmenta (S+M) + dodatni modeli obnove (zgrada, blok, javni prostor...) + ekonomski modeli obnove + društveni model obnove koji polazi ponajprije od zadržavanja stalnog stanovništva u Donjem gradu i doseljavanja mlađih obitelji i mlađeg stanovništva (stanovi za najam).

Komentar: Jedino inter / polidisciplinarni pristup može znatno skratiti vrijeme izrade pripremne dokumentacije. Polazi se od istovremenog nadopunjavanja specijalističkih dionica i usklađivanja stavova istraživača i sudionika različitih struka kako bi se za raspravu i odlučivanje ponudili mogući modeli obnove, financiranja i zadržavanja stanovnika u Donjem gradu. U konačnici predlažu se različiti modeli obnove za pojedine teme, intervencije i područja, a strateške odluke donose se na razini definiranja projekta obnove Donjega i Gornjega grada.

Temeljem **Interdisciplinarne studije obnove** pristupa se izradi **projekta zaštite Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba** (Donji i Gornji grad).

prilog br. 2

	KARAKTER STUDIJE	OPSEG STUDIJE	POSTOJEĆE STANJE 2020.			PROMJENE 1990.-2010.			SPECIJALISTIČKE DIONICE				
			PROSTOR / struktura	STANOVNICI	KORIŠTENJE / NAMJENA	PROMJENE 2010.-2020.			IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI	MODEL KORIŠTENJA	MODEL FINANCIRANJA	MODELI STANOVANJA*	OSTALO...
						PROSTOR / struktura	STANOVNICI	KORIŠTENJE / NAMJENA					
1	STUDIJA DONJEGA I GORNJEGA GRADA Pregledno stanje o prostoru, stanovnicima i aktivnostima	S	X	X	X								
2	STUDIJA PREOBRAZBE DONJEGA I GORNJEGA GRADA Pregled i komparacija stanja u različitim razdobljima i utvrđivanje značajnijih promjena i procesa u prostoru	M	X	X	X	X	X	X					
3	INTER/POLIDISCIPLINARNA STUDIJA OBNOVE DONJEGA I GORNJEGA GRADA NAKON POTRESA Interdisciplinarni pristup - uključivanje svih aspekata mogućih promjena s okolišnog, društvenog i ekonomskog stajališta	L	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X X X X X

Razine i opseg pripremnih istraživanja (S, M, L), pregledna tabela aktivnosti obuhvaćenih u tri različita pristupa izradi studije zaštićenoga povijesnog središta Zagreba (Donjega i Gornjega grada)

** MODELI STANOVANJA podrazumijevaju zadržavanje što većeg postotka stalnog stanovništva*

PRIPREMNA ISTRAŽIVANJA - PRIJEDLOG OSNOVNIH TEMATSKIH CJELINA

(prijedlog: T.Jukić)

- 1 STUDIJA DONJEGA I GORNJEGA GRADA - Pregledno stanje o prostoru, stanovnicima i aktivnostima **(S)**
- 2 STUDIJA PREOBRAZBE DONJEGA I GORNJEGA GRADA - pregled i komparacija stanja u različitim razdobljima i utvrđivanje značajnijih promjena i procesa u prostoru **(M)**
- 3 INTER / POLIDISCIPLINARNA STUDIJA OBNOVE DONJEGA I GORNJEGA GRADA NAKON POTRESA - interdisciplinarni pristup uključivanju svih aspekata mogućih promjena s okolišnog, društvenog i ekonomskog stajališta **(L)**

(S)

Analiza DG-a s obzirom na vrijeme gradnje pojedinih zgrada/blokova

- vremenski prikaz gradnje važnijih zgrada u DG-u
- vremenski prikaz - geneza na razini blokova
- važeća prostornoplanska dokumentacija i odredbe za gradnju u vremenu izgradnje

Analiza tipskih i stilskih karakteristika zgrada

Analiza građevnog fonda

- na razini pojedinih zgrada – urbanistički parametri: izgrađenost, iskoristivost katastarske čestice
- na razini bloka – urbanistički parametri: izgrađenost, iskoristivost mjerena na razini bloka
- na razini DG-a (zapadni, središnji i istočni dio DG-a – svi zbirni parametri gradnje)

(M)

Analiza sadržaja - procesi promjena prostora DG-a (1989./2020.)

- promjena korištenja prostora prizemlja
- Procesi promjena prostora (2009.-11. / 2020.)

- promjena korištenja prostora - ukupna
- prenamjena stambenih prostora za turističku svrhu (apartmani)

Stanovništvo – analiza promjena

- demografske promjene (1991-2011. i 2011.-2020.)

(L)

Imovinskopravni odnosi (vlasništvo/korištenje)

Modeli korištenja prostora

Modeli financiranja

Modeli stanovanja

Model modernizacije prostora

Modeli zaštite prostora

- pojedinačna zaštita
- Povijesna urbana cjelina Grada Zagreba (2.A.)
- izvod Konzervatorske podloge, Opći i posebni uvjeti zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara, zaštićene prirodne vrijednosti s mjerama zaštite

Kategorizacija građevnog fonda

- kategorije A, B0, B1, B2, C i D

Važeća prostorno planska dokumentacija

- GUP Zagreba, 2016.
Urbana pravila 1.2 i 1.9. za Donji i Gornji grad
Procedure - UPU-i / Donji grad
Gradski projekti / Donji grad

Određivanje intervencija (određene zone i određeni uvjeti)

- Odrediti područja (zone) određenih uvjeta uređenja/gradnje

Mobilnost i analiza prometnih studija i planova

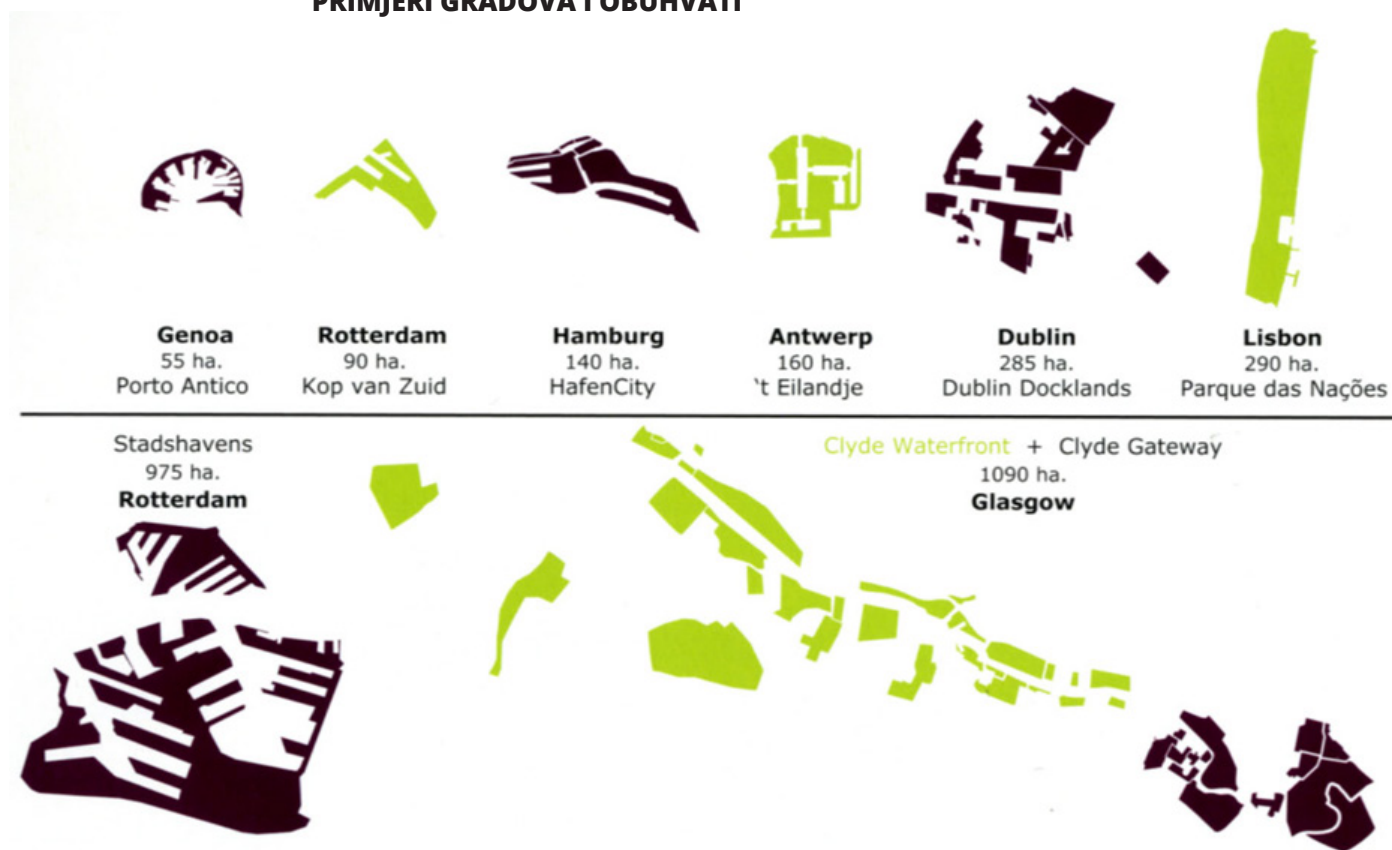
- Master plan prometa (u postupku usvajanja)
- Prometna studija – Analiza prometne potrebe izgradnje javnih parkirališnih garaža na području Donjega grada s ciljem unaprjeđenja održivog prometnog sustava Grada Zagreba (usvojeno)

Sustav javnih i perivojnih površina

Itd...

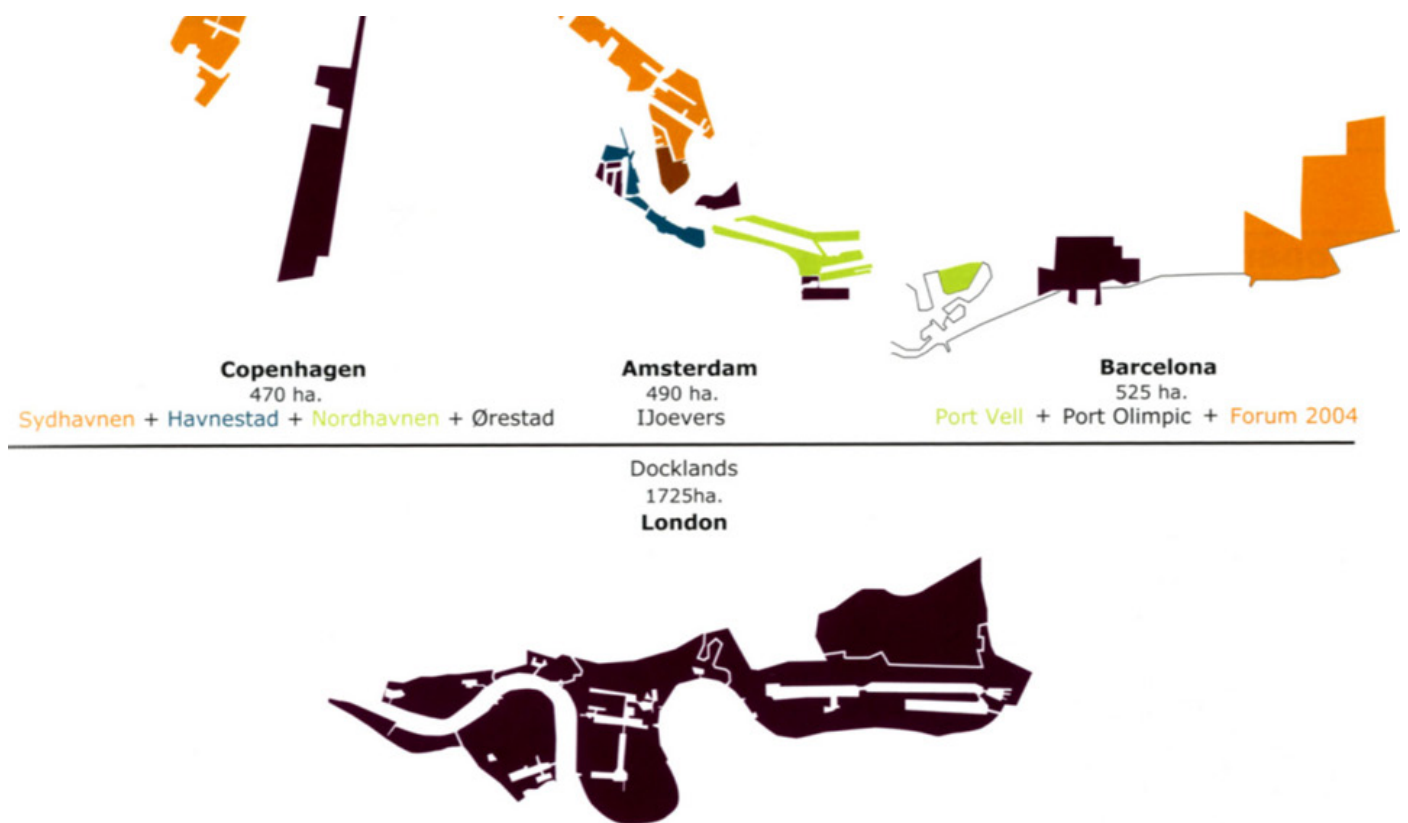
prilog br. 3

URBANA PREOBRAZBA – PRIMJERI GRADOVA I OBUHVATI



pregled obuhvata prostora urbane preobrade napuštenih ili neadekvatno korištenih gradskih prostora zahvata od 55 ha (Dublin) do 525 ha (Rotterdam).

izvor: *Big_and_beautiful*



Af



Sveučilište u Zagrebu
Arhitektonski fakultet
University of Zagreb
Faculty of Architecture