



Sveučilište u Zagrebu

Arhitektonski fakultet

Iva Gredelj

**URBANISTIČKI KRITERIJI
ZA UNAPRJEĐENJE
NEPLANSKI IZGRAĐENIH NASELJA
U HRVATSKOJ**

DOKTORSKI RAD

Zagreb, 2025



Sveučilište u Zagrebu

Arhitektonski fakultet

Iva Gredelj

**URBANISTIČKI KRITERIJI
ZA UNAPRJEĐENJE
NEPLANSKI IZGRAĐENIH NASELJA
U HRVATSKOJ**

DOKTORSKI RAD

Mentor:
prof.dr.sc. Krunoslav Šmit

Zagreb, 2025



University of Zagreb

Faculty of Architecture

Iva Gredelj

**URBAN PLANNING CRITERIA
FOR THE IMPROVEMENT OF
UNPLANNED SETTLEMENTS IN
CROATIA**

DOCTORAL DISSERTATION

Supervisor:
prof.dr.sc. Krunoslav Šmit

Zagreb, 2025

ŽIVOTOPIS MENTORA

Red.prof.dr.sc. Krunoslav Šmit rođen je 1972. godine u Osijeku. Diplomirani je inženjer arhitekture (1996.) i doktor tehničkih znanosti iz područja arhitekture i urbanizma (2006.). Na Arhitektonskom fakultetu u Zagrebu radi kao redoviti profesor (2019.-). U znanstvenom se radu posvećuje istraživanju suvremenih urbanih fenomena u mjerilima segmenta grada u Hrvatskoj i Europi. Sudjeluje u znanstvenim projektima, objavljuje radove u znanstvenim časopisima i znanstvene knjige, a izrađuje i znanstvene recenzije.

Osim u znanstvenom, izvrsnošću se ističe i u pedagoškom radu. Od 1996. godine na Arhitektonskom fakultetu u Zagrebu angažiran je u nastavi kolegija Katedre za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu a predaje i na drugim fakultetima i studijima Sveučilišta u Zagrebu. Uz to, predaje i na Fakultetu Građevinarstva, arhitekture i geodezije Sveučilišta u Mostaru te na međunarodnom znanstvenom diplomskom studiju Redesigning the Post-Industrial City (RePIC).

Dr. sc. Krunoslav Šmit aktivan je u raznim aspektima struke. Autor/koautor je usvojenih urbanističkih i prostornih planova, urbanističko-arhitektonskih projekata, arhitektonskih projekata i urbanističkih studija. Dobitnik je 18 nagrada na urbanističko-arhitektonskim natjecajima od kojih je 6 prvih nagrada. Voditelj je u stručnoj javnosti zapaženih aktivnosti: od urbanističkih radionica do planova upravljanja. Djeluje i kao član ocjenjivačkih sudova na domaćim i međunarodnim stručnim natjecajima.

Član je mnogih radnih skupina i savjeta kao i strukovnih organizacija. Ovlaštenu je arhitekt-urbanist i član Hrvatske komore arhitekata (HKA) od 2010. godine. Od 2016. - 2020. godine bio je Dekan Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu.

ZAHVALE

Zahvaljujem Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu i mentoru prof.dr.sc. Krunoslavu Šmitu na ukazanom povjerenju i vodstvu tijekom izrade doktorskog rada; predsjedniku Povjerenstva za ocjenu doktorskog rada prof.emeritusu dr.sc. Tihomiru Jukiću, kao i članicama Povjerenstva doc.dr.sc. Ani Grgić i dr.sc. Ivani Katuriće na stručnim primjedbama radi kojih sam produbila stečena znanja; prijateljima, kolegama i svim dragim ljudima koji su mi, nesebično i promptno, pomogli prikupiti dokumentaciju za istraživanje, te obitelji na bezrezervnoj podršci, strpljenju i ljubavi.

SAŽETAK

Omogućavanje ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada u Hrvatskoj 2012. godine dodatno je istaknulo problem bespravne gradnje prisutne u hrvatskim gradovima još od 20-ih godina 20. stoljeća. Broj nezakonito izgrađenih zgrada vremenom se povećao, o čemu svjedoče izvješća o stanju u prostoru Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, prema kojima se gotovo svako drugo kućanstvo u Hrvatskoj upustilo u nezakonitu gradnju. Na različitim lokacijama - u gradovima, izvan gradova (na turistički atraktivnim područjima) kao i u planskim urbanim cjelinama, nastala su *neplanski izgrađena naselja*. Ta su naselja slijedom ozakonjenja postala legitimni čimbenik u prostoru, no zbog njihovih negativnih pojava i smetnji koje stvaraju u mikro i makro okružju, potrebno je podizanje njihove urbane kvalitete. Na supstandardna obilježja neplanski izgrađenog naselja moguće je djelovati korištenjem objektiviziranih urbanističkih kriterija koji u praktičnoj primjeni, pri izradi urbanističkih planova, mogu poslužiti kao pokazatelji za donošenje odluka o vrstama planskih mjera potrebnih za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.

U radu se proučavaju neplanski izgrađena naselja u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj. Zaključuje se da za urbanu obnovu takvih naselja nema univerzalnog rješenja, nego da pristupi njihovom unaprjeđenju trebaju biti prilagođeni specifičnim morfološkim i funkcionalnim obilježjima svakog pojedinog naselja. Rad upućuje na potrebu oblikovanja planskih mjera u formi urbanističkog plana urbane obnove neplanski izgrađenog naselja. Ističu se moguće faze i nositelji aktivnosti pri izradi takvog plana te se naglašava važnost transparentnijeg prikaza troškova i vremenskog trajanja procesa unaprjeđenja neplanski izgrađenih naselja. Radi održivog rješavanja problema neplanske izgradnje naglašava se potreba za dvosmjernim pristupom: unaprjeđenjem postojećih i prevencijom nastanka novih neplanski izgrađenih naselja, te se daju preporuke za moguće urbanističko djelovanje.

Ključne riječi: neplanski izgrađeno naselje, urbanistički kriterij, unaprjeđenje, urbanitet, urbana obnova, Hrvatska

EXTENDED (STRUCTURED) SUMMARY

In 2012, the legalization of illegally constructed buildings was made possible in Croatia, highlighting the problem of illegal construction that has been observed and present in Croatian cities since the 1920s. The number of illegally built buildings has increased over time, as evidenced by reports on the state of the area from the Ministry of Physical Planning, Construction and State Property, which point out that every second household in Croatia has engaged in illegal construction. In some locations: in cities, outside cities (mainly in tourist attractive areas) and in planned urban areas, unplanned settlements were formed which, following legalization, became a legitimate factor in the area, and considering that they are most often characterized by a whole series of negative phenomena and that they generate numerous dysfunctions of the micro and macro environment, it is necessary to improve them. What exactly is substandard in unplanned settlement that requires improvement is expressed in the form of urban planning criteria that are objective and equal for all settlements and the use of which, through the prescription of planning measures, will result in a set of activities to improve the urban quality of unplanned settlements.

With the aim of observing and systematizing characteristics, and in order to identify possibilities and recommendations for improvement that should be guided in practical application, 16 areas with illegal construction were detected in the largest urban centers in Croatia: Zagreb, Split, Rijeka, Zadar i Osijek. These urban areas were selected for research because illegal construction is most common in large city centers and because the negative phenomena of unplanned settlements stand out most in the city, where the degree of urbanity is the highest. Among the 16 identified areas, the largest one in each city was examined in greater detail. Four unplanned settlements in the largest urban centers in Croatia were studied: Kozari bok in Zagreb, Sirobuja in Split, Rujevica in Rijeka and the South Stadium settlement in Osijek, and the planned settlement with unplanned parts Bili brig in Zadar.

All five settlements were analyzed in the same way. Schematic layouts of buildings and structures in unplanned settlements were made and graphically processed, for all buildings, for buildings by purpose, and for traffic areas. Urban indicators were calculated: building coverage ratio, density of construction, and density of housing. Schematic layouts were also made, and urban indicators calculated, for planned settlements, in addition to unplanned

settlements. The results obtained by the analysis were compared, and based on the comparison, characteristics of unplanned settlements were observed (Chapter 2).

After unplanned settlements were examined, spatial and urban plans were studied for areas where unplanned settlements were made. Cartographic representations of land area use, transportation, as well as construction methods and forms were overlaid onto schematic representations of unplanned settlements, and an examination was conducted to determine the negative characteristics that the settlements exhibited and how the plans intervened to address them (Chapter 3).

By interpreting the planned measure through response, the negative appearance of the unplanned settlement emerged as a problematic issue, and an attempt was made to gather and systematize all the problematic questions that need to be asked in order to achieve the desired result: a set of measures for the improvement of an unplanned settlement. Two groups of questions were formed. The first group focuses on exploring the negative aspects of the settlement from a spatial point of view, while the second deals with the functional context of the unplanned settlement, considering aspects related to its use or functionality (Chapter 4.1.).

If we consider that the negative characteristics are actually the features of urbanity of the unplanned settlement, the first group of problem questions deals with the morphological urbanity, while the second group addresses the functional urbanity of the settlement, which is presented in the form of a table called the Settlement Urbanity Profile. By answering the questions, a comprehensive set of information about the settlement is gathered, which, when filled into the rows of the table, collectively forms a diagnostic picture of the existing state of the settlement (Chapter 4.2.).

In the context of this doctoral research, *morphological urbanity* refers to a set of characteristics related to the spatial context of the settlement, while *functional urbanity* encompasses characteristics related to the functional or usage context of the settlement. Considering that improving the morphological urbanity involves qualitatively addressing spatial deficiencies, and that improving the functional urbanity entails the elimination of functional shortcomings, we can refer to the enhancement of the unplanned built settlement as the *urban renewal of the unplanned built settlement* (Chapter 4.3.).

The detailed analysis of an unplanned settlement is a prerequisite for the evaluation of morphological and functional urbanity. The analysis, however, is guided by urbanistic criteria. For the purpose of this doctoral research, *urbanistic criteria for the improvement of unplanned settlements* are objective and consist of the same set of questions for all settlements regarding the specific characteristics of morphological and functional urbanity that need to be improved. The research established nine criteria for improving the morphological urbanity and 26 criteria for improving the functional urbanity of the settlement - a total of 35. However, it is assumed that the number of criteria will increase based on new and additional research on the same or similar topic (Chapter 4.4.).

In the research, it was concluded that there is no universal solution for the urban renewal of an unplanned settlement, because each settlement is a case in itself, so the method of improvement depends on its specific contextual characteristics. The urban criteria will direct the analysis of the found urbanity of the settlement to exactly the negative appearance that needs to be improved, but the planning measures will be determined by an urban planner, in the form of an urban plan for the urban renewal of an unplanned settlement, in cooperation with the socio-political community, in accordance with his expertise and experience in the implementation of planning documents. The stages of creating an urban plan for urban renewal and their holders are shown, and the need for transparent reporting of costs and time required for improvement is pointed out.

Understanding that a sustainable solution to the problem of unplanned construction requires a two-way approach of improving existing and preventing the creation of new unplanned settlements, observing the factors that directly favored their spontaneous creation, it was concluded that lack of coverage by spatial planning documentation for individual residential construction, traffic connections and failure to bring the area to planning purpose, are the main motives that guide the population when choosing a location for illegal construction. In accordance with this, with the aim of minimizing the causes of the creation of new unplanned settlements, recommendations for urban planning have been given.

Keywords: urban planning criteria, improvement, unplanned settlement, urbanity, urban renewal, Croatia

Sadržaj	Str
ŽIVOTOPIS MENTORA	
ZAHVALE	
SAŽETAK	
EXTENDED (STRUCTURED) SUMMARY	
1. UVOD	1
1.1. Poticaj istraživanju	1
1.2. Pojmovno određenje	5
1.3. Razvoj neplanski izgrađenih naselja u Hrvatskoj	20
1.4. Pristup društvene zajednice problemu neplanski izgrađenih naselja	41
1.4.1. Iskustva iz svijeta	41
1.4.2. Iskustva iz Europe	43
1.4.3. Posebnosti pristupa neplanski izgrađenim naseljima u Hrvatskoj	54
1.5. Istraživački problemi, ciljevi i hipoteze	78
1.6. Metodologija istraživanja	82
1.7. Očekivani rezultati i doprinos istraživanja	86
1.8. Primjena rezultata istraživanja	87
2. URBANISTIČKI POKAZATELJI	
NEPLANSKI IZGRAĐENIH NASELJA	88
2.1. Područja s bespravnom gradnjom u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj	88
2.2. Kozari bok, Zagreb	104
2.3. Sirobuja, Split	115
2.4. Rujevica, Rijeka	127
2.5. Bili brig, Zadar	136
2.6. Južno stadionsko naselje, Osijek	147
2.7. Svojstvenosti urbanističkih obilježja odabranih neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj	154
3. PROSTORNI I URBANISTIČKI PLANOVI	
PODRUČJA S NEPLANSKOM GRADNjom	167
3.1. GUP Grada Zagreba	168
3.2. UPU područja Sirobuja	170

3.3.	UPU stambenog područja Rujevica	173
3.4.	PPU Grada Zadra	177
3.5.	UPU sanacije područja Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja	179
3.6.	Urbanistički kriteriji za unaprjeđenje područja s neplanskom gradnjom u prostornim i urbanističkim planovima	185
4.	URBANISTIČKI KRITERIJI	
	ZA UNAPRJEĐENJE NEPLANSKI IZGRAĐENIH NASELJA	187
4.1.	Problemska pitanja	187
4.1.1.	Pitanja prostornog konteksta	188
4.1.2.	Pitanja uporabnog konteksta	193
4.1.3.	Urbanitet neplanski izgrađenog naselja	197
4.2.	Vrednovanje zatečenog urbaniteta	198
4.2.1.	Prostorni aspekt urbaniteta	199
4.2.2.	Uporabni aspekt urbaniteta	201
4.2.3.	Iskaznica urbaniteta neplanski izgrađenog naselja	202
4.3.	Mjere urbanističke intervencije	205
4.3.1.	Unaprjeđenje morfološkog urbaniteta	207
4.3.2.	Unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta	211
4.3.3.	Urbana obnova neplanski izgrađenih naselja	216
4.4.	Urbanistički kriteriji	221
4.4.1.	Urbanistički kriteriji za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta	223
4.4.2.	Urbanistički kriteriji za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta	228
4.4.3.	Preporuke za primjenu	231
5.	RASPRAVA I ZAKLJUČCI	237
	POPIS LITERATURE	253
	POPIS SKRAĆENICA	266
	POPIS SLIKA	267
	POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA	270
	POPIS TABLICA	275
	POPIS SHEMATIZIRANIH PRIKAZA	278
	ŽIVOTOPIS AUTORA	278

PRILOZI

Neplanski izgrađena naselja kroz povijesnu prostorno-plansku dokumentaciju

Prilog 1. Kozari bok, Zagreb

Prilog 2. Sirobuja, Split

Prilog 3. Rujevica, Rijeka

Prilog 4. Bili brig, Zadar

Prilog 5. Južno stadionsko naselje, Osijek

Popis slika iz priloga

1. UVOD

1.1. Poticaj istraživanju

Stupanjem na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama u srpnju 2012. godine, u Republici Hrvatskoj omogućeno je ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada. U pravnom smislu, nezakonito izgrađena zgrada je svaka zgrada ili njezin rekonstruirani dio, izgrađen(a) bez akta ili protivno aktu kojim se odobrava građenje.¹ Zakon i njegove posljedice izazvali su veliko zanimanje šire javnosti, a reagirala je i stručna javnost dokumentima o stanju u prostoru, stručnim skupovima i pilot-projektima sanacija. Proučavanjem izvješća o stanju u prostoru, strategija i programa prostornog razvoja izrađenih za područje Republike Hrvatske ustanovljeno je da se prepoznaje problem desetljećima prisutne bespravne gradnje u Hrvatskoj, uz sve izraženiju zabrinutost radi uočenih negativnih posljedica takve nezakonite gradnje na društvo i prostor.

Zakonom je omogućeno ozakonjenje različitih tipova nezakonite gradnje. Zatvaranje lođa i krovnih terasa; prenamjena suterenskih etaža; rekonstrukcija obiteljske kuće: dogradnja kata ili povećanje tlocrtna površine ili oboje; izgradnja obiteljske kuće i stambene zgrade - primjeri su izgradnje bez ili protivno aktu za građenje kojoj je omogućeno ozakonjenje. Iako su ozakonjeni kao pojedinačni slučajevi, njihovo multipliciranje u urbanoj ili prostornoj cjelini rezultira negativnim posljedicama za prostor, kao što su: prevelika izgrađenost, sužavanje postojećih javnih prometnih površina radi izgradnje građevina i njihovih dijelova u koridoru ceste ili parkiranja u koridoru ceste radi nedostatka površine za parking na vlastitoj građevnoj čestici, podkapacitirana ili nepostojeća komunalna mreža i dr.

Zakonom je omogućeno i ozakonjenje većeg broja nezakonito izgrađenih zgrada u područjima koja uopće nisu bila predviđena za gradnju, koja su bila predviđena za gradnju građevina druge namjene ili kad područje jest stambene namjene a gradnja nije u skladu s odredbama prostornog plana. Zgrade su, dakle, izgrađene protivno prostornom planu tj. *neplanski*. Ako su zgrade u takvim područjima izgrađene na način da čine funkcionalnu, oblikovnu, demografsku,

¹ Nezakonito izgrađene zgrade definirane su u stavcima 1 i 2 članka 2 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).

sociološku ili kulturološku cjelinu, tj. da se u prostoru mogu prepoznati kao cjelina, formirale su *neplanski izgrađena naselja*.

Neplanski izgrađena naselja prati negativan kontekst. Veliki broj kuća izgrađenih na premalenim međusobnim udaljenostima, arhitektonski neartikulirana i funkcionalno problematična rješenja, nelogična i poddimenzionirana prometna mreža, nedovoljna komunalna opremljenost, nedostatak društvene i zelene infrastrukture - sve su to obilježja koja negativno utječu na kvalitetu života jer narušavaju obilježja koja se smatraju gradskim, snižavajući razinu urbaniteta u području planskog reguliranja i sigurnosti.

Osim što je nastanak neplanskih naselja vezan za bespravnu gradnju na udaljenim, neurbaniziranim područjima izvan obuhvata prostornih i urbanističkih planova, neplanski izgrađena naselja ili dijelovi naselja nastaju i u urbaniziranim cjelinama i uzrokuju brojne negativne pojavnosti i poteškoće u mikro i makro kontekstu.

U najvećim gradskim središtima u Republici Hrvatskoj postoje neplanski izgrađena naselja. „Različiti su razlozi njihova nastanka: od sve intenzivnijeg rasta urbanih sredina, sporosti administracije i visokih cijena komunalnih doprinosa, pa sve do masovnog premještanja stanovništva kao neposredne posljedice ratnih događanja na području bivše Jugoslavije“.² Bez obzira na uzroke zbog kojih nastaju³, neplanski izgrađena naselja su prisutna u prostoru u kojem, slijedom ozakonjenja, stječu status legitimnog čimbenika. Budući da su i negacija prostornih normi i ciljeva društvene zajednice određenih putem urbanističkog i/li prostornog

² Vidjeti: Gredelj, I. (2015; 4).

³ UNECE u poglavlju 1 pod naslovom „4. Factors influencing the development of informal settlements“ studije „SELF-MADE CITIES: In Search of Sustainable Solutions for Informal Settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region“ (2009; 25) navodi uzroke nastanka neplanski izgrađenih naselja.

„Četiri su osnovna uzroka nastanka neplanski izgrađenih naselja:

1. ubrzana urbanizacija i priljev stanovnika u odabrana urbana područja;
2. nerealni ili nedovoljni urbanistički propisi i neučinkovita zemljišna administracija;
3. ratovi i prirodne katastrofe koje su dovele do masovnog kretanja ljudi prema mjestima mogućnosti i sigurnosti;
4. siromaštvo i nedostatak *low-cost* stambene izgradnje i komunalno opremljenog zemljišta.“

plana⁴ te da generiraju cijeli niz problema ne samo s prostornog nego i s društveno-ekonomskog aspekta, potrebno je intervenirati.

U Hrvatskoj su izrađivani urbanistički i prostorni planovi sanacije neplanski izgrađenih naselja, uglavnom u vidu pojedinačnog djelovanja. Zakonskim i podzakonskim aktima određena je forma za izradu urbanističkog i prostornog plana čiji su izrađivači obrazovani stručnjaci-urbanisti koji posjeduju znanja potrebna za uočavanje svih negativnosti koje u prostoru generiraju neplanski izgrađena naselja, kao i za izradu planskih rješenja kojim će se negativnosti otkloniti ili ublažiti. Izostalo je međutim da se uočeni problemi objedine, a stečena iskustva usustave. Osim toga, neplanski izgrađena naselja obrađena ovim istraživanjem, i ne samo ta naselja, nisu novijeg datuma nego postoje u hrvatskom prostoru od 20-ih godina 20. stoljeća, i kao takva su klasificirana i u povijesnoj prostorno-planskoj dokumentaciji.⁵ Protekom vremena, broj nezakonito izgrađenih zgrada se i povećao, čemu svjedoče izvješća o stanju u prostoru Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine koja ističu da se svako drugo kućanstvo u Hrvatskoj upustilo u nezakonitu gradnju.⁶ Također, vidljiva su značajna povećanja površina pod građevinama u zonama bespravne izgradnje. Na slici 1, primjerice, prikazano je povećanje površine pod građevinama u neplanski izgrađenom naselju Kozari bok 2024. godine u odnosu na 1974. godinu. Ovo je istraživanje izrađeno stoga i kao doprinos rješavanju

⁴ Blažević-Perušić, J. u radu „Bespravna gradnja i inspekcijski nadzor,, (2005.) naglašava: „Bespravnom, u osnovi nekvalitetnom gradnjom, neodgovarajućim oblikovanjem građevina, zauzimanjem i usitnjavanjem poljoprivrednih parcela, ilegalnim priključivanjem na komunalnu infrastrukturu, dakle nizom suprotnosti koje obilježava svaku bespravnu gradnju, poništava se temeljna racionalnost planiranog korištenja prostora. Poseban je problem bespravne dogradnje postojećih objekata ili čitavih prostornih cjelina, jer se njome na drugi način urušavaju postojeće i stvorene vrijednosti i značajno narušava uspostavljeni red i način funkcioniranja naselja. Korisnici takvih područja se sukobljavaju, raste psihička napetost, smanjuju se kvaliteta osnovnih životnih uvjeta (osunčanje, svjetlo, pristup, zakrčene ulice automobilima, povećana buka). Time se mijenja i osnovna funkcija naselja, mijenjaju se urbanistički standardi gradnje, a potrebna infrastruktura je nedovoljnog kapaciteta ili je nema. Životni prostor obilježava apsolutni poremećaj, a red u prostoru, koji je smisao svakog urbanističkog plana se gubi ili je dugoročno izgubljen.“

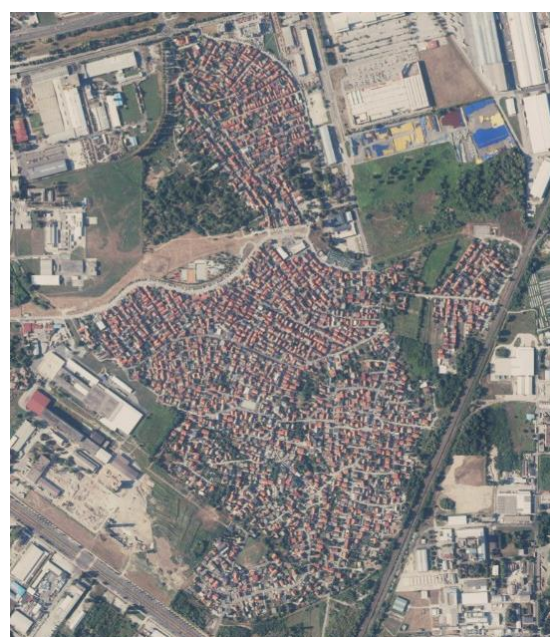
⁵ Urbanistički program grada Zagreba iz 1963. godine spominje „područja nekvalitetne i primitivne gradnje“. Na Kartografskom prikazu 6, Namjena površina, PUP Kozari bok Područje sanacije iz 1984. godine naznačeni su „dobri stambeni objekti“, „objekti predviđeni za sanaciju“ i „loši stambeni objekti“. U Detaljnom urbanističkom planu individualnog stambenog naselja na Pehlinu kojeg je izradio Urbanistički institut Rijeka 1968. godine spominje se „neregulirana bespravna gradnja“.

⁶ Na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama u Hrvatskoj je predano 826.948 zahtjeva za ozakonjenje, što znači „da se svako drugo kućanstvo upustilo u nezakonitu gradnju.“ Izvor: Habrun, S. (2016; 6).

desetljećima prisutnog problema bespravne gradnje u Hrvatskoj, s tim da su u fokusu neplanski izgrađena naselja u najvećim gradskim središtima. Osim što je iz stručne literature⁷ poznato da je u Hrvatskoj bespravna izgradnja najčešća u gradovima i na turistički atraktivnim lokacijama na obali Jadranskog mora, kontrastna obilježja neplanske, nepravilne, neuredne i nelegalne gradnje u odnosu prema planiranim, pravilnim, uređenim i legalnim urbanim strukturama, najviše dolaze do izražaja upravo u gradovima. Istraživanjem se nastoji odrediti značenje pojma *neplanski izgrađeno naselje*, precizno detektirati supstandardne elemente unutar neplanski izgrađenog naselja, analizirati dosadašnje pristupe urbanističkih i prostornih planova područja s neplanskom gradnjom, te utvrditi *urbanističke kriterije za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja*. Takvi kriteriji mogu poslužiti kao operativne smjernice u postupku izrade urbanističkog plana za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.



a



b

Slika 1.

Površina pod građevinama u neplanski izgrađenom naselju Kozari bok.
Tumač: 1974. godina (a); 2024. godina (b).

⁷ U „Izvješću o stanju u prostoru Republike Hrvatske 2008.-2012.“ (NN 61/13) naglašava se da je „bespravna gradnja najčešća u najvećim gradskim središtima, na cijelom obalnom području pa i na otocima.“

1.2. Pojmovno određenje

Naslov ovog istraživanja je *Urbanistički kriteriji za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja*. U naslovu su sadržani pojmovi: *urbanistički kriteriji*, *unaprjeđenje*, *neplanski izgrađeno naselje*. S ciljem preciznog tumačenja naslova i nedvojbenog usmjeravanja fokusa istraživanja, obrazlaže se značenje pojmova.

Urbanistička intervencija

S obzirom na to da ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada prvenstveno utječe na prostor, prvi korak u složenom procesu sanacije svakako jest *urbanistička intervencija*. Angažman obrazovanih stručnjaka urbanista je nužan.⁸ Alati za unaprjeđenje prostora također su urbanistički jer se neposredna intervencija u prostoru provodi putem urbanističkih i prostornih planova i projekata. Nakon detekcije negativnih pojava i problema u funkcioniranju neplanski izgrađenog naselja, obrazovani stručnjak urbanist zauzima kritički stav i propisuje planske mjere u obliku prostorno-planskog dokumenta, sukladno pozitivnim zakonima i propisima u Republici Hrvatskoj.⁹

Brojni su modeli urbanističke intervencije. Urbana rekonstrukcija, urbana revitalizacija i *placemaking* samo su neki od njih.¹⁰ Kroz istraživanje, želi se uočiti model optimalan za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.

Urbanistički kriteriji

Kriterij predstavlja objektivno mjerilo koje omogućuje odlučivanje; precizno definirano pravilo za dosljednu i ponovljivu procjenu. U ovom radu žele se izlučiti kriteriji koji će omogućiti unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja. S obzirom na to da je istraživanje primarno usmjereno na njihov prostorno-planski kontekst, žele se izlučiti *urbanistički* kriteriji koji će omogućiti donošenje odluka za urbanističku intervenciju. U tom smislu, urbanistički kriteriji predstavljaju alat za identifikaciju, razumijevanje i klasificiranje postojećih supstandardnih

⁸ Marinović-Uzelac, A. u knjizi „Naselja, gradovi, prostori“ (1986; 59) definira „urbanist je profesionalni izrađivač planova za naselja i prostore teritorija“.

⁹ Šverko, A. u knjizi „Grad (ni)je kuća“ (2016; 53) ističe potrebu unaprjeđenja postojeće prakse planiranja uvođenjem forme urbanističkog projekta: „Postoje pitanja oblikovanja grada na koja odgovore ne može dati ni urbanističko planiranje ni arhitektura nego tek urbanističko projektiranje kao specifična, ciljana međudisciplina.“

¹⁰ Vodanović Lukić, I. (2021; 2) uvodi pojam „koncept preoblikovanja mjesta“ (engl. *placemaking*).

sastavnica urbaniteta neplanski izgrađenih naselja koje je potrebno unaprijediti, kao i za vrednovanje razine njihova odstupanja od planskih urbanističkih standarda.

Unaprjeđenje

Neplanski izgrađena naselja najčešće su supstandardna, osim na društvo negativno utječu i na prostor (što je u fokusu ovog istraživanja) pa je potrebno sustavno unaprjeđenje njihove urbane kvalitete. Unaprjeđenje ovih naselja moguće je ostvariti promišljenom i preduzmljivom urbanističkom intervencijom usmjerenom na poboljšanje, redukciju ili uklanjanje obilježja njihove urbanističke supstandardnosti. Urbanistička supstandardnost odnosi se na odstupanje od planskih prostornih normativa, funkcionalnu neusklađenost, kao i na druge prostorne i funkcionalne nedostatke koji negativno utječu na prostornu održivost, kvalitetu života i mogućnost integracije neplanski izgrađenih naselja u širi urbani kontekst. Cilj ovog rada je precizno razlučiti sve relevantne elemente urbanističke supstandardnosti i iskazati ih u formi urbanističkih kriterija: precizno iskazanih pravila za procjenu supstandardnosti urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja. U tom kontekstu, urbanistički kriteriji poslužit će kao mjerilo za vrednovanje zatečenog urbaniteta neplanski izgrađenog naselja i kao smjernice propisivanju planskih mjera za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.

Morfološki urbanitet

U ovom radu, morfološki urbanitet predstavlja prostorni kontekst urbaniteta neplanski izgrađenog naselja i definira se obilježjima njegove lokacije. U istraživanju se polazi od pretpostavke da, s obzirom na izostanak planskog pristupa u odabiru lokacije naselja, ta obilježja mogu imati negativan utjecaj na širi urbani kontekst grada. Istovremeno se pretpostavlja i da obilježja lokacije mogu generirati negativne utjecaje na samo naselje. U radu se nastoje sagledati svi vidovi i razine tih negativnih utjecaja, kako na makro razini kroz posljedice po urbani razvoj grada, tako i na mikro razini kroz svakodnevno funkcioniranje naselja i kvalitetu života njegovih stanovnika.

Funkcionalni urbanitet

U ovom radu, funkcionalni urbanitet predstavlja uporabni kontekst urbaniteta neplanski izgrađenog naselja. Obuhvaća sve one sastavnice urbaniteta kojima naselje treba biti opremljeno da bi ispunilo svoju osnovnu funkciju (funkciju stanovanja), ali i druge funkcije koje omogućuju zadovoljavanje različitih životnih potreba stanovništva. U radu se polazi od pretpostavke da je, s obzirom na izostanak planskog pristupa u nastanku ovih naselja, njihova

opremljenost elementima javne i društvene infrastrukture substandardna. Istraživanjem se nastoji izlučiti osnovne i dodatne elemente javne i društvene infrastrukture koji čine urbanistički standard u pogledu povezanosti naselja s gradom i opremljenost.

Ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade u Hrvatskoj

Ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade je zakonom omogućeni upravni postupak kojim se zgradi izgrađenoj bez ili protivno građevinske dozvole omogućuje stjecanje zakonskog (legalnog) statusa, a time i integraciju u formalni pravni sustav države. Ovim postupkom zgrada, iako prvotno izgrađena izvan okvira zakonite (legalne) gradnje dobiva mogućnost ishoda uporabne dozvole, a time i upisa u katastar i zemljišne knjige, dodijele kućnog broja i drugih prava i obveza koji proizlaze iz sustava pravne države. U praksi i široj javnosti ovaj postupak ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade često se naziva i „legalizacija“ jer njime nezakonito (nelegalno) izgrađena zgrada dobiva legalni status.

Naselje

Lipovac, N. objašnjava da „Naselje predstavlja oblik stalnog ili povremenih mjesta u kojima su boravili ili borave ljudi, bez obzira na veličinu površine koju zauzima, broj stanovnika ili važnost. Ovaj pojam pokriva područja zaselaka do velikih gradova okruženih predgrađima.“¹¹

Pegan, S. ističe da je „Gradska četvrt – dio grada prepoznatljivih strukturnih, funkcionalnih, oblikovnih i/li drugih obilježja; može biti i gradska upravna jedinica (ovisno o lokalnim propisima – četvrt, okrug).“¹²

Za potrebe ovog istraživanja *naseljem* se podrazumijeva svaka skupina građevina koja čini funkcionalnu, oblikovnu, demografsku, sociološku i kulturološku cjelinu, tj. grupa građevina koje se u prostoru mogu prepoznati kao cjelina.

¹¹ Lipovac, N: Englesko-hrvatski stručni pojmovnik (2014; 166)

¹² Pegan, S: Uvod u detaljno urbanističko planiranje, Urbanistički pojmovnik (2007; 159).

*Planski izgrađeno naselje*¹³

S ciljem preciznijeg razumijevanja predmeta istraživanja, *planski izgrađeno naselje* u kontekstu ovog rada može se definirati kao prostorna i funkcionalna cjelina, nastala prostornim i urbanističkim planiranjem, u skladu s određenim prostornim, društveno-ekonomskim i komunalno-infrastrukturnim kriterijima. Takvo naselje izgrađeno je u skladu s prostornim planom, na području predviđenom za građevine stambene namjene. Osim stambenih, u naselju je moguće predviđati i prateće sadržaje koji dopunjuju stanovanje (trgovački i uslužni sadržaji). Prometna infrastrukturna mreža unutar naselja planirana je na način da bude pregledna, tehnički ispravna, adekvatno dimenzionirana te da omogući racionalno korištenje prostora, a komunalna infrastrukturna mreža na način da kapacitetom zadovoljava planirani broj korisnika. U naselju su predviđene i površine javne namjene: pločnici, trgovci, površine za izgradnju manjih zdravstvenih ustanova, dječjih vrtića i škola, prostora za kulturne, rekreacijske i društvene aktivnosti, kao i ozelenjene i parkovno uređene površine. Izgradnja u planski izgrađenom naselju provodi se u skladu s građevinskim i urbanističkim propisima te je imovinsko-pravno regulirana. Građevine se grade u skladu s urbanističkim parametrima propisanim prostornim planom, zakonima i podzakonskim aktima o gradnji i za njih je ishoda građevinska dozvola odnosno drugi odgovarajući akt za građenje.

Neplanski izgrađeno naselje

Značenje pojma *neplanski izgrađeno naselje* još nije precizno definirano, što otežava njegovo jednoznačno korištenje u prostornom planiranju, urbanizmu i povezanim disciplinama pa se ovim istraživanjem nastoji dati prilog njegovom određenju. Sagledavaju se obilježja neplanski izgrađenih naselja u Hrvatskoj, svijetu i Europi kako bi se, kroz njihovu međusobnu usporedbu, predložila definicija pojma *neplanski izgrađeno naselje*.

U Hrvatskoj nije određeno značenje pojma *neplanski izgrađeno naselje*.¹⁴ U upotrebi su nazivi *bespravna*, *nelegalna*, *ilegalna* ili *divlja gradnja* kojima se primarno naglašava pravni aspekt

¹³ Yigitcanlar, T., Kamruzzaman, Md., Teriman, S. (2015): „Planski razvojni projekti definiraju se kao integrirani stambeni projekti većih mjerila na velikim površinama neizgrađenog, poljoprivrednog zemljišta, s mješovitim tipovima stanovanja, pejzažnim, rekreacijskim, komercijalnim i uslužnim sadržajima.“

Addas, A. (2023): „Prostor koji je u potpunosti planiran i dizajniran je grad (urbani prostor). Prostorno planiranje se bavi donošenjem odluka o obliku i kompoziciji prostora.“

Choi, H-S. (2024): „Susjedstvo, čija je glavna svrha osigurati stambeni prostor, se sastoji od stambenih prostora te različitih javnih i privatnih sadržaja.“

¹⁴ Vidjeti: Gredelj, I. (2015., 5).

neplanske gradnje i kojima se naziva svaka gradnja koja je nastala bez ili protivno aktu za građenje, bez ili protivno prostornom ili urbanističkom planu, na vlasničkom ili uzurpiranom zemljištu. Takvom gradnjom uzurpiraju se i javne površine, što rezultira brojnim urbanističkim, pravnim i društvenim posljedicama, uključujući narušavanje prostornog reda, otežano planiranje (infrastrukture) te stvaranje sukoba u korištenju prostora. Moguće je, međutim, razlikovati individualne slučajeve nezakonite gradnje od neplanski izgrađenih naselja. Pojedinačni slučajevi nezakonite gradnje su bilo koja izgradnja odnosno intervencija na građevini izvedena bez ili protivno aktu za građenje: dogradnja, nadogradnja, promjena namjene, promjena broja funkcionalnih jedinica i dr. Takva nezakonita gradnja, iako je riječ o pojedinačnim intervencijama, također ima negativne posljedice na urbane cjeline u kojima je nastala jer postojeća prometna, komunalna, društvena i zelena infrastrukturu nije dimenzionirana za neplansko povećanje broja građevina i korisnika. Građevine se katkad, u cjelini ili dijelom, bespravno grade i u koridorima javnih prometnih površina, onemogućavajući na taj način proširenje kolnika, gradnju pločnika ili nedostajućih parkirališnih površina. Uz to, nezakonita gradnja svojom dimenzijom i oblikovanjem odudara od planske gradnje jer ne poštuje planom određene urbanističke parametre pa remeti urbanu estetiku prostora. Individualna nezakonita gradnja u Hrvatskoj ima i službeni termin: *nezakonito izgrađena zgrada* čije je značenje precizno određeno zakonom¹⁵.

U Tablici 1. prikazani su nazivi koji se koriste za neplansku izgradnju u Hrvatskoj i njihovo značenje.

Tablica 1. Nazivi koji se koriste za neplansku izgradnju u Hrvatskoj i njihovo značenje.

vrsta neplanske izgradnje	naziv	značenje	službeni termin
individualna nezakonita gradnja	bespravna zgrada nelegalna zgrada ilegalna zgrada	bilo koja izgradnja odnosno intervencija na građevini koja je izvedena bez ili protivno aktu za građenje	nezakonito izgrađena zgrada
neplanski izgrađeno naselje	bespravna gradnja nelegalna gradnja ilegalna gradnja „divlja gradnja“	skup građevina nezakonito izgrađenih bez ili protivno aktu za građenje, bez ili protivno prostornom ili urbanističkom planu, na zemljištu u vlasništvu ili uzurpiranom, protivno važećim građevinskim i urbanističkim propisima	nema

¹⁵ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).

Što se pak neplanski izgrađenih naselja tiče, ona u hrvatskom zakonodavnom okviru još uvijek nemaju službeni termin.

Što se označava pojmom neplanski izgrađeno naselje?

Neplanski izgrađenim naseljem može se nazvati veći broj građevina nezakonito izgrađenih na područjima koja uopće nisu bila predviđena za gradnju ili koja su bila predviđena za gradnju građevina neke druge namjene, kao i kada područje jest stambene namjene ali gradnja nije u skladu s odredbama prostornog plana. Za skup građevina koje su u takvim predjelima izgrađene na način da čine funkcionalnu, oblikovnu, demografsku, sociološku ili kulturološku cjelinu kojom se u prostoru mogu prepoznati kao zasebno područje nastalo protivno planu - *neplanski*, može se reći da su *neplanski izgrađena naselja*. Razlikuju se:

- neplanska naselja u gradovima,
- neplanska naselja izvan gradova (uglavnom na turistički atraktivnim područjima uz obalu Jadranskog mora poput naselja Sevid¹⁶ ili na područjima zaštićene prirodne baštine poput Plitvica Sela na području Nacionalnog parka Plitvička jezera), te
- naselja ili urbane cjeline u kojima ima neplanski izgrađenih dijelova. Ovoj skupini pripadaju i neplanski izgrađena naselja koja su nastala bespravnom izgradnjom oko povijesne jezgre ili tradicionalnog naselja, na području koje iz različitih razloga nije bilo planirano za gradnju niti je bilo određeno kao građevinsko u prostorno-planskoj dokumentaciji (primjerice, naselja Selnica i Bapča u Zagrebačkoj županiji).

Kako se nazivaju neplanski izgrađena naselja u svijetu a kako u Europi? Jesu li neplanska naselja u svijetu slična neplanskim naseljima u Europi i Hrvatskoj? Je li u svijetu i u Europi određeno značenje pojma *neplanski izgrađeno naselje*? Predmet ovog istraživanja bile su i definicije međunarodnih organizacija i nazivi za neplanski izgrađena naselja u svijetu i Europi, te su naselja uspoređena s neplanski izgrađenim naseljima u Hrvatskoj.

¹⁶ HKA, Odbor za urbanizam: „Prijedlog lokacija za izradu planova sanacije“ (2013.).

Prema podacima UN-Habitata¹⁷ u Južnoj Americi i na Karibima, primjerice, oko 111 milijuna ljudi živi u neplanski izgrađenim naseljima: u Jugoistočnoj Aziji 88,9 milijuna, u Zapadnoj Aziji 35 milijuna i u Sjevernoj Africi 11,8 milijuna.

U različitim dijelovima svijeta neplanski izgrađena naselja nazivaju se: *favelas* u Brazilu, *ranchos* u Venezueli, *campamentos* u Čileu, *barriadas* u Peruu, *villas miserias* u Argentini, *colonias* u Meksiku, *kampongs* u jugoistočnoj Aziji, *barong* na Filipinima, *Gecekondu* u Turskoj i *Bastee*, *Juggi-Johmpri* u Indiji. Razlike u značenjima pojedinih naziva postoje, a proizlaze iz načina života stanovnika neplanski izgrađenih naselja u različitim dijelovima svijeta.¹⁸

Neplanska naselja u Južnoj Americi najčešće nastaju na rubovima grada, na području koje nije vlasništvo stanovnika naselja niti je pogodno za stanovanje (blizina prometnica, klizište, odlagalište otpada i sl.). Naselja karakterizira supstandardna izgradnja: velik broj stambenih jedinica - improviziranih nastambi na malom području, uporaba trošnih i jeftinih materijala za gradnju, poddimenzioniranost prometnih površina unutar naselja, nedovoljna razina komunalne opremljenosti (voda, kanalizacija, struja) što rezultira značajnim zdravstvenim problemima (zaraze), izostanak javnih servisa (javni prijevoz, zdravstvene i obrazovne ustanove). Stanovnici naselja najčešće su siromašne, marginalizirane socijalne skupine. Provoditi i održavati zakone u takvim je naseljima gotovo nemoguće, pa ona često uspostavljaju vlastita pravila i postoje kao „grad u gradu“. Odgovarajući naziv za opisani tip neplanskog naselja je *squatter settlement*¹⁹ ili *shanty town*.²⁰

Neplanski izgrađena naselja u Africi također obilježava okupacija teritorija, supstandardno stanovanje, slaba infrastrukturna opremljenost te neregularno vlasništvo i gradnja.²¹ Na primjeru grada Sao Tome (Slika 2), istraživači Fernandes, Sa i Povoas upućuju na velike

¹⁷ *The United Nations Human Settlements Programme* (UN-Habitat) je program osnovan 1978. u Vancouveru od Opće skupštine Ujedinjenih naroda s ciljem promicanja društveno i ekološki održivih gradova i mjesta.

¹⁸ U Jugoistočnoj Aziji pojavljuju se *kampongsi* na vodi - kuće izgrađene na drvenim stupovima izdignute iznad razine vode koje mogu biti i „plutajuće“.

¹⁹ Srinivas, H. u radu „Defining Squatter Settlements“ (2022.) ukazuje „Definicija bespravnog naselja uvelike se razlikuje od zemlje do zemlje i ovisi o različitim definirajućim parametrima. Općenito, smatra se stambenim područjem u urbanom lokalitetu u kojem živi vrlo siromašno stanovništvo, koje nema pristup vlastitom ili unajmljenom zemljištu, pa zato „čući“, na praznom zemljištu, bilo privatnom ili javnom.“ Engl. *squats* = čučanj.

²⁰ Engl. *shanty* = stračara.

²¹ Fernandes A. S., Sa M. F., Povoas R. F. (2012; 3).

morfološke razlike između konsolidirane gradske jezgre, urbaniziranih područja i bespravne gradnje do kojih dolazi zbog neuravnotežene gradnje: dok se broj stanovnika i površina izgrađenog područja u gradovima ubrzano povećava, komunalna i javna infrastruktura uglavnom ostaje ista.



Slika 2.
Prikaz morfoloških razlika u dijelovima grada Sao Tome.
Tumač: Jezgra (a). Planirano naselje (b). Neplansko naselje (c).

Prema istraživanju Međunarodnog instituta za okoliš i razvoj²², osnovni problemi s kojim se suočavaju stanovnici neformalnih naselja u svijetu su:

- „- loša kvaliteta, pretrpano stanovanje;
- rizik od prisilnog iseljavanja;
- nedostatak sigurnih, lako dostupnih zaliha vode;
- loša rješenja za kanalizaciju, drenažu i prikupljanje otpada;
- nedostatak pristupa zdravstvenoj skrbi, hitnim službama i policiji;
- poteškoće s pristupom školama, i lokacije visokog rizika od katastrofa i rastućim razinama rizika radi klimatskih promjena.“

²² International Institute for Environment and Development, Human Settlements research group, od 2014. provodi istraživanje „Project: Introduction to Urban Poverty“ i dalje u tijeku.

Međunarodne organizacije definirale su značenje termina *neregulirano stanovanje* i *neformalno naselje*.

Prema definiciji UN-Habitata *neregulirano stanovanje (informal housing)*²³ je „stanovanje koje nije u skladu sa zakonima i pravnim aranžmanima uspostavljenim u gradu u kojem se pojavljuje“ i čija su glavna obilježja „bespravno zauzimanje i nesukladnost s planovima korištenja zemljišta.“

Prema UNECE, *neformalno naselje (informal settlement)* je „svako naselje u kojem su građevine izgrađene bez potrebnog prava vlasništva i/ili korištenja zemljišta za stanovanje.“²⁴

Prema Bečkoj deklaraciji o neformalnim naseljima u Jugoistočnoj Europi, *neformalna naselja (informal settlements)* „su naselja koja iz različitih razloga ne ispunjavaju uvjete zakonitosti (i izgrađena su ne poštujući formalne pravne procedure vlasništva, prijenosa vlasništva, kao ni propise građenja i urbanog planiranja), postoje u svojim državama i otežavaju gospodarski razvoj. Usprkos značajnim regionalnim razlikama, ova naselja uglavnom karakterizira ilegalni ili nesigurni posjed zemljišta, neadekvatni pristup osnovnim servisima: društvenoj i fizičkoj infrastrukturi, te stambenim kreditima.“²⁵

Prema NALAS-u, najčešći oblik *neformalnog naselja* je veliko prigradsko stambeno naselje koje se sastoji od pojedinačnih obiteljskih kuća, uglavnom izgrađenih kao oblik samopomoći i na privatnom poljoprivrednom zemljištu oko velikih gradova.²⁶

I dok nazivi poput *nereguliranog stanovanja* ili *neformalnog naselja* upućuju prvenstveno na zakonski odnosno društveno-ekonomski kontekst, pridjev *neplanski* upućuje na prostorno-planski kontekst bespravne gradnje pa se u ovom radu koristi naziv *neplanski izgrađeno naselje*.²⁷

Bespravna gradnja označava se i pojmom *urbana neformalnost*.²⁸ Uslijed prepoznate masovnosti neplanske izgradnje i porasta broja stanovnika koji žive u neplanskim naseljima

²³ UN-Habitat (2003; 104).

²⁴ UNECE (2008; 14).

²⁵ Vienna Declaration on Informal Settlements in South Eastern Europe (2004; 2).

²⁶ NALAS (2011; 3)

²⁷ U tekstualnom dijelu „Projekta sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put,, kojeg je izradilo poduzeće „Croatia plan“ u suradnji s Urbanističkim zavodom grada Zagreba u studenom 1973. godine koristi se naziv *neplanska naselja*: „Nagla urbanizacija svih naših većih centara i gradova rezultirala je pojavom neplanskih stambenih naselja, koja su neplanska, bilo zbog svoje posve neadekvatne lokacije, bilo zbog sistema izgradnje.“

²⁸ Teoretičari urbanizma definiraju značenje pojma *urbana neformalnost*. Payne, G. (1997; 68) navodi: „Neformalnost se općenito odnosi na aktivnosti izvan formalnih pravila ili postupaka koje određuje i povremeno revidira država.“ Pojam objašnjava i Smolka, M.: „Neformalnost u stanogradnji i okupaciji zemljišta je višedimenzionalni fenomen koji uključuje problematična

uočavaju se naime novi trendovi u urbanizaciji gdje *urban informality* tj. *urbana neformalnost* postaje novi način života.²⁹ Od 60-ih godina 20. stoljeća kad se počela masovno širiti, bespravna gradnja ne samo da nije zaustavljena ili smanjena nego je postala izvaninstitucionalni način rješavanja problema pojedinca. Protekom vremena i nositelji neformalnosti promijenili su se: od siromašnih i marginaliziranih socijalnih skupina do praktički svih slojeva društva, a „neformalnost je u suvremenim gradovima postala normalan i stabilan način života povezan s fizičkim okruženjem neplaniranog razvoja, neformalne ekonomije i neplanskih naselja.“³⁰

Prema podacima UNECE³¹, velik broj ljudi³² živi u neplanski izgrađenim naseljima u zemljama Jugoistočne Europe: Sloveniji, Hrvatskoj, Bosni i Hercegovini, Srbiji, Crnoj Gori, Albaniji, Kosovu, Makedoniji, Italiji i Grčkoj. „Prema procjenama, u Italiji je od 1960. godine do danas

pitanja povezana s krhkim posjedom zemljišta, nepoštivanjem urbanih normi i propisa, neodgovarajućim pružanjem javnih usluga i opreme te okupacijom neodgovarajućih područja." (izvor: Žerjav, B (2009; 6)). Osim u urbanizmu, urbana neformalnost uočava se i u drugim poljima djelovanja pojedinca u suvremenom društvu, a njezina pozitivna obilježja poistovjećuju se s demokracijom, građanskim buntom i liberalizmom.

Unatoč razumijevanju razloga i, donekle, simpatiji prema izbjegavanju plaćanja visokih naknada državnim komunalnim poduzećima i skupog a nedovoljno učinkovitog državnog aparata, treba biti svjestan da je ipak riječ o nezakonitom načinu rješavanja pojedinačnih problema koji ne samo da negira civilizacijske tekovine nego i proizvodi čitav niz negativnih posljedica na društvo i prostor jer dovodi do „zauzimanja vrijednog poljoprivrednog zemljišta i zemljišta koje je bilo određeno za budući razvoj, preopterećenja infrastrukture, oduzimanja okoliša, širenja gradova.“ (Žerjav, B. (2009; 1)).

U kontekstu urbanističkog diskursa, sveprisutna i rastuća urbana neformalnost implicira potrebu za unaprjeđenjem urbanističke discipline jer današnje planerske prakse očigledno nisu dovoljne da brzo i kvalitetno riješe potrebe suvremenog društva čiji način života više nije stacionaran nego se bazira na kretanju i komunikaciji pa umjesto čvrstih službenih (*formal*) gradskih pojavnosti svjesno bira neslužbena (*informal*), jednostavnija i jeftinija rješenja. Žerjav, B. (2009, 70) tvrdi: „Planiranje mora sadržavati u sebi ideju stalne promjene i prilagodbe. To ne znači da ne postoje dugoročni ciljevi, već da se ti ciljevi moraju redovito revidirati i da je fleksibilnost dopuštena u kratkoročnim i srednjoročnim djelovanjima, što otvara mogućnost eksperimentiranja, ponekad čak i nedosljednosti, te autonomije u politikama i djelovanjima za određena područja i sektore.”

²⁹ Alsayyad, N: „Informality: An old urban mode or a new way of life“ (2004; 24).

³⁰ Chiodelli, F; Tzfadia, E. (2016; 1, 2) naglašavaju: „Smatralo se da samo marginalni (a ponekad i kriminalni) ljudi, prostori i gospodarstva leže izvan utješnog zagrljaja formalnog planiranja. Njihova sudbina trebala je biti brzi nestanak ili uključivanje u formalni grad.”

³¹ UNECE – *United Nation Economic Commission for Europe*. Glavni cilj UNECE je promicanje paneuropske ekonomske integracije. UNECE uključuje 56 zemalja članica u Europi, Sjevernoj Americi i Aziji, a među njima je i Republika Hrvatska.

³² UNECE u studiji „Self-Made Cities: In Search of Sustainable Solutions for Informal Settlements in the UNECE region“ iznosi podatak da više od pedeset milijuna ljudi živi u neformalnim naseljima u petnaest zemalja UNECE. (2009,V).

izgrađeno čak 4,5 milijuna bespravno sagrađenih zgrada."³³ U Grčkoj je 2007. godine bilo više od milijun bespravnih građevina. U Albaniji 40% izgrađenog područja čine neplanski izgrađena naselja. U Makedoniji 11% stanovnika u četrnaest najvećih gradova živi u neplanski izgrađenim naseljima dok je u Beogradu 40% stambenih naselja izgrađeno neplanski.³⁴ Premda su neka obilježja neplanski izgrađenih naselja u zemljama Jugoistočne Europe jednaka onima u Južnoj Americi i Africi (velika gustoća izgrađenosti, poddimenzioniranost prometnih površina unutar naselja, nedovoljna razina komunalne opremljenosti - voda, kanalizacija) razvidne su i brojne razlike. Neplanska izgradnja nije isključivo vezana za siromašni sloj stanovništva koji ilegalno gradi da bi riješio vlastite egzistencijalne probleme nego je prisutna i bespravna izgradnja raskošnih vila motivirana profitom, naročito na turistički atraktivnim obalnim područjima.³⁵ Stanovnici bespravno grade i na zemljištu koje formalno posjeduju, a pritom se koriste i solidni materijali.³⁶ Naselje često obilježava nedostatak javnih prostora i pratećih sadržaja. Ovaj tip neplanski izgrađenog naselja može se prepoznati i u Hrvatskoj.

Kao ni u Hrvatskoj, niti u zemljama Jugoistočne Europe nema službenog termina za neplanski izgrađena naselja. U znanstvenoj i stručnoj literaturi, za ta naselja u Europi u upotrebi su termini: *informal settlements*³⁷ odnosno *neformalna naselja* kao, na primjer, u Grčkoj,³⁸ i *illegal*

³³ Britvić Vetma B., Stančić Vidrač E. u radu „Postupak ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade“ (2015, 149-164).

³⁴ UNECE u studiji „Self-Made Cities: In Search of Sustainable Solutions for Informal Settlements in the UNECE region“ (2009; 19).

³⁵ UNECE u radu „Self-Made Cities: In search of sustainable solutions for informal settlements in the UNECE region“ (2009; 68) naglašava: „Problem nezakonite izgradnje u Hrvatskoj je naročito značajan u obalnom području što je dovelo do nastanka neplanskih naselja. U većini slučajeva, radi se o vikendicama ili izgradnji motiviranoj profitom koja krši planerska načela i građevinske dozvole.“

³⁶ U inačici studije „Self-Made Cities: In search of sustainable solutions for informal settlements in the UNECE region“ (2008; 14) objašnjava se: „Iako mnogim naseljima neformalnog stanovanja nedostaje sigurnost posjeda, neka naselja koja su se razvila bez odgovarajuće građevinske dozvole na ilegalno podijeljenom zemljištu imaju dobru kvalitetu i opskrbljena su infrastrukturom ali nemaju vladinih dokumenata kao što su razvojne dozvole ili upis u katastar.“

³⁷ UNECE u studiji „Formalizing the Informal; Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe“ (2015).

³⁸ Autori Dimopoulou E., Zentelis P. (2007; 1) ističu da se „u Grčkoj (jer definicija varira od države do države) pojmom *neformalna naselja* uglavnom definiraju bespravne gradnje odnosno dogradnje koje nisu u skladu s postojećim građevinskim propisima i koje ne uključuju javne radove niti programe usluga. U širem značenju, neformalna naselja uključuje svaku bespravnu izgradnju, bilo od pravne ili fizičke osobe ili tijela javne vlasti, koja nije u skladu sa stambenim/graditeljskim propisima, koja ocrtava (unutarnji) prostor“.

settlements odnosno *ilegalna, nelegalna ili bespravna naselja*.³⁹ U Srbiji se za seoska naselja koja su nastala izgradnjom stambenih i drugih objekata bez odobrenja za gradnju, ali na način da su se poštivale tradicionalne norme građenja koristi naziv „spontana gradnja“ odnosno „spontano nastalo naselje“.⁴⁰

Bez obzira na terminološke razlike, sve nazivlje uglavnom podrazumijeva naselje koje je nastalo bez ili protivno urbanističkom ili prostornom planu, na područjima koja nisu bila predviđena za (stambenu) gradnju, nezakonitom gradnjom građevina: bez građevinske dozvole, na zemljištu u vlasništvu bespravnih graditelja ili uzurpiranom, protivno važećim građevinskim i urbanističkim propisima.

Za razliku od naziva *neplanski izgrađeno naselje*, naziv *nezakonito izgrađena zgrada* postoji kao službeni termin, s jasno definiranim pravnim značenjem. U Tablici 2. iskazani su nazivi koji se koriste za nezakonito izgrađene zgrade u zemljama Jugoistočne Europe i njihova definicija (u skraćenom obliku, prilagođenom potrebama istraživanja).

Tablica 2. Nazivi koji se koriste za nezakonito izgrađene zgrade u zemljama Jugoistočne Europe i njihova definicija.

zemlja JI Europe	naziv		definicija	izvor
Slovenija	"črna gradnja"	nelegalna gradnja	građevine izgrađene bez pravomoćne građevinske dozvole	Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) ⁴¹ Zakon o ravnanju z nedovoljenimi gradnjami_prijedlog ⁴²
		neskladna gradnja	građevina izgrađena protivno građevinskoj dozvoli	
		nevarna gradnja	gradnja koja ugrožava imovinu, zdravlje i život ljudi, promet, susjedne objekte ili njegovu okolinu	

³⁹ Zeković, S., Petovar, K., Nor-Hisham, Bin Md Saman (2020; 1, 2).

⁴⁰ Milić, V. A., Petovar, K., Čolić, R. (2004; 3).

⁴¹ Vidjeti: Popis literature, X. Internetski izvori, 5.

⁴² Vidjeti: Popis literature, X. Internetski izvori, 6.

Hrvatska	nezakonito izgrađena zgrada	zgrada izgrađena bez ili protivno aktu kojim se odobrava građenje	Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ⁴³
Bosna i Hercegovina	bespravna izgradnja bespravni objekt ilegalna gradnja divlja gradnja	građevine bez pravomoćnog odobrenja za građenje	Nema jedinstvenog zakona na razini države nego po kantonima. ⁴⁴
Srbija	nezakonito izgrađen objekt	objekt izgrađen bez građevinske dozvole	Zakon o ozakonjenju objekata ⁴⁵
Crna Gora	neplanska gradnja bespravna gradnja divlja gradnja	objekti bez potrebnih dozvola	Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ⁴⁶
Albanija	nelegalna gradnja	građevine bez građevinske dozvole	Zakon o legalizaciji, urbanizaciji i integraciji neformalnih zona ⁴⁷
Kosovo	nelegalna izgradnja	izgradnja bez dozvole	Zakon o tretiranju izgradnje bez dozvole ⁴⁸

⁴³ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19). Vidjeti: Popis literature, X. Internetski izvori, 7.

⁴⁴ Zakone po kantonima navodi Hasić Imamović, A. (2019) u radu: „Uslovi i postupak legalizacije bespravno izgrađenih građevina u Tuzlanskom kantonu“. Kanton Sarajevo: Odluka o legalizaciji građevina izgrađenih bez odobrenja za građenje i građevina privremenog karaktera („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj: 6/06, 18/07, 18/08, 35/12 i 51/15); Zeničko-dobojski kanton: Odluka o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona” broj: 15/07); Tuzlanski kanton: Zakon o uslovima i postupku legalizacije bespravno izgrađenih građevina („Službene novine Tuzlanskog kantona” broj: 3/06, 1/07, 5/08, 10/11, 7/17 i 11/18); Bosansko-po-drinjski kanton Goražde: Uredba o postupku i uslovima za legalizaciju građevina izgrađenih bez odobrenja za građenje („Službene novine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde”, broj: 11/05 i 3/08); Hercegovačko-neretvanski kanton: Odluka o postupku i uslovima za utvrđivanje statusa građevine iz nadležnosti kantona izgrađenih bez pravosnažnog odobrenja za građenje („Službene novine Hercegovačko-neretvanskog kantona”, broj: 9/15).

⁴⁵ Zakon o ozakonjenju objekata („Sl. glasnik RS” br. 96/2015, 83/2018, 81/2020-odluka US, 1/2023-odluka US i 62/2023). Vidjeti: Popis literature, X. Internetski izvori, 8.

⁴⁶ Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG” broj 064/17. 044/18, 063/18, 011/19, 082/20). Vidjeti: Popis literature, X. Internetski izvori, 9.

⁴⁷ Vidjeti: Popis literature, X. Internetski izvori, 10.

⁴⁸ Vidjeti: Popis literature, X. Internetski izvori, 11.

Makedonija	nezakonito izgrađena zgrada	bez ili suprotno građevinskom odobrenju, u i izvan područja planiranja	Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ⁴⁹ Zakon kojim se uređuje status nezakonito izgrađenih građevina
Italija	nezakonito izgrađeni objekti	bez ili protivno građevinskoj dozvoli, u skladu ili protivno urbanističkom planu	Zakon o amnestiji – „Condonò Edilizio” (1985., 1994., 2003., 2018. godine) ⁵⁰
Grčka	proizvoljna gradnja	svaka gradnja ili instalacija koja je izvedena bez potrebne građevinske dozvole ili krši važeće odredbe o urbanističkom planiranju	Zakon 4495/ 2017. ⁵¹

Definicija pojma neplanski izgrađeno naselje

Uzimajući u obzir obilježja neplanski izgrađenih naselja u Hrvatskoj, kao i usporedbu s neplanski izgrađenim naseljima u svijetu i u Europi, može se zaključiti da je u Hrvatskoj neplanski izgrađeno naselje svako naselje nastalo bez odgovarajuće prethodne prostorno-planske dokumentacije i mimo zakonskih procedura. Takva naselja su često izgrađena bez potrebnih dozvola i tehničkih normi, na područjima koja nisu predviđena za stambenu izgradnju, ili na područjima koja jesu predviđena za stambene građevine, ali su te građevine izgrađene suprotno urbanističkim planovima i zakonima. Osim toga, takva naselja karakterizira izostanak adekvatne prometne mreže, nedostatak komunalne infrastrukture, neuređeno vlasništvo, substandardni uvjeti stanovanja te odstupanje od urbanističkih parametara poput regulacijske linije, veličine građevinskih parcela i drugih faktora koji ometaju racionalno korištenje prostora i urbanu estetiku. Usporedbom definicija planski⁵² i neplanski izgrađenog naselja moguće je uočiti značajne razlike u njihovim urbanističkim obilježjima. U Tablici 3

⁴⁹Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine Republike Sjeverne Makedonije” br. 23/11, 54/11, 155/12, 72/13, 44/12, 115/14, 199/14, 124/15, 129/15, 217/15, 31/16 i 190/17). Zakon kojim se uređuje status nezakonito izgrađenih građevina (2021). Vidjeti: Popis literature, X. Internetski izvori, 12.

⁵⁰ Vidjeti: Popis literature, X. Internetski izvori, 13.

⁵¹ Vidjeti: Popis literature, X. Internetski izvori, 14.

⁵² Definicija planski izgrađenog naselja navedena je u poglavlju 1. Uvod, podpoglavlju 1.2. Pojmovno određenje, podnaslov *Planski izgrađeno naselje*.

prikazane su razlike na primjeru usporedbe urbanističkih obilježja naselja iz 2023. godine: planski izgrađenog naselja Uske njive u Osijeku i neplanski izgrađenog naselja Kozari bok u Zagrebu.⁵³

Tablica 3: Razlike u urbanističkim obilježjima planski i neplanski izgrađenog naselja na primjeru usporedbe planski izgrađenog naselja Uske njive i neplanski izgrađenog naselja Kozari bok.

Urbanistička obilježja	planski izgrađeno naselje Uske njive, Osijek, 2023.	neplanski izgrađeno naselje Kozari bok, Zagreb, 2023.
nastalo na temelju prostornog ili urbanističkog plana	da	ne
nastalo na području koje je prostornim planom predviđeno za stambenu izgradnju	da	ne
građevine u naselju izgrađene u skladu s urbanističkim, građevinskim i imovinsko-pravnim propisima	da	ne
pregledna, tehnički ispravna i adekvatno dimenzionirana prometna mreža	da	ne
adekvatno kapacitirana komunalna infrastrukturna mreža	da	ne
površine javne namjene (pločnici, trgovi, igrališta)	da	ne
građevine društvenog standarda (manje zdravstvene ustanove, dječji vrtići i škole, prostori za kulturne i društvene aktivnosti)	da	ne
javne ozelenjene i parkovno uređene površine	da	ne
prateći sadržaji stanovanja (trgovine, usluge)	da	ne

⁵³ Usporedba urbanističkih obilježja naselja Uske njive i Kozari bok je detaljnije iskazana u poglavlju 2. Urbanistički pokazatelji neplanski izgrađenih naselja, potpoglavlje 2.7. Svojstvenosti urbanističkih obilježja odabranih neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj.

1.3. Razvoj neplanski izgrađenih naselja u Hrvatskoj

Neplanski izgrađena naselja između I. i II. svjetskog rata: od 1918. do 1941. godine

Početkom 20. stoljeća u Hrvatskoj je počela transformacija iz agrarne u industrijsku zemlju. Posljedično dolazi do velikih demografskih promjena te urbanizacijskih procesa koji su rezultirali promjenama urbanog pejzaža. Stanovništvo napušta sela i dolazi u gradove radi posla, nastanjuje prigradske zaseoke i predgrađa koje je onda trebalo urbanizirati i pripojiti gradskim središtima.

Urbanizacija je bila posebno izražena i planski vođena u najvećim hrvatskim gradovima (Zagrebu, Osijeku, Rijeci i Splitu) koji iz tog vremena baštine vrijedne razvojne osnove, urbanističke projekte i njihove realizacije. Za planski razvoj Zagreba, Osijeka, Splita, Rijeke i Zadra izrađeni su regulacijski planovi.⁵⁴ U Splitu 1923. godine raspisan je „Međunarodni natječaj za Regulacijski plan Splita.”⁵⁵ U Osijeku 1925. godine proveden je „Pozivni natječaj za uređenje središnjeg dijela grada oko Tvrđe.” U Zagrebu je između 1930. i 1931. godine s ciljem iznalaženja najboljeg rješenja za urbanizaciju prostora današnjeg Trnja proveden „Međunarodni urbanistički natječaj za Novi Zagreb”.

U Zagrebu su izrađeni i izvedeni urbanistički projekti za „male stanove” - Gradske kuće na Ciglani (1920.-1921.), Mali stanovi na Gogoljinom brijegu (Miklosz Schreiner 1912.-1927.), Naselje Istrana i invalida na Selskoj cesti (Zemljak 1930.); kao i za naselja socijalnog stanovanja - Naselje prve hrvatske štedionice (Stržić 1934.-1935.) i Cvjetno naselje (Antolić 1939.-1940.). Iako su u Zagrebu planski podignuta i druga naselja - ukupno petnaest između I. i II. svjetskog rata,⁵⁶ površina i broj bespravno izgrađenih kuća bio je još i veći⁵⁷ (vidjeti Grafički prikaz 1). Stanovništvo na komunalno neopremljenom zemljištu, dijelom u vlasništvu graditelja, a dijelom uzurpiranom, neplanski gradi obiteljske kuće, uglavnom prizemnice, skromnih dimenzija i jednostavnog oblikovanja te loše kvalitete izvedbe.⁵⁸ Takva naselja su

⁵⁴ Regulacijski planovi: Zagreb - Regulatorna osnova iz 1936. godine (izvor: Generalni urbanistički plan grada Zagreba, 1971.), Grad Osijek - Regulatorna osnova iz 1912. godine. (izvor: Jukić, T., Pegan, S.: „Prostorni i urbanistički razvoj Osijeka – Kritika i prijedlozi”, 2005.), Prvi (neslužbeni) regulacioni plan grada Splita iz 1914. i Drugi regulacioni plan grada Splita iz 1924. godine (izvor: „Arhitektura”, 1951/5-8), Direktivna regulaciona osnova gradova Sušak-Rijeka iz 1937. godine (izvor: „Arhitektura”, 1949/18-22), Regulacijski plan Grada Zadra iz 1939. godine (izvor: Arbutina, D. (2001): „Regulacijski plan Zadra iz 1939. godine”.

⁵⁵ Duplančić, V. (2004; 114).

⁵⁶ Radovčić Mahečić, D. (1994; 2).

⁵⁷ Jukić, T. (1997; 61) navodi: „Bez obzira na to, izgrađeno je oko 4000 bespravnih kuća, a računa se da je u njima stanovalo 40-50.000 stanovnika.”

⁵⁸ Jukić, T. (1997; 62) ističe: „Kako te lokacije nisu bile gruntovno sređene, za izgradnju kuća nije se mogao tražiti kredit, te je to još jedan razlog zašto su te kuće bile relativno loše građene.”

često bila bez asfaltiranih prometnica, javne rasvjete, javnih i komunalnih usluga te bez građevina zdravstvene i socijalne skrbi. Higijenski uvjeti bili su vrlo loši, a životni standard nizak. „Radnici žive u tavanskim i podrumskim stanovima ili na periferiji, Trešnjevci i Trnju, gdje bez građevinskih dozvola neplanski grade skromne, većinom jednosobne kućerke od već korištenog građevnog i/ili provizornog materijala. Krajem 1920-ih na periferiji živi 13 346 stanovnika u 1110 kuća. Više od 60% kuća izgrađeno je ilegalno.”⁵⁹

U razdoblju između I. i II. svjetskog rata i neka od planski izgrađenih zagrebačkih naselja bila su skromne urbanističke strukture, namijenjena stanovništvu „niske ili nikakve platežne moći. Većina naselja nije u svom sklopu imala ni zamišljene, a ni izvedene javne objekte ili sadržaje, no neka imaju zajednička dvorišta i ozelenjene trgove.”⁶⁰ Unatoč skromnijim dimenzijama i oblikovanju (građevine u nekim naseljima bile su kasarnskog tipa ili vagonškog tipa), zahvaljujući planskom pristupu, ta su naselja imala jasno definiranu urbanističku strukturu, s određenom hijerarhijom prometnica i višom razinom urbane uređenosti (asfaltirane prometnice, elektroopskrba, javni servisi) nego neplanski izgrađena naselja od kojih su neka imala obilježja *slum*⁶¹-a.

U ovom razdoblju, osim u Zagrebu, u drugim hrvatskim gradovima neplanska gradnja još se ne pojavljuje.⁶²

⁵⁹ Bjažić Klarin, T. (2022; 4)

⁶⁰ Radovčić Mahečić, D. (1994; 2).

⁶¹ UN-HABITAT u publikaciji „*The Challenge of Slums - Global Report on Human Settlements 2003*„ iz 2003. godine *slum* definira kao „urbano područje s neadekvatnim smještajem i nedostatkom pristupa osnovnim servisima.” (2003.)

⁶² Bjelajac, S. (1970; 5) navodi: „Iz tabele 3 vidi se da pojava nije ni postojala prije 1950. godine, da je začeta u razdoblju od 1950-1954. i da poslije njega uzima sve više maha.”

Bara, M. (2002; 12) utvrđuje: „S problemom bespravne gradnje Split se suočio već pedesetih godina, ali i Zadar, Zagreb te nešto manje drugi gradovi.”



Grafički prikaz 1.

Shematizirana karta Zagreba.

Žutom bojom označena je neplanska izgradnja⁶³ a smeđom planska „radnička i činovnička stambena naselja nastala 1918.-1941.“⁶⁴



1. Gradske kuće na Ciglanu, 1920/21.
Klaičeva - Hochmanova - Kršnjavićeva



a



b

Slika 3.

Planski i neplanski izgrađeno naselje u Zagrebu, Trešnjevka.

Tumač: Gradske kuće na Ciglanu (a); Trešnjevka početkom 1930-ih godina (b).

⁶³ Jukić, T. (2022.) u studentskom materijalu kolegija „Urbane preobrazbe“ Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu.

⁶⁴ Naselja su obrađena u radu Radovčić Mahečić, D. (1994; 2).



Slika 4.
Zagrebačko naselje Dubrava, 1940.

Neplanski izgrađena naselja između II. svjetskog rata i Domovinskog rata: od 1945. do 1991. godine

Urbanističko-planerska aktivnost u Hrvatskoj još se više intenzivirala nakon II. svjetskog rata. Trebalo je obnoviti porušene gradove, usmjeriti njihov razvoj kao i osmisлити nova urbana područja, prvenstveno za stambenu izgradnju. U tom periodu izrađeni su razvojni planovi - direktivne regulacione osnove za Zagreb (Direktivna regulaciona osnova 1953. godine), Osijek (Direktivna regulaciona osnova 1947/48. godine), Rijeku (Direktivna regulaciona osnova 1947/48. godine), Split (Direktivna regulaciona osnova 1950. godine), Zadar (Regulaciona osnova Zadra iz 1945./1946. godine) i druge hrvatske gradove.

Nakon II. svjetskog rata socijalistička vlast u bivšoj Jugoslaviji provodila je plansku urbanizaciju, što je bilo moguće kao posljedica eksproprijacije zemljišta. U kratkom roku trebalo je izgraditi veliki broj stanova, a to je rezultiralo brзом i planskom izgradnjom novih stambenih blokova i naselja kolektivnog stanovanja. U prvim godinama poraća nije bilo velikih građevinskih poduzeća niti kvalificirane radne snage; gradilo se jeftino, s ciljem „zadovoljavanja osnovnih stambenih i tehničkih standarda”.⁶⁵ U kasnijim godinama, uslijed velike produkcije, stjecala su se potrebna iskustva i podigla kvaliteta izvedbe. Razvijeni su suvremeni sistemi gradnje s predgotovljenim elementima nosivih i obodnih konstrukcija kao i cijelih pod-zid-strop ćelija. Modernizacija gradova odvijala se pod utjecajem i u korak s

⁶⁵ Bara, M. (2020; 11).

europskim trendovima urbanizacije, što je rezultiralo planiranjem i izgradnjom širokih avenija, trgova i zgrada u modernističkom stilu. Osmišljeni su prototipovi stanova⁶⁶ koji su se potom ugrađivali u urbanističke „markice“ zgrada u planskim naseljima. Naselja su bila otvorena, za razliku od zatvorenih stambenih blokova iz 19. stoljeća koji su generirali probleme „insolacije, provjetravanja, dispozicije stambenih prostora“⁶⁷, afirmirala su pješačke poteze, a osim stanova imala su trgovine, škole i prostore za odmor i rekreaciju. U Zagrebu su 50-ih godina 20. stoljeća izgrađena planska naselja kolektivnog stanovanja: Pionirski grad (1948.-1951.); Studentski grad (1948.-1950.); Naselje Dubrovnik (današnja Dubrava, izgradnja koje je započela još 30-ih godina 20. stoljeća kupnjom zemljišta od investitora i parcelacijom ali je dugo trajala zbog sporosti u opremanju zemljišta infrastrukturom) i Trnsko (1958.). U Rijeci je izgrađeno Radničko naselje Brodogradilišta „3. maj“ i Tvornice motora „Aleksandar Ranković“ na Zametu (1947.-1952.)⁶⁸ kao i Radničko naselje poduzeća „Vulkan“ na Pećinama (1948.-1953.)⁶⁹. U Osijeku se tada grade Radničko naselje (danas Vijenac I. Meštrovića) i Blok Centar. U kasnijim desetljećima (do 90-ih godina 20. stoljeća)⁷⁰ u Zagrebu je izrađeno Idejno urbanističko rješenje za Južni Zagreb-današnji Novi Zagreb (1962.)⁷¹ te su izgrađena naselja Zapruđe (1964.), Utrine (1964.) i Dugave (1974.). U Splitu su izgrađena naselja kolektivnog stanovanja: Stambeno naselje na Poljudu (1947.-1949.)⁷², Stambeno naselje u Gajevoj ulici (1957.) - „poveznici marjanske šume i sjeverne marjanske padine sa središtem grada“, Stambeno naselje u Biokovskoj ulici (1957.), Blok u ulici žrtava fašizma (1957.), VII - VIII stambena jedinica (1957.) u sklopu koje je uz Ulicu XX. dalmatinske divizije projektirano i izgrađeno stambeno naselje, Stambena jedinica „Meje“ (1961.-1962.) u sklopu koje su bila predviđena i 34 objekta individualne izgradnje, Stambeno naselje na Solinskoj cesti, Stambena jedinica „Skalice“ - „Glavičine“ (1962.), Stambena jedinica „Bol“ - „Plokite“ (1960.-1963.), Stambena jedinica „Špinut“ (1963.-1964.) s rekreaciono-sportskom zonom, zonom visokih škola i stambenom zonom, Stambeno naselje „26. listopada“ (1964.-1965.), Stambena jedinica „Sučidar“ (1965.), Stambena jedinica „Gripe“ - „Lokve“ (1965.), Stambena jedinica „Škrape“

⁶⁶ Ministarstvo građevina FNRJ: „Pregled osnova stanova za 1948.,“

⁶⁷ Matijević Barčot, S. (2019; 11).

⁶⁸ Škunca, S. (2016; 33).

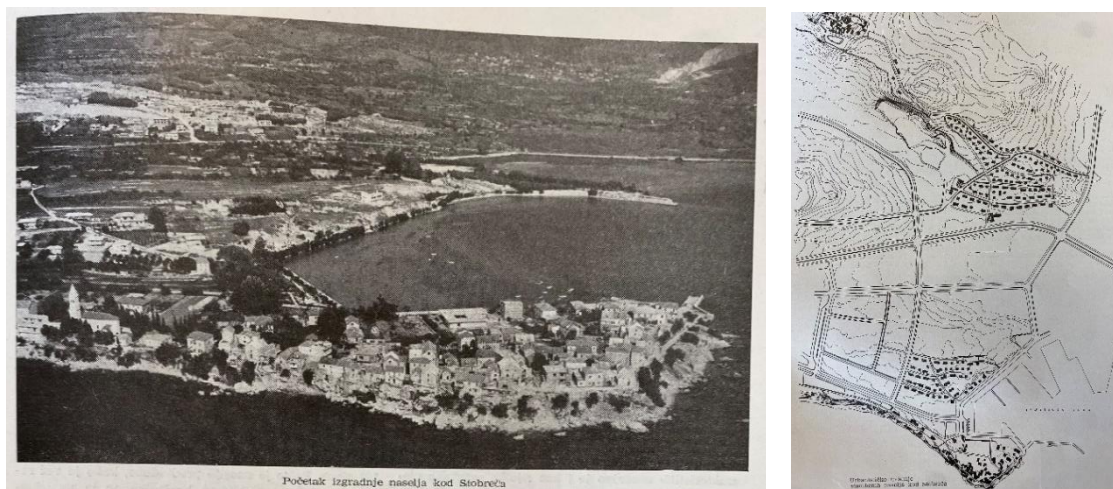
⁶⁹ Škunca, S. (2016; 36).

⁷⁰ Bara, M. (2020; 13) navodi: „Ključna su dva desetljeća (1960. – 1980.) kada je izgrađeno gotovo 90 % svih stanova.“

⁷¹ Bara, M. (2020; 18) spominje: „dom za 250 000 stanovnika.“

⁷² Matijević Barčot, S. (2019; 11).

(1962.)⁷³ te Naselja obiteljskih zgrada kod Stobreča (1965.) koja su, prepoznavši povećani interes stanovništva za izgradnju obiteljskih stambenih zgrada, predviđjela tu tipologiju stambene izgradnje na područjima Stobreča i Kamena „na kojima masovna izgradnja novih objekata nije bila moguća jer se radilo o naseljima pučke arhitekture ambijentalnih vrijednosti.”⁷⁴ Uz to, u ovom razdoblju u Splitu započela je i odvijala se jedna od najznačajnijih urbanističko-arhitektonskih realizacija u suvremenoj splitskoj povijesti - izgradnja stambenog naselja Split 3 (1970.-2009.).⁷⁵ Od „zamisli o izgradnji novog grada za 30.000 stanovnika na novih 330ha gradske površine”, preko Natječaja za urbanističko rješenje Splita III i odabira prvonagrađenog rada (1969.), preko donošenja „Aktionog programa realizacije izgradnje Splita III, II. faze pripreme izgradnje” (1969.) koji je kombinacijom općih državnih natječaja za pojedine zgrade i urbanističke sklopove i izrade provedbenih urbanističkih planova po zonama težio izvrsnosti urbanističkih i arhitektonskih rješenja, pa sve do izgradnje pojedinih dijelova zahvata po etapama,⁷⁶ uz suradnju i aktivno sudjelovanje svih aktera u prostoru-od urbanista i arhitekata, stručnjaka prometne struke, gradskih komunalnih službi, građevinara, stanovnika i političara, ovaj projekt je pozitivan primjer urbanističko-arhitektonsko-graditeljskog poduhvata u hrvatskom kontekstu urbanizma i stanogradnje.



Slika 5.
Naselje obiteljskih zgrada kod Stobreča, Split (1965.).

⁷³ Izvor: „URBS-6. Prostorni razvitak Splita. Urbanistički planovi i realizacije. 1965-1966., (Split, 1966).

⁷⁴ Družević, M. u članku „Naselja obiteljskih zgrada kod Stobreča,, objavljenom u časopisu „URBS-6 Prostorni razvitak Splita. Urbanistički planovi i realizacije. 1965-1966., (Split, 1966.).

⁷⁵ Kukoč, V. (2010.).

⁷⁶ Kukoč, V. u svom radu „Razvoj Splita III od 1968. do 2009. godine,, navodi pet etapa izgradnje Splita III: I. faza 1973. godine, razdoblje od 1974.-1983., razdoblje od 1984. do 1990., razdoblje od 1991. do 2005. i razdoblje od 2006. do 2009. godine (2010.).

U Rijeci su izgrađeni: Kompleksno naselje Baredice (1958.-1961.) te Kompleksno naselje Turnić (1959.-1966.) i Kompleksno naselje Autoput (1961.-1969.).⁷⁷ U njima se razvija ambijent s prepoznatljivim stambenim tornjevima - suvremenom tipologijom izgradnje i unaprjeđenim tehnološkim rješenjima („liftovi, jedinstveno rješenje grijanja i sl.“).⁷⁸ Osim njih, u Rijeci su izgrađena i naselja: Vojak (1965.-1969.), Gornja Vežica (1967.-1976.) i Donja Vežica (1963.-1967.).⁷⁹ U Drugim svjetskim ratom razrušenom Zadru, 50-ih godina 20. stoljeća napori arhitektonsko-urbanističke struke bili su usmjereni na obnovu i zaštitu povijesne gradske jezgre. Na Poluotoku se interpoliraju nove ili obnavljaju porušene stambene zgrade i palače. Nova stambena naselja grade se u gradskim predjelima: Brodarica, Arbanasi (u produžetku Ulice Stjepana Radića), Voštarnica (izgradnja je započela 1953. godine regulacijom Obale kneza Branimira i izgradnjom prvog zadarskog nebodera sa stanovima za radnike poduzeća „Vlado Bagat“). U Zadru se tada grade i višestambene zgrade u Ulici Frana Alfrevića, urbanizacija se nastavlja izgradnjom 750 stanova do 1967. godine između Ulice bana Josipa Jelačića, Dr. Franje Tuđmana i Velebitske ulice, kao i izgradnjom petnaest stambenih i drugih objekata između Ulica Franje Tuđmana i Ulice Andrije Hebranga.⁸⁰ Na Slici 6 prikazano je stambeno naselje Ive Bartolića iznad bivše tvornice Makarska (gradski predio Brodarica) iz 1948. godine. U Osijeku je realizirana II. etapa naselja Vijenac Ivana Meštrovića (1968.-1979.), naselje Sjenjak, Blok Centar II i druga⁸¹.



Slika 6.
Stambeno naselje u Zadru.

⁷⁷ Škunca, S. (2016; 116).

⁷⁸ Škunca, S. (2016; 123).

⁷⁹ Škunca, S. (2016; 187).

⁸⁰ Galjer, J., Galić, A. (2017; 12).

⁸¹ Brkanić, I., Atanacković-Jeličić, J.: „Locations od residential areas” (2018; 5) .

Istovremeno s izgradnjom planskih naselja, za koja su urbanistički planovi i projektantska rješenja izrađeni po načelima najboljih planerskih praksi urbanizma i arhitekture tog doba, od istaknutih stručnjaka urbanista (Antolić, Kolacio, Uhlik, Mišćević, Milić) i projektanata (akademik Nikola Bašić projektirao je stanove u „markici“ zgrade kolektivnog stanovanja Blok 9 u naselju Bili brig, arhitekti Grospić, Radić i Bombardelli projektirali su stanove pretežito višeg standarda u niskim soliterima na Mejama u Splitu⁸²), stanovništvo bespravno gradi i nastanjuje obiteljske kuće, na zemljištu ne samo nezakonito korištenom nego i u vlasništvu graditelja, uglavnom na rubnim dijelovima grada. Nedovoljna produkcija u odnosu na potražnju (usprkos velikom broju izgrađenih stanova),⁸³ nemogućnost ili predugo čekanje dobivanja društvenog (državnog) stana,⁸⁴ nedostatna pokrivenost tipologije individualne gradnje urbanističkim planovima⁸⁵ i izostanak komunalnog opremanja zemljišta otvorili su prostor bespravnoj gradnji. Usprkos funkcionalno-ideološkom opredjeljenju države za izgradnjom urbanih cjelina kolektivnog stanovanja i politički motiviranom zatiranju privatnog vlasništva, „individualna gradnja u Jugoslaviji 1964. godine iznosila je 57,6% ukupne stambene izgradnje, 1965. 62,4% a 1967 64,7%“ a 47% individualne gradnje bilo je izgrađeno bespravno.⁸⁶

Odnos planske i neplanske gradnje u Osijeku i Zagrebu prikazan je na Slikama 7 i 8.

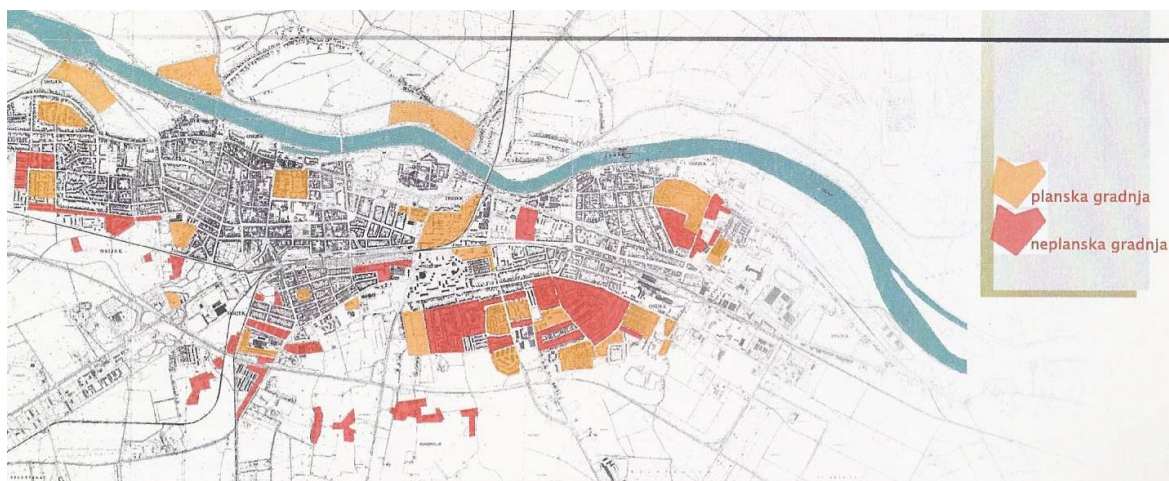
⁸² Izvor: „URBS-6. Prostorni razvitak Splita. Urbanistički planovi i realizacije. 1965-1966., (Split, 1966.).

⁸³ Bara, M. (2020; 13) naglašava: „U Osijeku je tijekom socijalističkog razdoblja izgrađeno više od dvadeset novih stambenih naselja s 503 stambene zgrade i 13610 stanova. Dio grada Split II, građen od 1945. do 1965., imao je približno 14000 stanova. Novi dio grada za 30000 stanovnika gradio se nakon 1968. godine na 330ha gradske površine u smjeru Omiša, za koji se ustalio naziv Split III.“ Škunca, S. (2016; 183) ističe da je u Rijeci od 1965. do 1974. godine izgrađeno 12.877 stanova, od čega 10.098 u društvenom a 2.778 u privatnom vlasništvu.

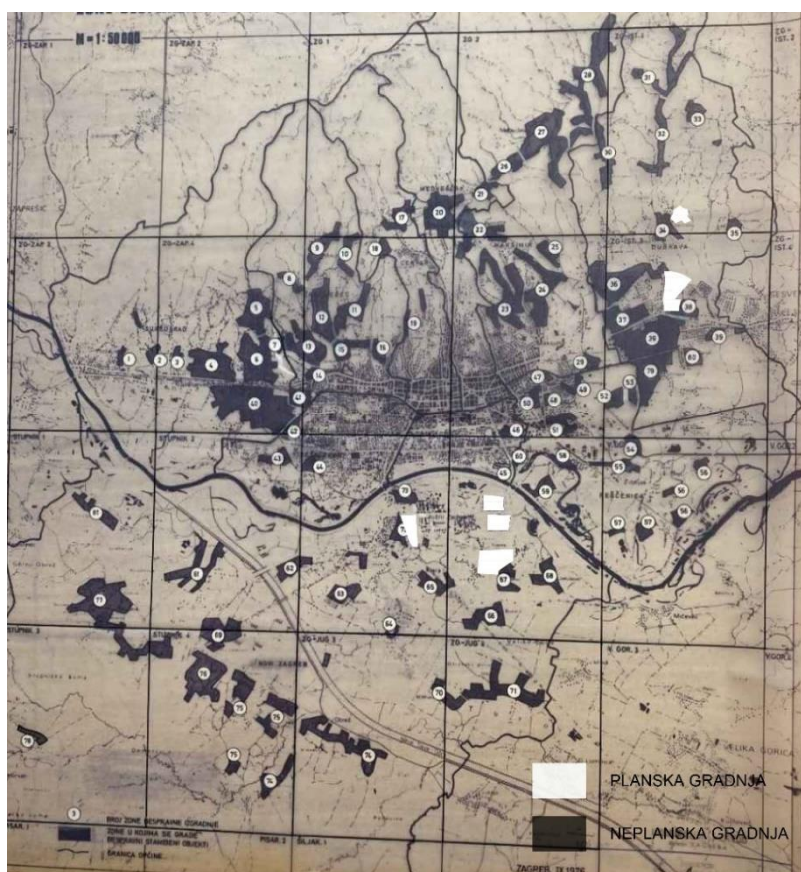
⁸⁴ Svirčić Gotovac A., Đokić R.: „Osnovni pregled rezultata o kvaliteti života u stambenim naseljima iz socijalističkog i postsocijalističkog razdoblja u Hrvatskoj i Sloveniji., (2023; 10).

⁸⁵ Bara, M. u svom radu „Modernizacija urbanoga života u Hrvatskoj kroz prizmu stambenih i komunalnih politika u razdoblju socijalizma., navodi da su u jednom od istraživanja za potrebe saveznih tijela bivše Jugoslavije nedostatna razrađenost urbanističkih planova i loša zemljišna politika za individualnu izgradnju, uz propuste u lokalnim propisima, neorganiziranost općinskih komunalnih i inspeksijskih službi, a na individualnoj razini nemogućnost građana da samostalno riješe probleme stanovanja ili da podnesu potrebne troškove legalne gradnje, istaknuti kao razlozi raširene pojave bespravne gradnje. (2020; 12).

⁸⁶ Bara, M. (2020; 12).



Slika 7.
Prikaz planske i neplanske izgradnje u Osijeku od 1950. do 1972. godine.
Izvor: Jukić, T.; Pegan, S. (2005; 92).



Slika 8.
Izvod iz kartografskog prikaza „Bespravna izgradnja 1970-74, Zone bespravne izgradnje - prostorni raspored”⁸⁷. Na prikazu je 80 lokacija neplanske gradnje naznačeno crnom, a 6 lokacija planskih naselja u Zagrebu 60-ih i 70-ih godina 20. stoljeća⁸⁸ bijelom bojom.
Izradio: autor.

⁸⁷ Izvor: Urbanistički zavod grada Zagreba: „Bespravna izgradnja,, (1974).

⁸⁸ Vidjeti: Trnsko (1958.), Zapruđe (1964.), Utrine (1964.), Dugave (1974.), Pionirski grad (1948.-1951.), Studentski grad (1948.-1950.).

Na Slici 9. prikazano je planski izgrađeno Voćarsko naselje i neplanski izgrađeno naselje Kozari bok u Zagrebu 60-ih godina 20. stoljeća.



Slika 9. Planski i neplanski izgrađeno naselje u Zagrebu.
Tumač: Voćarsko naselje 1962. godine (a); Kozari bok 1965. godine (b).

Nakon II. svjetskog rata, stambena politika u bivšoj Jugoslaviji osim funkcionalne (potreba izgradnje velikog broja stanova u kratko vrijeme) imala je i ideološku dimenziju: „socijalistički grad trebao je biti idealni model grada u kojem su radni ljudi mogli zadovoljiti sve svoje potrebe.“⁸⁹ Propagirala se i provodila ideologija radničkog „prava na stan“. Stambeno pitanje radnika rješavala su velika državna građevinska poduzeća i organizacije. Gradile su se zgrade kolektivnog stanovanja na nacionaliziranom zemljištu; gradnja se financirala iz stambenih doprinosa te su se radnicima dodjeljivala stanarska prava na društvene stanove⁹⁰, deklaratorno po načelu solidarnosti i uzajamnosti, a zapravo po poziciji u poduzeću i članstvu u političkoj organizaciji. Kako se međutim nije uspijevaio izgraditi potreban broj stanova, nemogućnost dobivanja društvenog stana⁹¹ i sporost administracije, ali i visoka cijena projektne dokumentacije, potaknuli su masovni model gradnje na način da se na "praznom" gradskom zemljištu ili na jeftinijem zemljištu na periferiji gradova bespravno sagradila kuća, vlastitim sredstvima pa čak i stambenim kreditima. Dovelo je to do paradoksalne situacije da se nezakonita gradnja „poticala i nekim praksama poput kredita radnih organizacija, davanjem

⁸⁹ Bara, M (2020; 17).

⁹⁰ Svirčić Gotovac A., Đokić R.: „Osnovni pregled rezultata o kvaliteti života u stambenim naseljima iz socijalističkog i postsocijalističkog razdoblja u Hrvatskoj i Sloveniji,, (2023; 9).

⁹¹ Usporedivi društveno-ekonomski uzroci nastanka bespravne gradnje uočeni su i u Srbiji. Vidjeti: Milić, V. A., Petovar, K., Čolić, R. (2004.) „Bespravna izgradnja u Srbiji: geneza i perspektive rješavanja problema,,.

zemljišta i sl.”⁹² U tom razdoblju nastale su obiteljske kuće manjih dimenzija, ujednačenog oblikovanja, sa stražnjim vrtom (povrtnjakom) i predvrtom, izgrađene na malim međusobnim udaljenostima, kao, na primjer, u sjevernom dijelu naselja Kozari bok.

Iako tipologija obiteljska kuća donosi brojne prednosti (veća privatnost, okućnica koja svojom dimenzijom omogućava smještaj vozila i pomoćnih građevina, ozelenjavanje i korištenje vrta) i komfor stanovanja⁹³, način gradnje u neplanskim naseljima određen vlastitim sredstvima, snagama i znanjem te tradicijom doveo je do još jedne paradoksalne situacije. Naime, stanovnici, najvećim dijelom doseljeni iz ruralnih područja, grade i nastanjuju obiteljsku kuću u kojoj nastavljaju živjeti na isti način, parafrazirajući tako tradicionalno življenje u specifičnim zajednicama *susjedstava*.⁹⁴ Danas je upravo taj osjećaj susjedstva jedno od glavnih pozitivnih obilježja neplanski izgrađenih naselja, a koji nedostaje i vrlo se teško stvara u planskim naseljima kolektivnog stanovanja.⁹⁵

Osim seoskog stanovništva i radničke klase, u gradove su doseljavali i pripadnici drugih naroda i narodnosti (primjerice, Romi). Neki od njih su u gradu nastavili živjeti u svojoj, zatvorenoj društvenoj zajednici - kao u getu, gdje kuće ili barake grade na uzurpiranom zemljištu iz jeftinih i trošnih materijala.⁹⁶ Takva naselja uspostavljala su "svoja" pravila pa su egzistirale kao „grad u gradu“ (romsko naselje Rujevica, romski dio naselja Kozari bok).

⁹² Bara, M. (2020; 12).

⁹³ Pegan, S. u radu „Uvod u detaljno urbanističko planiranje,, (2007; 82) ističe da su prednost planiranja izgradnje stambenih četvrti niske stambene gustoće komfor stanovanja prilagođen u najvećoj mjeri osobnim potrebama, intimnost unutarnjih i vanjskih prostora, povezanost s prirodnom okolinom i krajolikom, sloboda prostorne organizacije uređenja i korištenja vrta i okoline, sloboda arhitektonskog oblikovanja zgrada, organizacija i dimenzioniranje prostora zgrada.

⁹⁴ Gotovac, F. u članku „Je li „divlja“ gradnja baš tako divlja? ” objavljenom u „Nedjeljnoj dalmaciji,, broj 416 1979. godine opisuje: „Njegove navike su još uvijek navike seljaka i on svoje agrarne porive plasira u onu malu okućnicu (sadi kupus, voćke, salatu) i tako se hoćeš - nećeš stvaraju naselja ili susjedstva (komšiluci) s odgovarajućom socijalnom fizionomijom.”

⁹⁵ Richter, M. (1974.) objašnjava: „Koncept stanovanja u anonimnim objektima u okvirima anonimnih, svuda sličnih naselja, je postojeći. Zajedništvo kao koncept se formom ne traži, ljudi ničim nisu jedni na druge upućeni.”

⁹⁶ U publikaciji UNECE „Self-Made Cities: In Search of Sustainable Solutions for Informal Settlements in the UNECE region" (2009; 19) jedan od pet tipova neslužbenih naselja je *squatter settlement*.

Najviše iz socijalnih razloga i empatije⁹⁷, nemoći države da sama riješi stambeno pitanje svojih građana, brze realizacije bespravne gradnje pa čak i iz straha od intervencija u getima (romski dio naselja Kozari bok), bespravno izgrađeni objekti nisu se uklanjali te se vremenom njihov broj povećavao, iznjedrivši neplanski izgrađena naselja koja su se potom dodatno proširivala daljnjom nezakonitom gradnjom.⁹⁸

Kako se povećavala obitelj, tako su se i kuće dograđivale, pregrađivale i nadograđivale pri čemu se svaka faza i svaki dio građevine osmišljavao zasebno a ne kao sastavnica cjeline. Rezultiralo je to neobičnim oblikovnim i funkcionalnim rješenjima pa tako stepenice za 2. kat počinju na balkonu 1. kata, ili dograđeni dio ima svoj krov čiji se nagib i smjer razlikuje od krova prethodne faze izgradnje. Stanovnici su gradili improvizirano, bez projektne dokumentacije, prema vlastitom senzibilitetu za estetiku građenja.⁹⁹

Obilježja su to razdoblja bespravne gradnje u Hrvatskoj između II. svjetskog rata i Domovinskog rata. Neplanski izgrađena naselja u tom razdoblju bila su supstandardna, i morfološki i funkcionalno, i značajno su odstupala od planski izgrađenih naselja kolektivnog stanovanja. Dok su neplanske zone nastajale stihijskim zauzimanjem teritorija, planski oblikovana naselja imala su jasno definiranu urbanističku strukturu s pravilnim rasporedom prometnica, te javnim prostorima i pratećim sadržajima, čime je tim naseljima osigurana višefunkcionalnost. Takva su naselja bila adekvatno komunalno opremljena i tipološki definirana, s kvalitetno izvedenim građevinama, smještenim na primjerenim međusobnim udaljenostima u skladu s važećim funkcionalnim i prostornim standardima, što je sve doprinosilo uspostavi urbanističkog reda i očuvanju estetske uređenosti prostora.

⁹⁷ Krtalić, V. (2006; 2).

⁹⁸ „Croatia plan” u suradnji s Urbanističkim zavodom grada Zagreba u „Projektu sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put” iz studenog 1973. godine tumači: „Brzina te gradnja je takova, da i efikasnija i brojnija inspekcija, ne bi mogla, niti stigla, spriječiti ili prekinuti takovu gradnju. Kad inspekcija stigne na teren-gradilište, objekat skoro pa više ne ulazi u njenu nadležnost, jer njegovo uklanjanje predstavlja ukidanje jednog (a možda i više) stambenih prostora, a to je onda problem socijalnih službi, i njegovo rješavanje prelazi u sasvim druge okvire i nadležnosti, nego što je građevinska ili urbanistička inspekcija.”

⁹⁹ Gotovac, F. u članku „Rat lukova i krovića” objavljenom u „Nedjeljnoj dalmaciji” broj 451 iz 1979. godine objašnjava: „Od pamtivijeka je naš čovjek u našoj rustičnoj civilizaciji sam sebi gradio kuću. Još i danas je graditelj individualne obiteljske stambene ili vikend-kuće sam sebi projektant, i da mu zaboga ne bi tko pokušao oduzeti užitak i čari projektiranja; tu je i supruga, a zatim bezbroj savjetnika koji su već sagradili ili grade kuću; a gdje su tek majstori: zidari, klesari? Ma koji i kakvi arhitekti? Graditelj kupuje u firmi jeftin tipski projekt (samo za građevnu dozvolu, ako je traži), a gradi, dakako, po svom ukusu, po svojoj skici.”

Protekom vremena, do tih, tada rubnih dijelova, gradovi su proširili svoje urbano tkivo i prometnice, a neplanski izgrađena naselja nekada smještena (prije 70-ak godina) na lokacijama udaljenih i neuređenih predgrađa našla su se usred grada, uz glavne cestovne ulaze u grad. Rezultiralo je to paradoksalnom situacijom da je dobra prometna povezanost (s ostalim dijelovima grada) jedna od glavnih prednosti življenja u neplanski izgrađenom naselju dok je, istovremeno, poddimenzionirana i nepregledna prometna mreža unutar naselja jedan od njegovih glavnih nedostataka. Sve navedeno dovelo je do dva istaknuta problema neplanski izgrađenog naselja u gradu danas: do problema nedovoljne opremljenosti naselja prometnom, komunalnom te društvenom i zelenom infrastrukturom i do problema neadekvatne lokacije koja ima negativne utjecaje (na sliku grada, na razvoj grada, na asimilaciju prostora u gradsko tkivo).

Neplanski izgrađena naselja između Domovinskog rata i stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.¹⁰⁰ od 1995. do 2012. godine

Devedesetih godina 20. stoljeća dolazi do masovne seobe stanovništva kao izravne posljedice ratnih razaranja na području bivše Jugoslavije. Ljudi napuštaju uništene domove, kreću prema mjestima mogućnosti i sigurnosti i moraju brzo riješiti stambeno pitanje. Premda dolazi i do nastanka novih neplanskih naselja, uglavnom se popunjavaju ili proširuju postojeća (primjerice, Kozari bok u Zagrebu).¹⁰¹

Devedesete godina 20. stoljeća su i godine u kojim dolazi do tranzicije iz socijalističkog u kapitalistički društveno-ekonomski sustav. U tom je razdoblju, uslijed nestabilnosti političkog sustava i gospodarske krize problematika bespravne izgradnje postala posebno izražena. Izostanak kontrole provođenja postojećih zakona, koji su propisivali relativno niske kazne za gradnju bez ili mimo građevinske dozvole, bio je dodatni poticaj nezakonitom ponašanju u prostoru. U odnosu na prethodno razdoblje (od 1945. do 1991. godine) promijenio se način gradnje: kuće više nisu malih dimenzija, ujednačenog i skromnog oblikovanja nego se pojavljuju veće i luksuznije.¹⁰² Gradi se solidno i skupim materijalima. Uz to, povećane su i brojnost i dimenzija osobnih automobila za koje više nema mjesta na građevnoj čestici pa se

¹⁰⁰ Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12).

¹⁰¹ Britvić Vetma, B., Stančić Vidrač, E. (2015., 149-164) pojašnjavaju: „Druga ekspanzija bespravne gradnje počela je sedamdesetih godina dvadesetog stoljeća. Treća ekspanzija dogodila se devedesetih godina dvadesetog stoljeća, nakon Domovinskog rata, i to kao posljedica priljeva velikog broja izbjeglica koje su na prostorima neplaniranim za gradnju izgradili bespravna naselja ili su već postojeća bespravna naselja proširili.”

¹⁰² UNECE (2016; 24) uočava različite forme neplanskih naselja u zemljama zapadnog Balkana: od slumova do luksuznih vila.

parkiraju na javnoj prometnoj površini, otežavajući prometovanje u naselju. Neplansku gradnju nije pratila izgradnja komunalne infrastrukture¹⁰³, a izostale su i građevine društvenog standarda. Više se ne gradi samo na periferiji nego i u postojećim naseljima i urbanim cjelinama, bilo planskim ili neplanskim. Na mjestu starih kuća manje tlocrtne površine i katnosti grade se nove stambene zgrade koje svojom dimenzijom i brojem stanova nerijetko premašuju mogućnosti prostora.¹⁰⁴ Nove se zgrade točkasto integriraju u postojeće urbane cjeline koje često nemaju prostornog niti infrastrukturnog kapaciteta za povećani broj korisnika. Problemi su još i veći kod novih zgrada koje se grade nezakonito ili se pak dograđuju protivno aktu za građenje, ako im se, zbog ostvarenja maksimalnog učinka investicije, poveća tlocrtna površina, katnost ili broj stambenih jedinica. Takvi pojedinačni slučajevi nezakonite izgradnje mogu dovesti do nastanka naselja s neplanskim dijelovima koja s obzirom na potkapacitiranost prometne, komunalne, društvene i zelene infrastrukture, imaju ista negativna obilježja kao naselja koja su nastala na području koje uopće nije bilo planirano za stambenu izgradnju. Novonastala situacija otežanog življenja u naselju je i društveno neprihvatljiva jer su nezakonitim djelovanjem pojedinaca u prostoru legalni graditelji ni krivi ni dužni dovedeni u nepovoljni položaj. Opisana nezakonita i neplanska gradnja motivirana profitom obilježila je razdoblje u Hrvatskoj nakon Domovinskog rata do stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama: od 1995. do 2012. godine.

Početkom 90-ih godina 20. stoljeća, za razliku od prethodnog razdoblja (između II. svjetskog rata i Domovinskog rata), državna tijela, a onda i lokalne uprave, nisu adekvatno reagirala na konstantni stambeni deficit u gradovima kojeg je dodatno potenciralo doseljavanje stanovništva iz Domovinskim ratom pogođenih područja. U tom razdoblju stambene zgrade nisu građene kao dio sustavne stambene politike državne i lokalnih uprava nego kao pojedinačne inicijative privatnih investitora koji su, motivirani maksimalnim učinkom investicije i uz pristanak državnih upravnih tijela, nastojali utjecati na prilagođavanje urbanističkih planova svojim interesima. Uz to, društveno-političke okolnosti bile su povoljne za takav pritisak investitora

¹⁰³ U neplanskim naseljima uglavnom je izvedena elektroopskrba i djelomično vodovod.

¹⁰⁴ U Hrvatskoj je 90-ih godina za raskošnu gradnju stambene zgrade s nekoliko stanova na elitnim lokacijama u gradu uveden pojam „urbana vila”. Međutim, predimenzionirana izgradnja same zgrade što rezultira nedostatkom parkirališnih i ozelenjenih površina na parceli s jedne strane, te poddimenzionirana prometna i komunalna mreža na mikrolokaciji s druge strane, dovodi do apsurdne situacije u kojoj raskošno projektirana građevina - vila ima poddimenzioniranu okućnicu a pristupa joj se prometnicom nerijetko preuskom za mimoilaženje dva automobila, bez parkinga, kanalizacije i DTK mreže, s izvedenom ali potkapacitiranom elektroopskrbnom i vodovodnom mrežom.

jer je prelaskom na tržišnu ekonomiju, u odnosu na socijalističko razdoblje, došlo do zastoja u provedbi urbanističkih planova, kao i do rasta gospodarske moći i utjecaja pojedinca ili grupe, često pod krinkom „pokretanja investicija” ili „osiguranja dodatnih radnih mjesta”. Gradnja u tom vremenu „investitorskog urbanizma”¹⁰⁵ nerijetko je bila usmjerena na maksimalno iskorištavanje prostornog potencijala građevinske parcele, pri čemu lokacije za gradnju nisu birane po načelu opremljenosti prometnom, komunalnom i društvenom infrastrukturom, nego su birane po načelu atraktivnosti za prodaju.¹⁰⁶ Agresivno i beskompromisno uvrštavanje novogradnji u postojeća planska naselja narušila je njihovu jasno definiranu urbanističku matricu koja je uključivala i hijerarhiju prometnica, te javne prostore društvene i zelene infrastrukture. Posljedično je došlo do preopterećenja komunalne infrastrukture, što je znatno umanjilo funkcionalnost postojećih planski izgrađenih naselja te narušilo kvalitetu života njihovih stanovnika, pri čemu su ta naselja, s obzirom na svoje morfološke i funkcionalne karakteristike, djelomično poprimila obilježja neplanske izgradnje. „Nije postojao program ili model stanogradnje sličan prijeratnom modelu *Društveno usmjerene stambene izgradnje* koji bi osigurao dovoljan broj i kvalitetu stanova te regulirao stambeno tržište.”¹⁰⁷ Kvaliteta izvedbe građevinsko-obrtničkih radova bila je također na niskoj razini pa su mnoge zgrade izgrađene u tom periodu danas u lošijem stanju nego zgrade izgrađene 70-ih i 80-ih godina 20. stoljeća.¹⁰⁸ U Hrvatskoj je 1996. godine pokrenut „Program zbrinjavanja stradalnika Domovinskog rata” s ciljem zbrinjavanja stradalnika Domovinskog rata. Iako je izgrađen veliki broj stanova¹⁰⁹, on nije uključivao sve grupacije građana pa su i dalje, uslijed velike potražnje, cijene stanova počele nekontrolirano rasti. Krajem 90-ih godina 20. stoljeća osmišljen je „Program društveno poticane stanogradnje” (POS) s ciljem ne samo zadovoljavanja stambenih potreba stanovništva (uz što su usko vezani i drugi ciljevi kao što su normaliziranje tržišta nekretnina, demografska

¹⁰⁵ NALAS, Radna skupina za urbanizam u radu „Izazovi reguliranja neplanskih naselja u Jugoistočnoj Europi; Pregled važećih zakona i praksi o urbanističkom planiranju i legalizaciji” (2011; 57) ističe: „Situacija prihvaćanja nametnutih zahtjeva investitora i prilagođavanje razvoja grada interesima određene grupe je često prepoznata kroz termin *investitorski urbanizam*.”

¹⁰⁶ Jedna od takvih lokacija je zagrebačka podsljemenska zona-ulice Gramača, Dedići, Šestinski vrh.

¹⁰⁷ Bobovec B., Mlinar I. (2013;4).

¹⁰⁸ Na Poziv za sufinanciranje obnove pročelja višestambenih zgrada koji je objavio Grad Zagreb na temelju Odluke o uvjetima, načinu i kriterijima sufinanciranja obnove pročelja višestambenih zgrada (Službeni glasnik grada Zagreba 5/2017) prijavio se veliki broj zgrada izgrađenih 90-ih godina 20. stoljeća na podsljemenskom području. Izvor: stručni arhiv autora.

¹⁰⁹ Prema Bobovec B., Mlinar I. (2013;4) do kraja 2011. godine izgrađena su 5454 stana na 238 lokacija.

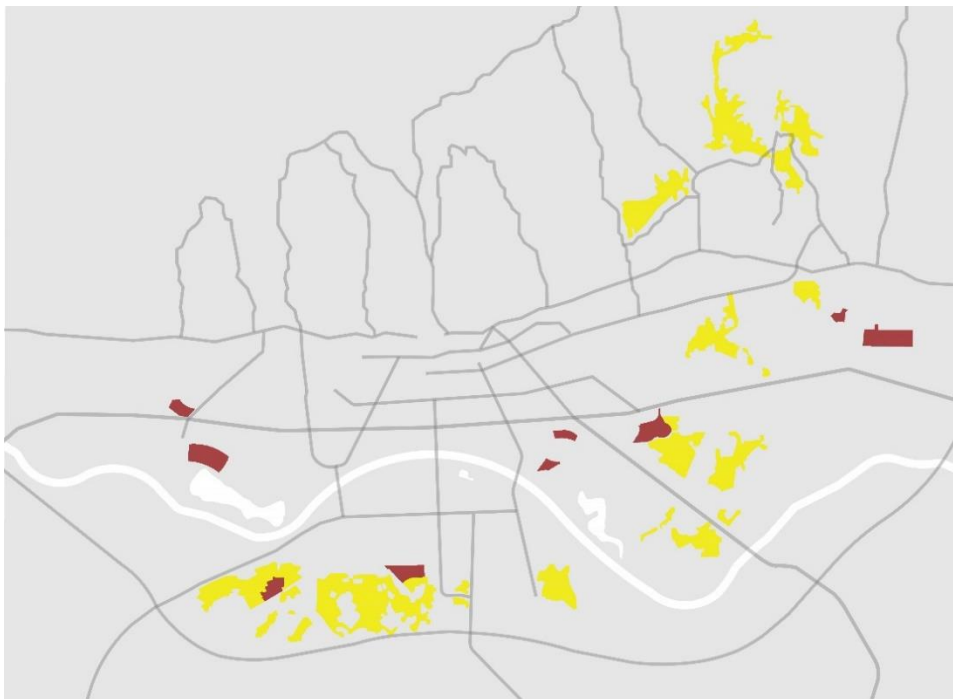
politika zadržavanja mladih obitelji u Hrvatskoj, formiranje stabilnog i stručnog projektantskog i graditeljskog sektora i dr.), nego i podizanja kvalitete stanovanja koja je postala bitno narušena u razdoblju „investitorskog urbanizma“. Kroz program „POS“ u Hrvatskoj su od 2001. do 2011. godine izgrađena 5553 stana u zgradama diljem Hrvatske te su planirana tri, a izgrađena dva stambena naselja: Špansko-Oranice u Zagrebu (2003.) i Novi Jelkovec u Sesvetama (2003.).¹¹⁰ Nakon „POS“-a, u Hrvatskoj osmišljeni su i provode se i drugi programi¹¹¹ kao dio stambene politike kojom država želi olakšati i omogućiti svojim građanima da riješe stambeno pitanje, ali i kontrolirati stambenu izgradnju, ne samo u smislu kvalitete na razini stana/zgrade, nego i u smislu zauzimanja građevinskog područja i gradnje na neprimjerenim građevinskim parcelama.

U gradovima je planska stanogradnja ponovno započela početkom 21. stoljeća provedbom urbanističko-arhitektonskih natječaja te izradom urbanističkih i detaljnih planova uređenja. Početkom 21. stoljeća u Zagrebu se grade planska naselja kolektivnog stanovanja: Špansko-Oranice (2003.) te Vrbani III (2006.) i Sopnica-Jelkovec (danas Novi Jelkovec) u Sesvetama (2003.). U Splitu se provode aktivnosti oko realizacije dijelova naselja Split III (razdoblje od 1991. do 2005. godine, razdoblje od 2006. do 2009. godine)¹¹². U Osijeku se grade Naselje Uske njive (1995.-2004.) i Naselje u ulici Jela (2003.). Odnos planskih i neplanskih naselja u Zagrebu i Osijeku prikazan je na Grafičkim prikazima 3. i 4.

¹¹⁰ Bobovec, B. (2013; 9).

¹¹¹ Razvijani su posebni programi POS-a: „POS+“, „Izgradnja obiteljske kuće“, „Kupovina građevinskog materijala“, „Stambeno zbrinjavanje posebnih skupina.“

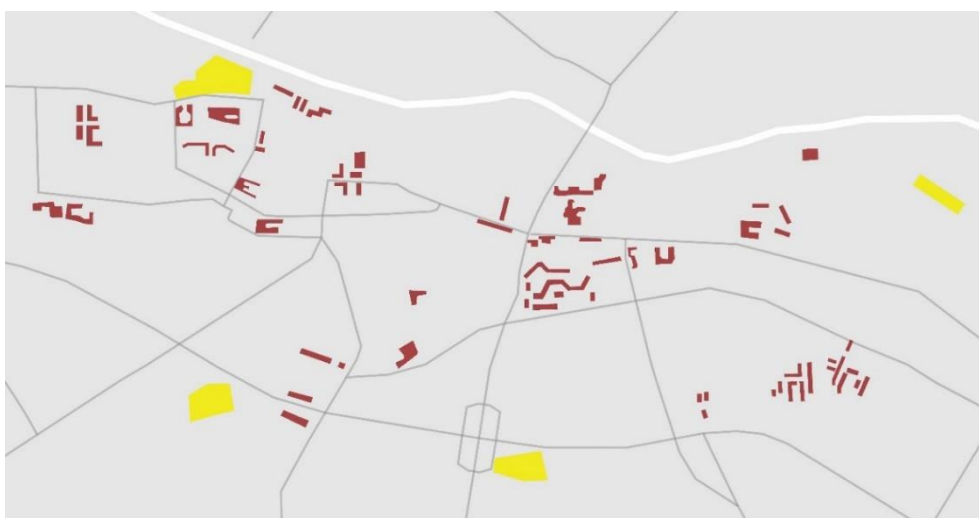
¹¹² Kukoč, V. (2010.).



Grafički prikaz 2.

Shematizirana karta Zagreba.

Žutom bojom označena su „područja s koncentracijom nezakonite gradnje”¹¹³, a smeđom bojom planska naselja kolektivnog stanovanja s početka 21. stoljeća.¹¹⁴



Grafički prikaz 3.

Shematizirana karta Osijeka.

Žutom bojom označena je „neplanirana gradnja”¹¹⁵, a smeđom planska naselja u Osijeku od 1945. do 1991. godine.¹¹⁶

¹¹³ Izvor: HKA, Odbor za urbanizam (2013.).

¹¹⁴ Izvor: Mlinar, I. (2009; 160).

¹¹⁵ Izvor: Jukić, T.; Pegan, S. (2005; 95).

¹¹⁶ Izvor: Brkanić, I.; Atanacković-Jeličić, J. (2018; 5).

Neplanski izgrađena naselja početkom 21. stoljeća

Na obali i na turistički atraktivnim područjima stanovnici su bespravno gradili kuće za odmor tj. vikend kuće i u razdoblju izgradnje neplanskih naselja od 1945. do 1991. godine.¹¹⁷ Taj trend nastavio se 90-ih godina 20. stoljeća, da bi početkom 21. stoljeća došlo do eksplozije neplanske izgradnje,¹¹⁸ naročito na obali Jadranskoga mora.

I u ovoj tipologiji gradnje uočljive su morfološke razlike s obzirom na vrijeme nastanka. Do 90-ih godina 20. stoljeća neplanski izgrađene kuće za odmor bile su skromnijih dimenzija, oblikovanja primjerenog lokaciji i uklopljenog u ambijent, sagrađene za odmor jedne obitelji.

Tijekom 90-ih bespravno se grade i velike luksuzne vile i građevine s apartmanima koje ne poštuju prirodne i ambijentalne vrijednosti lokacije nego su oblikovane s ciljem postizanja atraktivnosti i vizualnog isticanja u prostoru, a gradnja je nerijetko motivirana profitom. Takva neplanska gradnja naročito je uzela maha početkom 21. stoljeća. Primjerice, uz naselje Peroj u Gradu Vodnjanu¹¹⁹, na području između naselja Vrboska i Jelsa u Općini Jelsa¹²⁰ ili u Sevidu, naselju u Općini Marina (Slika 10.)¹²¹, izgradnja turističkih vila i građevina s apartmanima, na područjima u pojasu do 100m od obale koja nisu bila predviđena za gradnju, izmijenila je izvorni obalni krajolik. Osim promjena u prostoru, izmijenila se i socijalna struktura naselja koje tijekom turističke sezone bilježi znatno veći broj korisnika u odnosu na stalno stanovništvo izvan sezone, pri čemu nedostaju sadržaja za cjelogodišnji život. Povećanjem interesa stanovništva za turističku djelatnost, stanovi u planskim i neplanskim naseljima se prenamjenjuju u apartmane za iznajmljivanje što unosi dodatni pritisak na infrastrukturu i prostorne kapacitete naselja. Otvaranjem hrvatskog tržišta nekretnina stranom kapitalu većih platežnih mogućnosti, cijene nekretnina počinju rasti¹²², a taj trend porasta cijena nekretnina prisutan je i danas (2025. godina).

¹¹⁷ UZGZ (1976; 4) ističe: „Registrirali smo izgradnju kuća za odmor u sjeveroistočnoj zoni grada kod lokaliteta Čučerje te na južnom rubu grada, lokaliteti: Dragonožec, Trpuci, Strajak. Prema GUP-u na području grada nisu predviđeni lokaliteti za izgradnju kuća za odmor.”

¹¹⁸ Britvić Vetma, B., Stančić Vidrač, E. (2015., 149-164) iznose „Posljednjim velikim valom bespravne gradnje od 2000. godine do 2011. godine smatramo i gradnju apartmanskih naselja u koju su se uključili i strani investitori, u najvećem postotku Slovenci i Mađari.”

¹¹⁹ Vidjeti publikaciju HKA, Odbora za urbanizam: „Prijedlog lokacija za izradu planova sanacije” (2013.).

¹²⁰ Ibid.

¹²¹ Ibid.

¹²² U publikaciji „Pregled tržišta nekretnina” Ekonomskog instituta iz 2018. godine navodi se da je cijena kvadratnog metra stana u Hrvatskoj bila viša od 15.000Kn (1990EUR) samo u Dubrovniku. 2023. godine cijena kvadratnog metra stana/apartmana u Hrvatskoj je viša od



Slika 10. Naselje Sevid.

* * *

Na temelju opisanog razvoja neplanski izgrađenih naselja u Hrvatskoj, moguće je dati njegov cjeloviti sintetizirani pregled. Od početka 20. stoljeća do početka 21. stoljeća, uslijed procesa deagrarizacije, industrijalizacije i ratnih događanja kao tragične posljedice nestabilnih političkih prilika u svijetu i bivšoj Jugoslaviji, dolazi do nagle urbanizacije. Stanovništvo doseljava u gradove radi posla i zbog porušenih domova; zauzima neizgrađeno zemljište i popunjava i proširuje postojeća planska i neplanska naselja ili, nastanjujući rubne dijelove grada, formira nova. Stambeni deficit nastoji se riješiti planskom izgradnjom: između I. i II. svjetskog rata u gradovima se grade naselja socijalnog stanovanja, između II. svjetskog rata i Domovinskog rata naselja kolektivnog stanovanja dok se početkom 21. stoljeća, nakon razdoblja investitorskog urbanizma, razvija planska stanogradnja kroz razne državno inicirane programe.

Na temelju razlika u motivaciji bespravnih graditelja, izgledu i načinu gradnje te kvaliteti izvedbe bespravnih građevina, kao i lokalitetima nastanka neplanske gradnje i njenog specifičnog utjecaja na prostorni razvoj, u Hrvatskoj se mogu izdvojiti četiri razdoblja u razvoju neplanske izgradnje, od kojih je svako oblikovano specifičnim društveno-političkim i gospodarskim okolnostima.

2000EUR u 11 gradova i županija. Medijska cijena kvadratnog metra stana/apartmana u Dubrovniku 2023. godine iznosi 2.940EUR. Izvor: Ekonomski institut, Zagreb (2024): „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023.“

U razdoblju između I. i II. svjetskog rata: od 1918. do 1941. godine, zbog siromaštva i manjka planskih rješenja za nagli porast gradske populacije, na periferiji gradova i uz mjesta rada grade se skromne radničke barake i obiteljske kuće - uglavnom prizemnice, loše kvalitete izvedbe, bez komunalija a često i bez osnovnih higijenskih uvjeta. Takva naselja bila su bez asfaltiranih prometnica, javne rasvjete, javnih i komunalnih usluga te bez građevina zdravstvene i socijalne skrbi. Higijenski uvjeti u tim naseljima bili su vrlo loši, a životni standard nizak.

U razdoblju između II. svjetskog rata i Domovinskog rata: od 1945. do 1991. godine u okolnostima velikog broja doseljenika - radnika ruralnog porijekla s obiteljima u gradove, neplanska gradnja ponajprije je bila motivirana rješavanjem vlastitog stambenog pitanja. Unatoč kvantitetom i kvalitetom značajnoj državno iniciranoj stanogradnji, stanova u naseljima kolektivnog stanovanja nije bilo dovoljno, što je potaknulo stanovništvo da po načelu samopomoći bespravno gradi u skladu s vlastitim sredstvima, znanjem i tradicijom. Uglavnom su se gradile obiteljske kuće manjih dimenzija, jednostavnog oblikovanja uklopljenog u okoliš, na zemljištu dijelom u privatnom a dijelom u društvenom vlasništvu. Realizira se brza gradnja,¹²³ loše kvalitete izvedbe, iako su korišteni solidni materijali (betonski blokovi, beton, crijevi¹²⁴). Zbog sporosti administracije i visokih troškova ishođenja akata za građenje i komunalnih priključaka nastala su neplanska naselja koja se iz društveno-političkih razloga nisu uklanjala nego su se protokom vremena popunjavala i povećavala daljnjom bespravnom gradnjom. Osim tako nastalih neplanskih naselja, pojedina, zatvorena naselja koja imaju svoja pravila pa egzistiraju kao „grad u gradu“ formirali su pripadnici drugih nacionalnosti (primjerice, pripadnici romske zajednice) nelegalnom gradnjom nastambi od trošnih materijala na uzurpiranom zemljištu.

U razdoblju nakon Domovinskog rata do stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama¹²⁵: od 1995. do 2012. godine, dijelom motivirana potrebom rješavanja stambenog pitanja (sebe i svoje obitelji) stanovništva izbjeglog s ratom pogođenih područja, a dijelom profitom i tržišnim interesima, neplanska se gradnja točkasto integrira u postojeća stambena i planska i neplanska naselja u hrvatskim gradovima, urbanističkim parametrima

¹²³ Bjelajac, S. (2009; 27) navodi da je „stanovit broj objekata završen u trajanju od jednog do 31 dana.“

¹²⁴ Bjelajac, S. (2009; 26).

¹²⁵ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12).

nadilazeći realne mogućnosti prostora, stvarajući nerazmjerni, dodatni pritisak na prometnu i komunalnu infrastrukturu i narušavajući prostornu organizaciju i urbanističke standarde kvalitete planskih naselja. Radi maksimiziranja učinka investicije prostor se iskorištava do krajnjih granica, zanemarujući ograničenja i dugoročne posljedice za funkcioniranje urbanih sredina.

Nakon 2012. godine, kada je stupio na snagu Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama koji je istaknuo konkretni datum uz koji se veže zakonska mogućnost za ozakonjenje nezakonite izgradnje¹²⁶, smanjuje se intenzitet bespravne izgradnje u gradovima. Početkom 21. stoljeća dolazi do intenziviranja takve izgradnje na turistički atraktivnim područjima, naročito na obali Jadranskog mora. Nezakonita izgradnja turističkih vila i apartmana, motivirana uglavnom profitom, beskompromisno zauzima prirodna i povijesno-kulturna područja visoke ambijentalne vrijednosti. Apartmanske građevine nameću nova tlocrtna i visinska mjerila koja ne poštuju lokalni kontekst niti su primjereno uklopljene u ambijent, nego su u njega agresivno umetnute. Takav pristup rezultira smanjenjem, a nerijetko i trajnim gubitkom izvornih ambijentalnih vrijednosti, upravo onih koje su inicijalno motivirale nezakonitu gradnju. Nakon 2012. godine do danas (2025. godina) uočavaju se izolirani pokušaji jedinica lokalnih uprava da zauzdaju bespravnu izgradnju na obali Jadranskog mora, rušenjem nezakonito izgrađenih zgrada koje do 2025. godine nisu legalizirane ili onih koje jesu legalizirane, ali su nakon 21.06.2011. nezakonito rekonstruirane.

* * *

2025. godine potražnja za stanovima je i dalje prisutna.¹²⁷ Nepovoljne okolnosti na tržištu nekretnina kao što su nedostatak radne snage, poskupljenje građevnih materijala i proizvoda i masovna usmjerenost stanovništva na turizam i rentijerstvo kao dodatni izvor prihoda naročito u gradovima na obali radi čega se sve veći broj stanova koristi u nestambene svrhe, dovode do

¹²⁶ Prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19), mogle su se ozakoniti zgrade vidljive na DOF5/2011 ili drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. ili koje su do tog dana evidentirane na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi.

¹²⁷ U studiji „Modeliranje i projiciranje ponude i potražnje za stambenim jedinicama u jedinicama lokalne samouprave Republike Hrvatske,, (2024.), koju je izradio Ekonomski institut, Zagreb, navodi se da „će u 2030. postojati neiskazana potražnja za nešto manje od 231 tisućom stambenih jedinica koje se koriste za stanovanje.“

nekontroliranog rasta cijene stanova. Osmišljeni programi stambene izgradnje omogućili su bolju kontrolu korištenja zemljišta i kvalitete izgradnje, ali nisu rezultirali priuštivom cijenom kvadratnog metra stana.¹²⁸ Uz to, za pojedinca administrativni postupak ishođenja akata za građenje i dalje je skup i dugotrajan, a prostorno-planska dokumentacija spora i zahtjevna za provedbu. Uklanjanje nezakonito izgrađenih građevina nakon stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama u srpnju 2012. godine dodatno je otežano jer, za razliku od zgrada kod kojih nije proveden postupak ozakonjenja¹²⁹, zahtijeva financijsko i pravno obeštećenje vlasnicima legaliziranih zgrada dok dio stanovništva koji je zakonom ostvario pravni, financijski i moralni oprost (ilegalni graditelji) i dalje neplanski gradi „jer će opet doći legalizacija.“¹³⁰

1.4. Pristup društvene zajednice problemu neplanski izgrađenih naselja

Istraživanjem se proučava na koji se način i primjenom kojih kriterija se problemu neplanski izgrađenih naselja pristupa u svijetu, Europi i u Hrvatskoj.

1.4.1. Iskustva iz svijeta

Problem neplanskih naselja u svijetu uglavnom je vezan uz siromaštvo i zaraze uslijed izostanka opskrbljenosti vodom i kanalizacijom. Uz to, neplanska naselja često nastaju na lokacijama koje su opasne za život i zdravlje njegovih stanovnika. Primjerice, u gradu Medellin u Kolumbiji naselje je spontano nastalo na deponiju otpada.¹³¹ U gradu Buenos Aires u Argentini

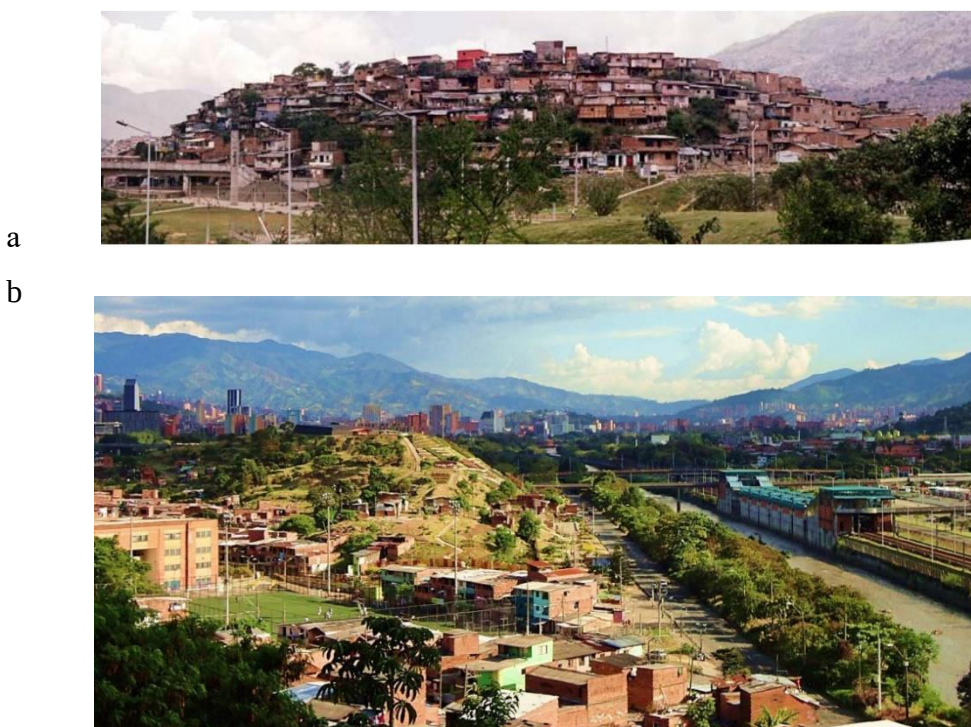
¹²⁸ Priuštivo stanovanje ilustrira se indeksom priuštivosti koji se izračunava kao odnos medijalne cijene stambene jedinice (stana/apartmana i obiteljske kuće) i prosječnog neto dohotka stanovništva. U Hrvatskoj je najmanja priuštivost stana/apartmana u priobalju gdje vrijednosti indeksa priuštivosti u nekim jedinicama lokalne samouprave (na primjer, u Rovinju, Hvaru, Krku, Novalji i Dubrovniku), iznose više od 30 posto godišnjeg dohotka. S druge, pak, strane, u nekim jedinicama lokalne samouprave u kontinentalnoj Hrvatskoj (primjerice, u Vukovaru, Kninu i Belom Manastiru) indeks priuštivosti iznosi 2 posto. u Gradu Zagrebu vrijednost indeksa priuštivosti je 2023. godine bila 17,1 posto a njegovi stanovnici su za prosječni godišnji neto dohodak mogli kupiti 5,9m² stambenog prostora. Izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. Vidjeti: Popis literature, X. Internetski izvori, 17.

¹²⁹ Bjelajac, S. (1970; 7) ističe da neozakonjeni „bespravno izgrađeni objekti mogu biti srušeni i to bez ikakvih obaveza naknade.“

¹³⁰ Na temelju iskustava iz prošlosti dio stanovništva vjeruje da će ponovno biti omogućeno ozakonjenje nelegalne gradnje. Izvor: stručna praksa autora.

¹³¹ Andres, D., Gaviria, O. (2014.) u projektu „Moravia: the Story of a Slum on a Hill of Garbage“ opisuju sanaciju naselja koje je spontano nastalo na deponiju otpada: stanovnici naselja su iseljeni te im je dodijeljena zamjenska kuća. Deponij otpada je saniran i uređen kao parkovna površina. Na slici 11. prikazano je stanje prije i poslije sanacije.

neplansko naselje „Villa 31“ nastalo je tik uz i ispod brze i bučne gradske prometnice s po tri kolna traka u oba smjera. Uočeno je i da velik broj ljudi u svijetu živi u neplanski izgrađenim naseljima, te da taj broj konstantno raste. Prema predviđanjima UN-Habitata, do 2030. godine, oko 3 milijarde ljudi ili oko 40% svjetske populacije živjet će u neplanskim naseljima.¹³²



Slika 11.
Medellin, Kolumbija.
Naselje neplanski izgrađeno na deponiju otpada.
Tumač: stanje prije sanacije (a); stanje poslije sanacije (b).

Problemom neplanski izgrađenih naselja, ali i naselja općenito u svijetu aktivno se bave Ujedinjeni narodi (UN). U organizaciji UN-a održane su međunarodne konferencije te su usvojeni dokumenti s općim smjernicama za politike prostornog planiranja. „Agenda 21“ ili „Rio Deklaracija o životnoj sredini i razvoju“ iz 1992. godine, upozorava kako neplanska urbanizacija ozbiljno ugrožava razvoj gradova. „Arhuška konvencija o pristupu informacijama, sudjelovanju javnosti u donošenju odluka i pristupu pravdi u pitanjima životne sredine“ iz 1998. godine govori o potrebi sudjelovanja javnosti u pregovorima i realizaciji programa i planova koji se bave pitanjima zaštite životne sredine.¹³³ UN, zajedno sa svojim pomoćnim tijelima i

¹³² Chiodelli, F; Tzfadia, E (2016; 2).

¹³³ Izvor: NALAS (2011; 19, 25) „Izazovi reguliranja neplanskih naselja u Jugoistočnoj Europi; Pregled važećih zakona i praksi o urbanističkom planiranju i legalizaciji“.

drugim međunarodnim organizacijama, ističe siguran posjed stambenog prostora kao temeljno ljudsko pravo.¹³⁴

U „Svjetskom izvješću o ljudskim naseljima 2003: Izazov *slum*-ova“¹³⁵ UN-Habitat-a krajnje siromaštvo, veća smrtnost djece i pogoršanje urbanih uvjeta navode se kao glavni izazovi za društvo koje unose *slum*-ovi na svjetskoj razini.¹³⁶

Na poticaj i u organizaciji UN-a, uz financiranje Svjetske banke, odobravaju se inicijative i pokreću programi kojima je cilj poboljšanje uvjeta života stanovnika *slum*-ova. Jedan od takvih programa je Kenya Slum Upgrading Programme (KENSUP).¹³⁷ Pokrenut je 2004. godine s ciljem unaprjeđenja uvjeta stanovanja (izgradnja novih stambenih kompleksa), poboljšanja prometne i komunalne infrastrukture (voda, kanalizacija, struja, putevi), omogućavanja pristupa javnim servisima (zdravstvene i obrazovne ustanove), provođenja ekonomskih inicijativa (obuka stanovništva za razvoj zanata, pomoć u zapošljavanju) te uvođenja participativnog planiranja (aktivno uključivanje zajednice). Program je omogućio poboljšanje uvjeta života stanovnika neplanskog naselja Kibera u gradu Nairobi i neplanskog naselja u gradu Kisumu.¹³⁸

1.4.2. Iskustva iz Europe

O neplanskoj izgradnji u europskom kontekstu provedene su brojne studije usredotočene na njezine uzroke, posljedice i mogućnosti za integraciju u formalni urbani sustav. Te studije tumače neplansku izgradnju ne samo prostornim nego i društvenim, gospodarskim i institucionalnim izazovom. U ovom radu izdvajaju se one studije čiji su zaključci i smjernice za intervenciju u neplanski izgrađenim naseljima, s obzirom na sličnosti u povijesnom razvoju, zakonodavnom okviru i socioekonomskim uvjetima, primjenjivi i u Hrvatskoj. Među studijama koje su obuhvaćene ovim istraživanjem ističu se: UNECE (2009.): „Samonikli gradovi; u potrazi za održivim rješenjima za neslužbena naselja u Ekonomskoj komisiji Ujedinjenih naroda za Europu.“, Bečka deklaracija (2004.) i NALAS (2011.): „Izazovi reguliranja neplanskih naselja u Jugoistočnoj Europi; Pregled važećih zakona i praksi o urbanističkom

¹³⁴ Izvor: UNECE (2009; 4) „Self-Made Cities: In Search of Sustainable Solutions for Informal Settlements in the UNECE region“.

¹³⁵ United Nations Human Settlements Programme: „The challenge of slums - Global report on human settlements 2003:“ UN-Habitat.

¹³⁶ UNECE: „Self-Made Cities: In Search of Sustainable Solutions for Informal Settlements in the UNECE region“ (2009; 4).

¹³⁷ UN-Habitat: „Program unaprjeđenja *slum*-ova u Keniji (KENSUP)“ (2007.).

¹³⁸ UN-Habitat: „Analiza situacije neformalnih naselja u Kisumu“ (2005.).

planiranju i legalizaciji“. U nastavku rada donose se sažeti prikazi njihovih zaključaka i preporuka, prilagođeni specifičnim ciljevima i potrebama ovog istraživanja.

S ciljem pružanja „općeg pregleda pojavnosti neslužbenih naselja u UNECE regiji“¹³⁹ 2009. godine UNECE je izradila studiju „Samonikli gradovi; u potrazi za održivim rješenjima za neformalna naselja u Ekonomskoj komisiji Ujedinjenih naroda za Europu.“ Studijom se ističu glavni razlozi nastanka neformalnih naselja: migracije stanovništva, institucionalni nedostaci i administrativna ograničenja te nedostatak priuštivih stambenih rješenja. U zemljama UNECE „pet je tipova neformalnih naselja:

1. neformalna naselja (*squatter settlements*) na javnom ili privatnom zemljištu: zemljište uzurpirano ili kupljeno mimo zakona, kuća sagrađena bez akta za građenje, plana ili projekta;
2. naselja za izbjeglice i osjetljive skupine;
3. unaprijeđena neformalna naselja;
4. nezakonite podjele: legalno vlasništvo zemljišta, neovlašteno širenje građevinskih područja, nezakonite podjele na rubnim područjima, izvan-urbana naselja u zaštićenim ili rekreacijskim zonama ili na obalnim područjima, neovlašteno popunjavanje stambenim zgradama u gradovima;
5. supstandardno stanovanje u gradskim centrima: prenapučeno, oronulo stanovanje bez adekvatnih sadržaja, u gradskim središtima ili gusto urbaniziranim područjima.“¹⁴⁰

U Studiji se govori o izazovima koja donose neformalna naselja:

1. gospodarski: mrtvi kapital jer nisu legalni akter u pravnom prometu i prometu nekretnina, stanovnici ne plaćaju porez, komunalne priključke i troškove potrošnje energenata;
2. društveni: siromaštvo, nezaposlenost, nepodobnost za stjecanje olakšica i državne pomoći;

¹³⁹ UNECE (2009.) provodi istraživanje: „Self-Made Cities: In Search of Sustainable Solutions for Informal Settlements in the UNECE region“. Autorica studije je Sasha Tsenkova s Fakulteta za dizajn okoliša Sveučilišta u Calgaryju, a koautorice Chryssy Potsiou s Nacionalnog tehničkog sveučilišta u Ateni i Anna Badyina sa Škole geografije i okoliša Sveučilišta u Oxfordu. Voditeljica projekta je bila Christina von Schweinichen.

¹⁴⁰ UNECE: „Self-Made Cities: In Search of Sustainable Solutions for Informal Settlements in the UNECE region“ (2009; 8).

3. izazovi za okoliš: kuće se grade na klizištima, naplavnim područjima, bez priključka na kanalizaciju i sl.,¹⁴¹ te se predlažu „ključna načela i smjernice za intervencije u neslužbenim naseljima:

1. Ne postoji univerzalno rješenje za rješavanje problema neformalnih naselja. Odabir instrumenata politika trebao bi biti sveobuhvatan i uzeti u obzir poseban sociokulturni kontekst.;

2. Politike za rješavanje neformalnih naselja moraju se temeljiti na shvaćanju da su to prostorne manifestacije društvene nejednakosti i da odražavaju složenu i višedimenzionalnu prirodu društvene nejednakosti. U tom kontekstu učinkoviti odgovori trebali bi uključivati niz mjera socijalne potpore.;

3. Donošenje integrirane nacionalne strategije za rješavanje socijalne nejednakosti i nejednake prostorne preraspodjele bogatstva ključno je za bolje političke ishode neformalnih naselja.;

4. Potreban je zajednički i uključiv pristup upravljanju kako bi se osigurali bolji rezultati za intervencije u bespravnim naseljima.;

5. Strategije za neformalna naselja moraju se temeljiti na jasnom razumijevanju prirode oskudice u određenim bespravnim naseljima, te bi trebale težiti integriranom pristupu usmjerenom na ljude i mjesto.;

6. Politike stanovanja, zemljišta i prostornog planiranja uvijek moraju biti ključ za intervencije u neslužbenim naseljima i trebale bi biti dio integrirane nacionalne strategije za rješavanje socijalne nejednakosti i nejednake prostorne preraspodjele bogatstva.;

7. Važno je formulirati nacionalnu strategiju za stanovanje kojom se podupiru marginalizirane zajednice.;

8. Neformalna naselja moraju biti dio dobro osmišljenog sustava upravljanja zemljištem kojem je cilj pružiti ljudima cjenovno pristupačan pristup opremljenom zemljištu.;

9. Od ključne je važnosti sustav prostornog planiranja koji se temelji na načelima održivog razvoja.

10. Učinkovite politike za neslužbena naselja moraju uzeti u obzir razvoj društvenog kapitala.;

¹⁴¹ UNECE (2009.) u sklopu projekta „Self-Made Cities in search of sustainable solutions for informal settlements in the UNECE Region“ provodi i istraživanje „Informal settlements in SEE seen through a case of Albania“.

11. Potrebno je osigurati znanje, obrazovanje i pristup informacijama.”¹⁴²

Na inicijativu Pakta o stabilnosti Jugoistočne Europe¹⁴³ 2004. godine donesena je „Bečka deklaracija o neplanskim naseljima u jugoistočnoj Europi.“ Potpisivanjem Deklaracije, zemlje jugoistočne Europe – Albanije, Makedonije, Crne Gore i Srbije obvezale su se „poduzeti mjere za rješavanje pitanja neformalnih naselja te pokrenuti i provesti reforme održivog urbanog razvoja i socijalnog stanovanja. Deklaracijom je:

- definiran fenomen „neformalno naselje“¹⁴⁴;
- uočena društveno-gospodarska dimenzija problema;
- istaknuta potreba za dvosmjernim pristupom „regularizacije i prevencije“: Da bi se fenomen riješio na održiv način pravnim i zakonskim okvirima i relevantnim programima treba istodobno rješavati i regulaciju/poboljšanje postojećih i sprječavanje budućih neslužbenih naselja;
- naglašena potreba usklađenosti s međunarodnim programima i konvencijama: Poglavlje Europske unije o temeljnim pravima, Europsko socijalno poglavlje, Serija europskih ugovora i UN Habitat Agenda (1996.);
- istaknuta važnost rješavanja problema za razvoj tržišta: Bečkom deklaracijom se poziva na stvaranje odgovarajućeg pravnog i institucionalnog okruženja koje bi omogućilo funkcioniranje tržišta nekretnina;
- urbana, socijalna i gospodarska integracija neslužbenih naselja naglašena kao ključna za pristupanje Europskoj uniji;
- upućeno na izradu nacionalnih ciljeva, akcijskih planova i referentnih vrijednosti kako bi se omogućilo praćenje napretka u provedbi Bečke deklaracije.“

Osnovan je bio četverogodišnji program „Regional Capacity Strengthening Programme for Urban Development and Housing“ (RCSP) u smislu podrške Albaniji, Bosni i Hercegovini, Hrvatskoj, Makedoniji, Crnoj Gori, Srbiji i Kosovu u unaprjeđenju sektora za naselja. Programom se nastojalo potaknuti regionalnu suradnju radi promicanja razmjene iskustava i jačanja regionalnih mreža te motivirati tvorce politika, gradske uprave, profesionalne i

¹⁴² UNECE: „Self-Made Cities: In Search of Sustainable Solutions for Informal Settlements in the UNECE region“ (2009; 91-101).

¹⁴³ „Pakt o stabilnosti uspostavljen je 1999. na inicijativu Europske unije s ciljem uspostave i jačanja mira i sigurnosti u jugoistočnoj Europi te su kao partneri bile uključene zemlje i međunarodne organizacije. Pakt o stabilnosti zamijenilo je Vijeće za regionalnu suradnju 2008.” Izvor: Europska unija.

¹⁴⁴ Vidjeti poglavlje 1.2. Pojmovno određenje, *Definicija pojma neplanski izgrađeno naselje*.

akademske institucije, civilne udruge, da se fokusiraju na ključna pitanja urbane reforme što uključuje, primjerice, izradu zajedničkog kritičkog pregleda odgovarajućih zakonskih i operativnih okvira za procese urbane legalizacije i odgovarajućih strategija za decentralizaciju odgovornosti urbanog upravljanja na lokalne vlasti.¹⁴⁵

Mreža udruga lokalnih uprava Jugoistočne Europe NALAS¹⁴⁶ izradila je studiju pod nazivom „Izazovi regulacije neformalnih naselja u jugoistočnoj Europi; Pregled relevantnih zakona i prakse iz oblasti urbanističkog planiranja i legalizacije.“¹⁴⁷ Studijom je prikazana komparativna analiza zakonskih okvira relevantnih za urbanističko planiranje u Jugoistočnoj Europi. Udruga gradova¹⁴⁸ u Republici Hrvatskoj sudjelovala je u Studiji izradom izvješća o zakonodavnom okviru koji se u RH bavi problematikom neplanskih naselja. Studija je dala preporuke, koje su primjenjive i u Hrvatskoj, „za uspješnu integraciju neformalnog razvoja:

1. Naselja moraju biti regulirana, a zgrade moraju biti legalizirane. Od iznimnog je značaja uspostavljanje sukcesivnih društvenih, ekonomskih, stambenih i modela planiranja za integraciju neformalnog razvoja i njihovih zajednica u urbani sistem, gdje god javno zdravlje i sigurnost nisu ugroženi.;

2. Svi vlasnici nekretnina moraju biti uključeni u porezni sustav; Važno je da su porezi i druge naknade pristupačni i da stanovnici uvide da, plaćajući ih, dobivaju za uzvrat korist – npr. pristupne ceste, komunalne usluge (voda, struja i odvodnja) i javnu infrastrukturu (škole i zdravstvene ustanove).;

¹⁴⁵ Gabriel, B.: „Informal Settlements in SEE – A regional support approach“ (2007; 3, 7).

¹⁴⁶ NALAS je mreža udruga lokalnih uprava Jugoistočne Europe. Osnovana je 2001. godine pod pokroviteljstvom Pakta o stabilnosti za Jugoistočnu Europu i Vijeća Europe. Okuplja 13 Udruga, po jednu iz Albanije, Bugarske, Bosne i Hercegovine, Republike Srpske, Kosova, Moldavije, Makedonije, Crne Gore, Rumunjske, Srbije, Slovenije, Turske i Hrvatske. Iz Hrvatske član NALAS-a je Udruga gradova.

¹⁴⁷ NALAS: „Challenges of regularization of informal settlements in South East Europe; Overview of the relevant urban planning and legalization laws and practice“ (2011.).

¹⁴⁸ Udruga gradova - „nacionalna, nestranačka i nepristrana zajednica gradova osnovana 2002. godine s ciljem poticanja suradnje jedinica lokalne samouprave i promicanja zajedničkih interesa gradova u Republici Hrvatskoj. Udruga ima 127 članova i svoju djelatnost financira iz članarine, EU fondova, međunarodnih darovnica, kotizacija od stručnih skupova, donacija, itd. Svaki grad član u udruzi zastupa gradonačelnik. Osnove djelovanja uređene su Statutom i Poslovníkom.“ Izvor: <https://www.udruga-gradova.hr/o-udruzi/> (Datum pristupa: 06. 06. 2024.)

3. Neformalni razvoj uključuje kršenje zakona u nekoliko aspekata, i kao takav, ne može se tolerirati bez zaustavljanja, sprečavanja i kažnjavanja; Legalizaciju ovakve izgradnje bi ipak trebalo smatrati nagradom.;

4. Proces legalizacije i regulacije je skup. Vlasnici bespravne zgrade moraju pravedno doprinijeti troškovima općeg i lokalnog urbanog razvoja.;

5. Većina prihoda od naknada i novčanih kazni treba se lokalno provoditi, kao trajni doprinos unaprjeđenju prostora i zajedničkom razvoju infrastrukture.;

6. Izravno sudjelovanje stanovnika u procesu reguliranja naselja i participacija putem izabranih odbora i predstavnika ključno je za uspješnu legalizaciju.;

7. Ne postoji jedinstveno rješenje za rješavanje problema bespravne gradnje i neformalnih naselja i izbor ovisi o fizičkom, društvenom, gospodarskom i kulturnom kontekstu.;

8. Snižavanje tehničkih standarda gradnje svugdje se pokazalo od iznimnog značaja, premda je nužno zadržati određene pragove tolerancije, prije svega u pogledu sigurnog korištenja zgrade. Ipak, izdavanjem dozvole za legalizaciju, država ne dijeli odgovornost za sigurno korištenje zgrade (što je slučaj s uporabnim dozvolama izdanim u redovnom postupku).;

9. Snižavanje urbanističkih standarda nužno je da bi se naselje uključilo u redovni gradski sustav. Pojedine mjere su međutim i dalje prisutne, prvenstveno u pogledu sigurnosti (kao što je održavanje protupožarnog pristupa).;

i na posljetku

10. Bespravna izgradnja će postojati sve dok se smatra povoljnijom od redovite procedure izgradnje.”¹⁴⁹

Vrijedan je rad grupe autora Milić, Petovar i Čolić iz 2004. godine pod nazivom "Bespravna izgradnja u Srbiji: geneza i perspektive rješavanja problema." U radu se navode osnovni razlozi nastanka bespravne izgradnje u Srbiji, tipologija bespravno izgrađenih objekata te prijedlog mjera, što je u središtu i ovog istraživanja:

"a) Na nacionalnoj razini neophodno je pripremiti strateške i druge odgovarajuće dokumente kao što su:

- Strategija sanacije i unaprjeđenja bespravno izgrađenih objekata i zone/naselja s mjerama za suzbijanje daljnje bespravne gradnje;

¹⁴⁹ NALAS (2011; 130).

- Serija preporuka u pogledu koncepta, strukture i procedura izrade i primjene odgovarajućih urbanističkih planova za sanaciju neformalnih naselja;
- Korekcija postojećih propisa iz oblasti građevinskog zemljišta, planiranja i izgradnje, stanovanja i drugih oblasti od interesa za legalizaciju i sanaciju neformalnih naselja i zaustavljanje bespravne izgradnje.

b) Na lokalnoj razini potrebno je pripremati:

- Pozitivne programe sanacije i rekonstrukcije neformalnih naselja, zona ili enklava;
- Programe komunalnog opremanja i uređivanja građevinskog zemljišta za potrebe individualne stambene izgradnje, kao i programe opremanja socijalnom infrastrukturom;
- Uvođenje participativnog pristupa, jačanje kapaciteta i međusektorsko povezivanje, kako bi se osigurala održivost i kvalitetno upravljanje. S tim u vezi važni su programi obuke, ohrabriranja i osposobljavanja lokalnog stanovništva da aktivno sudjeluje u ovim programima."¹⁵⁰

* * *

U ovim radom navedenim studijama održiva se sanacija neplanski izgrađenih naselja percipira kao višedimenzionalni proces koji nužno uključuje i društvene aspekte. Ističe se važnost participacije lokalne zajednice jer se aktivno uključivanje stanovnika u procese odlučivanja, planiranja i provedbe mjera prepoznaje kao sredstvo za povećanje legitimnosti intervencija, smanjenje sukoba te jačanje društvene kohezije i osjećaja pripadnosti prostoru. Slijedom navedenog, u nastavku ovog rada obrazlaže se društvena intervencija kao neizostavni dio istraživanja o neplanski izgrađenim naseljima.

Unatoč nezamjenjivoj ulozi urbanista,¹⁵¹ veliku ulogu u složenom procesu unaprjeđenja ima i društvena zajednica, koja ne samo da mora biti suglasna s predloženim urbanističkim rješenjem, nego ga treba i službeno usvojiti kako bi došlo do njegove operativne primjene.¹⁵² Osim na završetku procesa izrade plana, stanovnike naselja treba uključiti i na samom početku ne bi li se, kroz konstruktivni dijalog, izradio što kvalitetniji program za izradu planskog dokumenta. Brojni podaci o stanju na terenu mogu se prikupiti uključivanjem stanovništva u proces izrade plana kroz instrumente anketiranja, intervjuiranja, javnih tribina i sl. Pored pružanja konkretnih informacija o životu u naselju i iznošenja prijedloga za njegovo unaprjeđenje, prilika je to stanovnicima i da javno iznesu neslaganje s nejednakim planerskim tretmanom svih dionika

¹⁵⁰ Milić, V. A., Petovar, K., Čolić, R. (2004; 11).

¹⁵¹ Vidjeti: Poglavlje 1.2. Pojmovno određenje, *Urbanistička intervencija*.

¹⁵² U Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) definiran je postupak izrade i donošenja prostornih planova.

naselja, ako je do njega došlo, kao i planerima da objasne razloge za takvo eventualno postupanje.

Iako društveni aspekt nije u središtu istraživanja, važno je naglasiti da tehničke urbanističke mjere, iako ključne, nisu dovoljne same po sebi za cjelovito unaprjeđenje neplanski izgrađenog naselja, već ih je potrebno dopuniti mjerama koje proizlaze iz šireg društvenog konteksta i polidisciplinarnog okvira prostorno-planerske discipline. Posljedice ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada nerijetko nadilaze prostorne dimenzije problema jer utječu na složene društvene i gospodarske procese koji se odvijaju u zajednici. Radi ostvarenja prihvatljivog i samoodrživog življenja u neplanski izgrađenom naselju, potrebno je omogućiti odvijanje svih ključnih društveno-gospodarskih odnosa, uključujući pristup javnim servisima i uslugama (zdravstvo, odgoj i obrazovanje), tržištu rada i aktivnostima zajednice. Iako je razdoblje prostorne segregacije pa i getoizacije manjinskih skupina stanovnika nižeg društveno-ekonomskog standarda ili druge nacionalnosti iza nas, današnje vrijeme, kad se u Hrvatsku radi posla doseljava sve veći broj ljudi iz udaljenih zemalja, aktualizira pitanje uključivanja i suživota heterogenih skupina stanovništva, neovisno o tome temelji li se njihova različitost na jeziku, kulturi ili načinu života. Za potpunu integraciju neplanski izgrađenog naselja u gradsko tkivo nije, dakle, dovoljno intervenirati *samo* urbanističkim mjerama i na taj način, izradom urbanističkog plana uređenja osigurati preduvjete smještaju potrebnih sadržaja društvene, komunalne i zelene infrastrukture, nego je potrebno i društveno djelovati. Primjeri društvene intervencije su:

- kontinuirana edukacija stanovništva o pravima ali i obavezama aktivnog člana društva, ravnopravnosti i uvažavanju;

- asimilacija izdvojenih skupina stanovništva u širu društvenu zajednicu poticanjem na izjašnjavanje o problemima s kojim se suočavaju te uključivanjem u donošenje odluka koje izravno utječu na kvalitetu života u naselju kao što su, primjerice, dogovorno određivanje lokacije stanice javnog prijevoza, izgradnja javne rasvjete na javnim pješačkim površinama i parkovima radi suzbijanja kriminaliteta i sl.¹⁵³

¹⁵³ Urbanistička intervencija je, primjerice, planiranje izgradnje javne pješačke površine-šetnice, ali tako da prolazi i getoiziranim dijelovima naselja, radi ostvarenja preduvjeta asimilaciji. Društvena intervencija u danom primjeru bila bi organizacija javne tribine na kojoj bi stanovnici naselja otvoreno govorili o problemu korištenja javne pješačke površine u svim dijelovima naselja (kriminalitet), što bi potaklo inicijativu o izgradnji javne rasvjete, noćnom režimu osvjetljenosti šetnice cijelom duljinom trase i dr.

U procesu sanacije neplanski izgrađenih naselja nužno je osigurati sudjelovanje stručnjaka različitih strukovnih odrednica (urboekonomisti, urbani sociolozi, demografi i drugi), kao i političara, kako u fazi pripreme, tako i nakon izrade urbanističkog plana. Kvalitativna transformacija i potpuna integracija takvih naselja u šire urbano tkivo moguća je isključivo koordiniranim i međusektorski usklađenim djelovanjem.

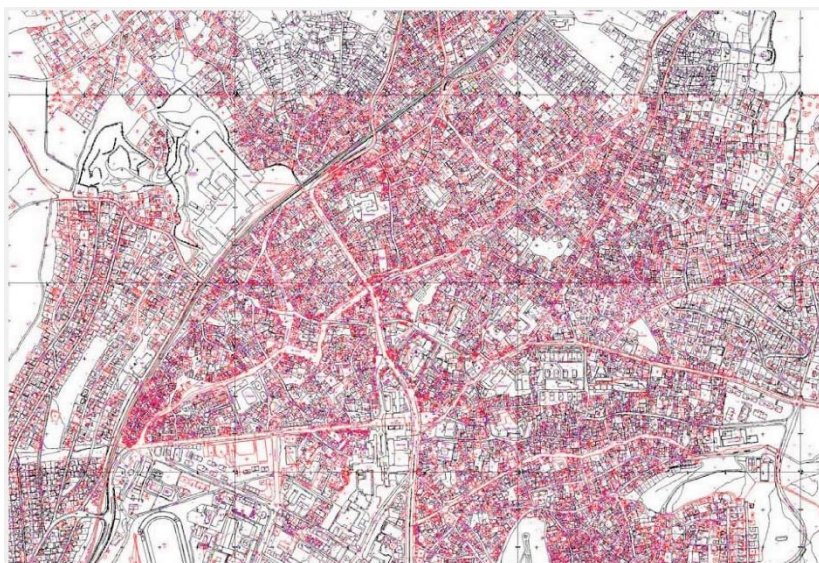
Uz to, neplanska gradnja nastaje i na zemljištu koje nije u vlasništvu bespravnih graditelja nego na uzurpiranom (najčešće) državnom vlasništvu, što je protuzakonito djelovanje u prostoru. U tom kontekstu, stručnjaci pravne struke imaju značajnu ulogu u procesu sanacije jer je rješavanje imovinsko-pravnih pitanja jedan od osnovnih preduvjeta legalnosti i uključivanju nezakonito izgrađenih građevina u zemljišno-knjižni, porezni, komunalni i druge sustave pravne države.

Nužnost urbanističke i društvene intervencije u složenom procesu sanacije bespravne gradnje na usporediv način uočio je i autor Bjelajac koji sažeto ističe dualitet problema: "Pod tim se pojmom ovdje podrazumijeva određeni oblik zadovoljavanja potrebe stanovanja, a koji nije pravno reguliran. Ovu pojavu sačinjavaju bespravno izgrađeni objekti te ljudi koji su ih izgradili i koji na određeni način u njima žive. Zato se u analizi i polazi od proučavanja tih dviju komponenti bespravne stambene izgradnje."¹⁵⁴ S jedne strane postoji potreba unaprjeđenja prostora, dok se s druge strane uočava nužnost uvažavanja socijalne dimenzije i stvarnih životnih okolnosti stanovnika tih prostora. Ovaj dualitet zahtijeva integrirani pristup usklađenja institucionalne regulative i prostornog planiranja s participativnim modelima uključivanja zajednice, što bi moglo omogućiti društvenu održivost unaprjeđenja neplanski izgrađenih naselja.

* * *

Nadalje, u studijama koje obrađuju tematiku neplanske izgradnje u europskom kontekstu uočava se i problem ilegalnih priključaka na komunalnu infrastrukturu jer upravo mogućnost da se bespravno sagrađenoj građevini dovede struja i voda osigurava ilegalnim graditeljima osnovne životne uvjete, što uvelike potiče daljnju bespravnu gradnju (Slika 12.). Opisana mogućnost ilegalnog priključenja na komunalnu infrastrukturu prisutna je i u Hrvatskoj.

¹⁵⁴ Bjelajac, S. (2009; 21).



Slika 12.
Prikaz legalnih (crno) i ilegalnih (crveno)
priključaka na komunalnu infrastrukturu u Prištini.

Osim u studijama, neplanska gradnja obrađuje se i u znanstvenim člancima gdje se želi definirati značenje pojma neplanski izgrađeno naselje (što se nastoji i ovim istraživanjem) kroz uočavanje i tumačenje različitih termina koji se koriste u široj i stručnoj javnosti.¹⁵⁵ Zatim, usporedivo s ovim radom, u člancima se nastoji objasniti radi čega je došlo do masovne neplanske gradnje. Isti obrasci izgradnje društvenih stanova i dodjeljivanja stanarskih prava, a zatim i neplanske gradnje, prepoznati su i u drugim državama bivše Jugoslavije – Sloveniji i Srbiji.¹⁵⁶ U Italiji, primjerice, situacija je bila donekle drugačija. Uslijed kasne industrijalizacije (tek nakon II. svjetskog rata) i privatnog vlasništva nad zemljištem, država nije uspjela razviti mehanizme za uspostavu državnog vlasništva¹⁵⁷ što je onemogućilo stambeno zbrinjavanje većeg broja ljudi i motiviralo bespravnu izgradnju.

¹⁵⁵ Vidjeti: Gredelj, I. (2015;6), Zeković, S., Petovar K., Saman Nor-Hisham (2020; 97), Dimopoulou E., Zentelis P. (2007; 1).

¹⁵⁶ Vidjeti: Piškurić, J. (2023, 2, 404), Žegarac, Z. (1999, 16).

¹⁵⁷ Chiodelli F, Coppola A. i dr. u članku „The production of informal space: A critical atlas of housing informalities in Italy between public institutions and political strategies” (2020.) uz korupciju kao prvi ističu drugi i treći generator *urbanih neformalnosti*: specifičnosti talijanskog političkog i institucionalnog sustava i njegova nesposobnost da adekvatno odgovori na raširene potrebe društva te neuspjeh talijanskog sustava prostornog planiranja da regulira razvoj uspostavom državnog vlasništva što bi onda omogućilo provedbu reformističkih projekata.

Radi dobivanja uvida u pravo stanje na terenu, ističe se važnost ucrtavanja bespravno izgrađenih građevina u katastarske i zemljišnoknjižne podloge.¹⁵⁸ Tumače se odredbe zakona kojim je omogućena legalizacija bespravne gradnje te njihove posljedice na društvo i prostor.¹⁵⁹

Neki autori upozoravaju i na koruptivnu povezanost bespravne gradnje te gospodarske i političke moći pojedinih slojeva društva, pronalazeći u tome odgovor na pitanje kako je moguće da su raskošne vile imućnih političkih moćnika bespravno sagrađene usred grada, u zonama u kojima radi zaštite prirodnih i kulturnih vrijednosti nije dopuštena gradnja, bez ikakvih pokušaja gradskih odnosno državnih institucija da to spriječe.¹⁶⁰

¹⁵⁸ Vidjeti: Bishop et al. (2002; 1). I u Hrvatskoj je s ciljem digitalizacije, pristupa informacijama i dobivanja uvida u pravo stanje na terenu došlo do značajnog iskoraka prvo formiranjem javne aplikacije oss.uredjenazemlja.hr za objedinjavanje katastra i zemljišnih knjiga a zatim i Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU) koji sadrži Registar prostornih planova-važećih i u izradi, Registar dokumentacije u prostoru-Dokumenti i Izvješća o stanju u prostoru, Registar dozvola/akata te Registar energetskih certifikata. Uvidom u Registar dozvola/akata dobiva se informacija o izdanim aktima, razvrstanim prema vrsti akta (Lokacijska dozvola, Akt za građenje građevine, Akt za uporabu građevine, građevna čestica i Prijava početka građenja, uklanjanja ili pokusnog rada) te prema namjeni građevine (mješovita, stambena, javna i društvena, gospodarska, infrastrukturna i posebna namjena).

¹⁵⁹ Vidjeti: Britvić Vetma B, Stančić Vidrač E. „Postupak ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade,, (2015, 149-164).

¹⁶⁰ Grubović Lj. u doktorskoj disertaciji pod nazivom „Belgrade in Transition: an analysis of illegal building in a post-socialist city” ukazuje kako je politička elita u Beogradu, uključujući i bivšeg predsjednika Srbije Slobodana Miloševića, sagrađila bespravne vile na Dedinju-jednom od najreprezentativnijih stambenih dijelova grada. U uvodnom dijelu autorica priznaje da je izradu doktorske disertacije motiviralo i rušenje šupe površine 2.5m² u dvorištu obiteljske kuće njenih roditelja: „Zašto je bio prioritet srušiti šupu a ne neki drugi objekt koji se, na primjer, nalazio u parku?” (2006; 12).

Chiodelli F, Coppola A. i dr. u članku „The production of informal space: A critical atlas of housing informalities in Italy between public institutions and political strategies” navode korupciju i klijentelizam kao prvi generator *urbanih neformalnosti* u Italiji: „Prvi element odnosi se na korupciju i klijentelizam. Na primjer, korupcija javnih dužnosnika i političara može biti jedan od načina na koji se pojavljuju i nastavljaju različite vrste nezakonitosti stanogradnje (npr. mito se plaća kako bi se izbjegle inspekcije, kako bi se izbjeglo prijavljivanje utvrđenog kršenja zakona, kako bi se pogodovalo javnom toleriranju prijestupa.” (2020; 9).

1.4.3. Posebnosti pristupa neplanski izgrađenim naseljima u Hrvatskoj

Kroz povijest, neplanska izgradnja u Hrvatskoj u prostoru se uočavala odmah po njezinom nastanku. Na početku, država je gospodarskim mjerama pokušavala motivirati plansku¹⁶¹ te zakonskim i deklaratornim mjerama u smislu jasno izraženog neprihvatanja¹⁶² demotivirati neplansku gradnju. Međutim, mjere kažnjavanja bespravnih graditelja koje su uključivale i rušenje nelegalnih objekata nisu se dosljedno i kontinuirano provodile pa nije došlo do zauzdavanja bespravne gradnje. Zakonska regulativa nedvojbeno je propisivala posljedice gradnje bez ili protiv građevinske dozvole, ali nije se poštivala iz više razloga: u razdoblju između I. i II. svjetskog rata zbog socijalnog statusa bespravnih graditelja jer je neplanska izgradnja, na neki način, amortizirala nedostatak stambenog fonda; u razdoblju između II. svjetskog rata i Domovinskog rata zato što se nije uspjelo osigurati stanovanje niti zamjensko stanovanje, a u razdoblju od Domovinskog rata do 2012. godine nije došlo do uklanjanja bespravne gradnje zbog nestabilnih političkih prilika i gospodarske krize. Neslužbena državna politika kroz povijest je prešutno dopuštala gradnju bespravnih objekata,¹⁶³ te je ona, svih ovih godina i desetljeća, išla u korak s planskom gradnjom. Danas, 2025. godine, svjedočimo uklanjanju nezakonitih objekata na obali Jadranskog mora, kojem je pristupilo nekoliko jedinica lokalne samouprave u Istri.

Udio neplanske izgradnje u Zagrebu 60-ih godina 20. stoljeća vidljiv je na Slici 13.

¹⁶¹ Grad Zagreb je 1919. godine donio odluku kojim sve novogradnje u narednih 10 godina oslobađa općinskih davanja, a „1929. godine zaključak da se vlasnicima zidanih kuća mogu izdati naknadne građevinske i stambene dozvole ako njihove kuće odgovaraju ili se do kraja 1929. godine dovedu u stanje da odgovaraju Propisniku o izuzetnim građevnim olakšicama od postojećeg građevnog reda. Svim ostalim vlasnicima, ukoliko odgovaraju minimumu higijene i građevne tehnike izdaju se provizorne građevinske dozvole do godine 1948.“ Izvor: Jukić, T. (1997; 62).

¹⁶² „U početku, njihovom rješavanju pristupa se otvorenim suprotstavljanjem, na izoliranim lokacijama vrlo odrješito tj. rušenjem bespravnih objekata i rastjerivanjem njihovih graditelja.“ „U medijima se naglašava izrazita odbojnost prema bespravnoj gradnji i graditeljima koje se nastoji *društveno izolirati* obilježavajući ih kao one „*koji narušavaju sve koncepcije suvremenog urbanizma, arhitekture i suvremenog uređenja grada, koji dolaze za poslom i nastoje da što prije dođu do stana*“, te ih se unaprijed opominje i poziva na ponašanje prema pravilima zajednice.“ Vidjeti: Škunca, S. (2016; 213).

¹⁶³ Bencetić, L. (2020; 4).



Slika 13.

Područja spontano nastale i nekvalitetne izgradnje oko 1960. godine. Na karti Zagreba područja su označena tamnom bojom. Izvor: Urbanistički program grada Zagreba (1963.).

Zagreb

Od Urbanističkog zavoda grada Zagreba 1974. godine Grad Zagreb je naručio studiju „Bespravna izgradnja“, „koja je trebala poslužiti identifikaciji problema bespravne izgradnje, te poduzimanju mjera na otklanjanju uzroka i ublažavanju posljedica u gradskom prostoru.“¹⁶⁴ "Izvještaj za Gradsko javno pravobranilaštvo" iz rujna 1976. godine UZGZ je koncipirao izradom „Odgovora na ključna pitanja o bespravnoj gradnji:

1. broj bespravnih objekata na području grada

U razdoblju od 1970. do 1975. godine evidentirano 2850 ili 34,5% stambenih novogradnji, 4800 ili 58,0% prigradnji i nadogradnji te 620 ili 7,5% adaptacija i sitnih popravaka.;

2. kuće za odmor

Uočene u sjeveroistočnoj zoni grada kod lokaliteta Čučerje te na južnom rubu grada, lokaliteti: Dragonožec, Trpuci, Strajak unatoč tome što nisu bili planirani GUP-om grada Zagreba.;

3. zone bespravne izgradnje

Na osnovu kriterija o kontinuitetu izgradnje na području grada izdvojeno je 80 zona, a popisano je 26 većih po kriteriju da imaju više od 75 bespravnih gradnji. „Zone u kojima se bespravno gradilo zauzimaju 2500 ha terena, većina se nalazi u stambenoj namjeni (prema GUP-u), te dijelom na terenima koji su rezervirani za budući razvoj grada (naselja u općini Novi Zagreb i Peščenica). Zone pojedinačne izgradnje 1974. godine zauzimaju 4840 ha, iz čega proizlazi da

¹⁶⁴ UZGZ: „Opseg i prostorni raspored bespravne izgradnje u Zagrebu za vremensko razdoblje od 1970. do 1974. godine“ (1974; 43).

područja u kojima se bespravno gradilo zauzimaju preko 50% teritorije zona individualne izgradnje.“;

4. izgradnja objekata na zemljištu u društvenom vlasništvu

Dvije trećine na zemljištu u društvenom, a jedna trećina na zemljištu u privatnom vlasništvu.;

5. objektivni uzroci bespravne izgradnje i odnos bespravne izgradnje prema provedbenim planovima.

Ističu se:

- migracija stanovništva kao posljedica nerazmjera u razvoju grada i njegove regije što je potrebno ublažiti otvaranjem radnih mjesta u nerazvijenim područjima,

- zaostajanje individualnog i komunalnog standarda na selu,

- loše prometne veze grada s gravitacionim područjima što otežava dnevne migracije,

- pomanjkanje politike koja bi omogućila ekonomsku sigurnost u poljoprivrednoj djelatnosti, a koja je uglavnom zajamčena u društvenom sektoru,

- zakonski okvir koji na neizravan način potiče bespravnu gradnju (Zakon o nacionalizaciji, Gradska odluka o izgradnji objekata građana, građanskih pravnih osoba i manjih investicijskih objekata), čl. 40 GUP-a koji dozvoljava izgradnju gospodarskih objekata na poljoprivrednim površinama koji se kasnije ilegalno pretvaraju u objekte za odmor ili stambene objekte,

- neadekvatna politika izgradnje grada koja je pridonijela zaoštavanju stambene krize (odnos cijene stana i nacionalnog dohotka je 1:20, u zapadnim zemljama taj odnos je 1:5),

- izrađeni su urbanistički planovi, ali izostale su osnovne faze u pripremi zemljišta: „otkup, komasacija i parcelacija te polaganje infrastrukture“,

- u Zagrebu je od 1961. do 1971. godine izgrađeno 6000 stanova u prosjeku, a trebalo je 8000,

- poduzeća nisu uspijevala kupiti radnicima stanove u prihvatljivom vremenskom roku pa su se davali stambeni krediti koji nisu bili dostatni za kupnju stana ili gradilišta čime se radna organizacija prešutno slagala da se ova sredstva koriste za bespravnu gradnju,

- najviše bespravnih objekata izgrađeno je na područjima za koja su bili izrađeni urbanistički planovi pa se može zaključiti da su urbanistički planovi nerealni i da se po njima ne može provoditi izgradnja,

- gdje je detaljnim planom predviđena kolektivna gradnja nije se u tu svrhu pripremilo zemljište, a blokirano je za pojedinačnu gradnju,

- detaljnim planovima gradske i lokalne prometnice projektirale su se u skladu s osnovnim tehničkim normativima dok su postojeće prometnice uglavnom bivši poljski putevi,

bez minimalnih tehničkih elemenata što je velika prepreka izgradnji cesta i komunalija putem malenih inicijativa,

- čest je slučaj izgradnje na terenima koji su prema geotehničkoj analizi nepovoljni za izgradnju,

- od grada formirane zelene i rekreativne površine jeftinije su za kupnju nego stambene zone,

- kriteriji za ocjenjivanje objekata i parcela koji se u postojećem stanju mogu zadržati i u detaljnom planu obuhvaćaju i oblikovni element s ciljem uklapanja u gradski ambijent, kao i zadovoljenje minimalnih građevinskih i zdravstveno-higijenskih normi, i

- zemljišta koja ostaju neuređena stanovnici smatraju potencijalnim gradilištima.;

6. kategorije građana koji grade bespravne objekte

Uglavnom radnici, pridošlice sa sela, zemljoradničkog porijekla.;

7. migracija stanovništva i deficit stanova - kao osnovni uzroci bespravne izgradnje;

U Zagrebu je 1971. godine nedostajalo 36000 stanova, a 1975. godine 26000 stanova. „I bespravna izgradnja utjecala je na ublažavanje stambene krize. Budući da je to bila poznata činjenica, ovaj vid izgradnje se tolerirao. Individualna (i bespravna) izgradnja je u razdoblju 1961.-1971. godine činila 40% od ukupnog broja novoizgrađenih stanova.“

Na kraju „Izvještaja“ navedeni su prostorni aspekti bespravne gradnje koji su prepoznati i ovim istraživanjem:

- neracionalni način izgradnje, jer prevladava prizemna izgradnja s pretežno jednim stanom u objektu,;

- izgradnja se vrši ponajčešće na komunalno neuređenom zemljištu s nedostatkom vodovoda i kanalizacije,;

- zbog nedostatka osnovne komunalne mreže higijensko sanitarni uvjeti stanovanja nisu zadovoljavajući, te je stanovništvo izloženo potencijalnim zarazama,;

- u zonama bespravne izgradnje nedostaje ili je u stalnom zaostajanju izgradnja objekata društvenog standarda,;

- izgradnja se širi na nesolidnim terenima zbog čega je dio stanovništva izložen opasnosti od klizanja odnosno rušenja objekata,;

- izgradnja napada poljoprivredne i rekreativne površine te površine za budući razvoj, što u krajnjoj konsekvenci nanosi štetu cijelom stanovništvu grada, pa i samim bespravnim graditeljima,;

- ovakav vid izgradnje uzrokuje neracionalno širenje grada, jer zauzima vrlo velike površine, a grad dovodi u opasnost da mu ponestanu tereni za izgradnju,;

- masovno širenje bespravne izgradnje nameće pitanje rušenja iste u daljnjoj perspektivi razvoja grada, što u svakom slučaju poskupljuje izgradnju čije troškove snose današnje i buduće generacije,;

- popunjavanjem zona pojedinačnog stanovanja s bespravnim objektima, te zone se trajno obezvređuje u oblikovnom smislu.¹⁶⁵

Zone bespravne gradnje su i kartografski prikazane.¹⁶⁶

* * *

Primjer pristupa sanaciji i urbanoj obnovi, iako nije vezan direktno za bespravnu gradnju, prikazan je u studiji (Budisavljević i Miličević) koja je izrađena za potrebe Urbanističkog zavoda grada Zagreba 80-ih godina 20. stoljeća, a čiji je sažetak pod nazivom „Od grada za rušenje do grada za građenje“ objavljen u časopisu „Arhitektura“ 1984/189-195. Izradu studije motivirao je status objekata i ljudi u urbanim cjelinama koje su Generalnim urbanističkim planom Zagreba iz 1971. godine bile predviđene za rušenje, „što znači da će mnogi ljudi bar 20 – 30 godina morati „čekati rušenje“ bez mogućnosti podizanja svojeg i zajedničkog standarda.“¹⁶⁷ Uočeno je da se pojedini dijelovi grada „na današnjoj gradskoj periferiji s pretežno malim obiteljskim kućama“¹⁶⁸ mogu rehabilitirati rušenjem 10% objekata i dodavanjem potrebnih sadržaja uz zatečenu i novu gradnju, čime bi se današnjem „ne-gradu“ dale karakteristike grada i urbaniteta. „Uglavnom se smatra da je u današnjim uvjetima najprihvatljivija metoda kontinuiranih malih i suptilnih pothvata obnove i gradnje u postojećem tkivu uz stalne konzultacije sa stanovnicima. Potrebno je za to priznati realno stanje promatranih zona koje treba osposobiti za današnje potrebe stanovnika vodeći računa o budućim potrebama, ali i neprestano imati na umu postojeće stanje.“¹⁶⁹ Premda opisani princip nije primjenjiv na sve lokacije (autori navode specifične situacije u gradu kao što su: industrijom ugrožene zone za koje se predlaže sanacija do iseljenja, enklave zaostale u novim naseljima za koje se predlaže funkcionalno i sadržajno priključenje postojećim naseljima, ekscesni slučajevi bespravne gradnje kod kojih treba ispitati sve mogućnosti pa onda primijeniti sanaciju ili rehabilitaciju, kao i sela u gradu koja treba očuvati od gradnje kao rezervate za

¹⁶⁵ Urbanistički zavod grada Zagreba: „Izveštaj za Gradsko javno pravobranilaštvo,“ (1976.).

¹⁶⁶ Vidjeti: Slika 8. Izvod iz kartografskog prikaza „Bespravna izgradnja 1970-74, Zone bespravne izgradnje - prostorni raspored.

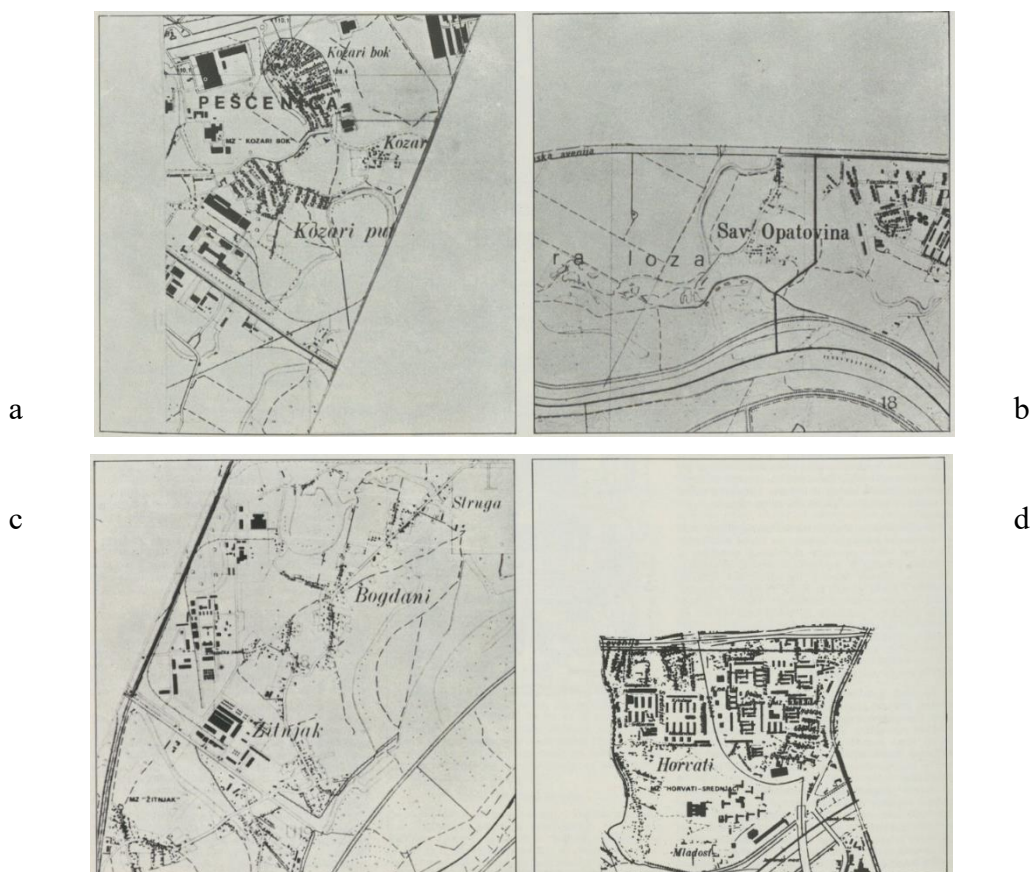
¹⁶⁷ Budisavljević, B., Miličević, R. (1984; 1).

¹⁶⁸ Ibid.

¹⁶⁹ Ibid.

buduće potrebe), ističe se potencijal izgrađenih zona „bivše i današnje periferije“ koje treba unaprijediti umjesto da se zauzimaju „nove livade i poljoprivredna područja.“ Specifične situacije u gradu prikazane su na Slici 14.

Zaključci i preporuke autora Budisavljević, B. i Miličević, R. primjenjivi su i danas. Unaprjeđenje neplanski izgrađenog naselja moguće je postići uklanjanjem određenog (manjeg) broja nezakonito izgrađenih zgrada i dodavanjem sadržaja koji naselju nedostaju. To se često može ostvariti intervencijama manjeg opsega koje su stanovnicima neplanski izgrađenog naselja značajne jer se njima direktno otklanjanju poteškoće s kojima se susreću u svojoj dnevnoj ili tjednoj rutini i koje umanjuju kvalitetu njihova života u naselju. Način otkrivanja takvih disfunkcionalnosti je interakcija sa stanovnicima neplanski izgrađenih naselja kad im je kroz konstruktivni dijalog omogućeno iskazivanje problema i predlaganje kako ih riješiti, a preduvjet postojanje kvalitetnih i svim dostupnim podacima o (ozakonjenim) zgradama, opskrbljenih planskih podloga.



Slika 14.

Specifične situacije u gradu.

Tumač: „Primjer ekološki ugrožene zone (industrijom). Prijedlog: sanacija do iseljenja“ (a). „Enklave zaostale u novim naseljima“ (b). „Bespravna gradnja u zoni ekološke ugroženosti“ (c). „Selo u gradu“ (d).

Split

U Splitu je bespravna izgradnja započela 50-ih godina 20. stoljeća i protekom vremena povećavala se. 1970. godine Urbanistički zavod Dalmacije izradio je sociološku studiju pod nazivom „Bespravna izgradnja u Splitu“ na temelju koje je Grad Split donio „vrlo elastične odluke (između ostalih da se postojeći bespravni stambeni objekti pokušaju uklopiti u urbanistički plan).“¹⁷⁰ Bjelajac je izradio sociološku studiju pod nazivom „Bespravna stambena izgradnja“ 1970. godine.¹⁷¹ U studiji se govori o „kompleksnosti same pojave“, koja se „može promatrati s više različitih aspekata (urbanističkog, arhitektonskog, političkog, sociološkog i drugih)“ te da je sociološki pristup nužan zbog toga što je „i sama pojava društvenog karaktera, jer je uvjetovana društvenim činiocima, određenim društvenim odnosima.“

Bjelajac određuje značenje pojma bespravna izgradnja¹⁷² i navodi da su uzroci njenog nastanka ubrzana urbanizacija uslijed industrijalizacije i loša materijalna situacija "ljudi koji su prisiljeni tako rješavati svoj stambeni problem". Studijom su prikupljeni i obrađeni podaci o broju i lokalitetima bespravno izgrađenih građevina na području splitske aglomeracije, uz to su izneseni i podaci dobiveni anketiranjem vlasnika bespravnih objekata:

1. prostorna rasprostranjenost bespravnih stambenih objekata u splitskoj aglomeraciji; Uočeno je da se na području aglomeracije nalazi oko 3252 bespravna stambena objekta od kojih su 2705 useljena a 552 uslijed nedovršenosti neuseljena; da se objekti grupiraju radi sličnog načina života i zajedničkih problema njegovih stanovnika pa je u nekim jedinicama aglomeracije povećana koncentracija bespravnih objekata; da je puno objekata locirano na površinama koje su Odlukom koja zamjenjuje urbanistički plan Splita i priobalnog područja rezervirane za nestambene namjene kao što su rekreacija i industrija „pa će grad ostati defektan ukoliko se ti objekti ne uklone“; da je pojava bespravne gradnje začeta u razdoblju od 1950-e do 1954. godine i sve više raste.;
2. tko su bespravni graditelji; najveći broj pripada grupi radničkih zanimanja, u najvećem broju slučajeva to su većinom nekvalificirani, polukvalificirani i kvalificirani radnici, uglavnom nižih materijalnih primanja, većinom muškarci mlađe životne dobi-oko 33 godine, uglavnom doseljenici, podrijetlom sa sela ali nisu nedavno doselili nego su u poduzećima u Splitu

¹⁷⁰ Bjelajac, S.: „Podijeljeni grad“ (2009, 30).

¹⁷¹ Studija je prezentirana u Bjelajčevom članku „Bespravna stambena izgradnja“ koji je objavljen 1970. godine u časopisu „Pogledi“, svezak II, knjiga 3.

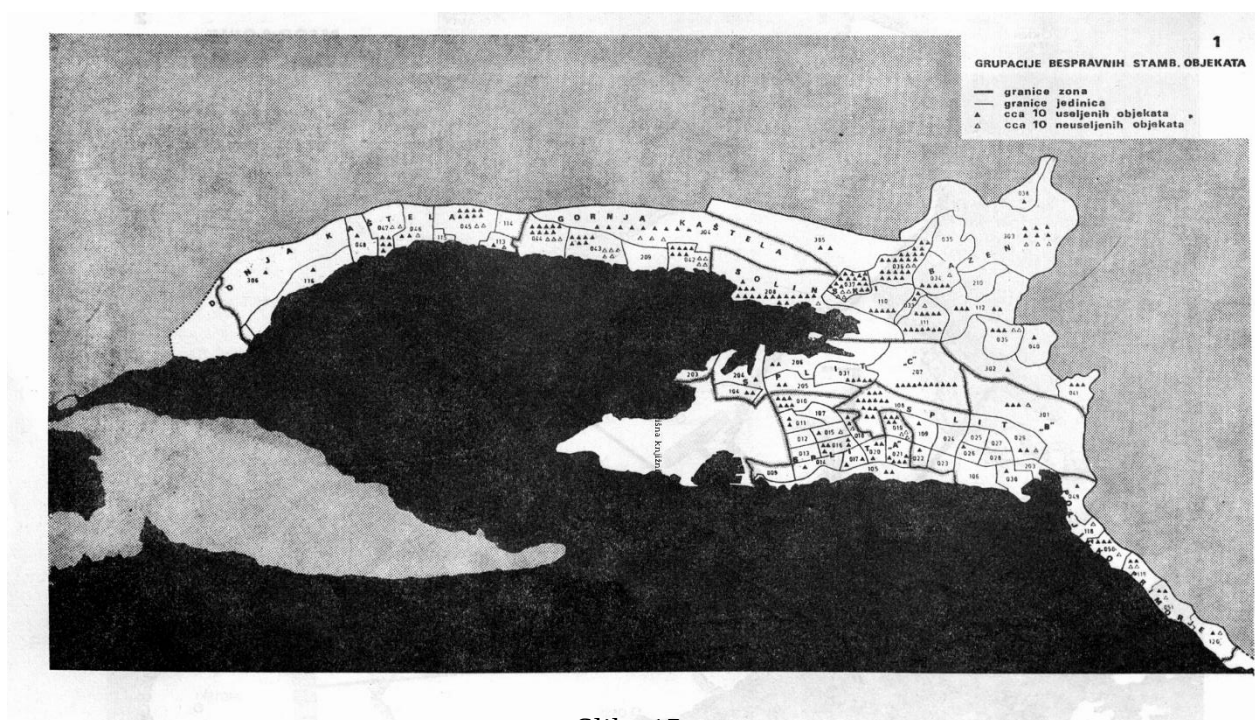
¹⁷² Bjelajac, S. (2009): „Pod tim se pojmom ovdje podrazumijeva određeni oblik zadovoljavanja potrebe stanovanja, a koji nije pravno reguliran.“

zaposleni u prosjeku već 8,3 godine, domaćinstva imaju veliki broj članova-u prosjeku 4,5 člana od koji su dva člana djeca starosti do 18 godina.;

3. kvaliteta bespravnih stambenih objekata; Korišteni su solidni materijali (betonske blokete i beton, ravni betonski krov i francuski crijep ili salonit), ali su radi brzine gradnje i nekvalificiranosti radne snage koja ih je radila objekti loše kvalitete, najviše objekata graditelji su izvodili sami i uz pomoć prijatelja i rođaka, objekti su slabo opremljeni komunalnim instalacijama (74% nema kanalizaciju, 34% ima samo električnu energiju), mala je kvadratura po članu domaćinstva, većina domaćinstava živi u substandardnim uvjetima.; i

4. uzroci i posljedice društvene pojave bespravne stambene izgradnje; Ljudska potreba za stanovanjem jedna je od primarnih ljudskih potreba, s obzirom na to da poduzeće svom radniku nije uspjelo riješiti stambeno pitanje, on ga rješava samostalno, ali na način koji predstavlja najmanji materijalni izdatak; uzroke bespravne gradnje treba tražiti i u „dugogodišnjoj nedefiniranosti urbanističkih planova“, „u improviziranju pojedinih urbanističkih rješenja“ ali i u „relativno malim kaznama i neučestalom kažnjavanju“.

Raspoređenost bespravne izgradnje u prostoru aglomeracije vidljiva je na Slici 15.



Slika 15.
Raspoređenost bespravne izgradnje u prostoru aglomeracije (1970.).

Rijeka

U Rijeci su 60-ih godina 20. stoljeća izrađene urbanističke regulacije za obiteljsku stambenu izgradnju. Primjerice 1958. su godine izrađene „Studija detaljnog urbanističkog plana naselja Martinšćica“ i „Parcijalna regulacija za naselja Marčeljeva draga, Razbojna i Zapadni Zamet“, a nakon donošenja Odluke koja zamjenjuje Generalni urbanistički plan 1963. godine i brojne regulacije za pojedinačnu stambenu izgradnju na prigradskom području poput Šodića (Kostrena) te Kukuljanova i Pod fare (Kraljevica). S obzirom na uvijek visoke troškove komunalnog opremanja zemljišta koji se za pojedinačnu stambenu izgradnju mogu nazvati neracionalnim ulaganjem jer se ne postiže velika gustoća stanovanja, Grad Rijeka izjasnio se „da Općinska skupština i riječka komuna nisu u ovom momentu sposobni financirati komunalije za raštrkana individualna naselja...Svi oni koji žele imati u tim naseljima tekuću vodu, elektriку i kanalizaciju, neka to izvode pomoću vlastitih sredstava.“¹⁷³ Neizvođenje najskuplje komunalne infrastrukture otvorilo je put bespravnoj gradnji - „onim socijalnim skupinama čije se aspiracije mogu ostvariti i u situaciji djelomičnog ili posve reduciranog standarda komunalne opremljenosti,“¹⁷⁴ što je dovelo do dramatičnih situacija čak i u novim naseljima kolektivnog stanovanja visokog stupnja urbaniteta poput naselja Turnić gdje su „uz višekratnice nicali barake u kojima se nalaze ovce.“¹⁷⁵ Premda se na početku bespravna gradnja najoštrije osuđivala i beskompromisno uklanjala, kasnije dolazi do ublažavanja retorike.¹⁷⁶ S urbanističkog aspekta ne samo da se bespravna individualna gradnja trebala „urbanistički legalizirati“ po principu „da se objekti uklope u urbanistički plan“, nego je nastojanje bilo da je se preduhitri zbog čega se „čak i proširila zona za individualnu izgradnju na prostoru ranije predviđenom za kolektivno stanovanje.“¹⁷⁷

Politička volja za zadržavanjem ilegalne izgradnje na riječkom području Plase, na primjer, iskazana je Zaključkom Skupštine općine Rijeka od 5. veljače 1975. godine o izradi provedbenih urbanističkih planova za područje planiranog stambenog rajona Plase „koji trebaju

¹⁷³ Škunca, S.: (2016; 127).

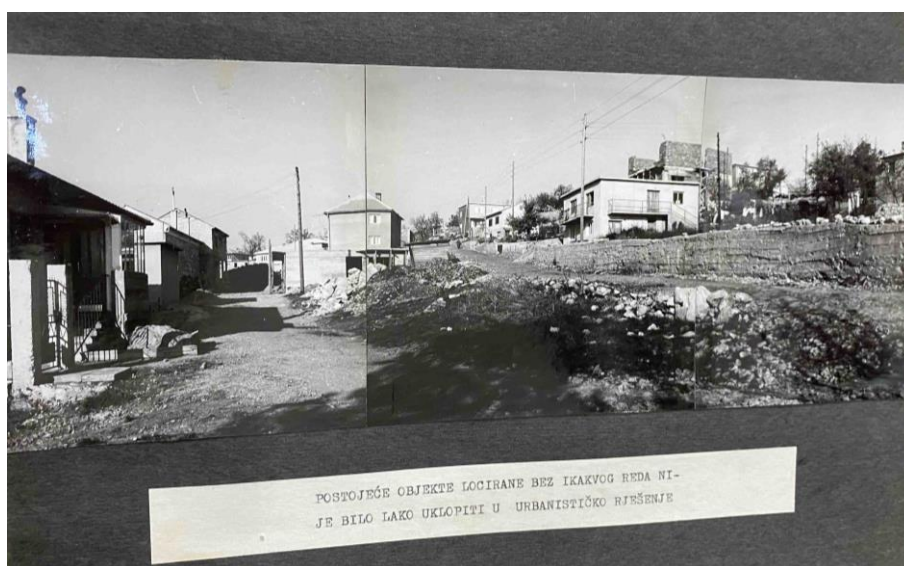
¹⁷⁴ Škunca, S. (2016; 212).

¹⁷⁵ Škunca, S. (2016; 213).

¹⁷⁶ Škunca, S. (2016:217) ističe: „Radi svih navedenih razloga i okolnosti, krajem 60-ih godina političke elite vrlo brzo oblikuju novi odnos prema bespravnoj gradnji. Temeljna pretpostavka ovakvog „modela“ bila je promjena stava prema bespravnom graditelju - za razliku od osuđivanja koji se primjenjuje u prvoj polovici 60-ih, sada se bespravnu gradnju i graditelja opravda te se zauzima pomirbeni pristup.“

¹⁷⁷ Izvor: Riječki urbanistički biro (1975.): PUP stambene četvrti Gornji Zamet i Pehlin, Program i prijedlog urbanističke koncepcije.

barem u jednoj varijanti uklopiti svu ili gotovo svu zatečenu bespravnu izgradnju.“¹⁷⁸ „Uklapanje u plan“ imalo je i imovinsko-pravne posljedice: „Međutim objekti koji se uklope u plan po istom prijedlogu stječu puni legalitet, a njihovi investitori puna vlasnička prava!“¹⁷⁹ Osim što znatno utječu na planska rješenja ovakve političke direktive za urbaniste nisu prihvatljive jer dovode do toga „da urbanistički plan (a u krajnjoj liniji urbanist - predlagač plana) bude taj koji će nekom bespravnom investitoru dati sva vlasnička prava, a drugoga će - predlažući rušenje njegove kuće - osuditi na gubitak tih prava.“¹⁸⁰, što je nespojivo s „poslom urbanista - planera jer se bilo kakva zatečena izgradnja, ako se urbanističkim planom predviđa za rušenje, ruši iz sasvim drugih razloga, a nikako ne po kriterijima njenog pravnog statusa.“¹⁸¹



Slika 16.

Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana individualnog stambenog naselja na Pehlinu (Urbanistički institut Rijeka, 1968). Fotodokumentacija postojećeg stanja. "Postojeće objekte locirane bez ikakvog reda nije bilo lako uklopiti u urbanističko rješenje".

Zadar

Premda je Zadar nakon razaranja u II. svjetskom ratu bio jedno od najnerazvijenih gradskih središta u Hrvatskoj, jačanje gospodarstva 50-ih i 60-ih godina 20. stoljeća potaklo je oživljavanje svih aspekata života u gradu (od gospodarskih, kulturnih, društvenih pa do turističkih). I arhitektonsko-urbanistička aktivnost bila je intenzivna. S ciljem iznalaženja

¹⁷⁸ Izvor: Zavod za izgradnju Rijeke, OOUR razvojno urbanistički biro (1979.): Prva promjena Generalnog urbanističkog plana Rijeke, Obrazloženje prijedloga.

¹⁷⁹ Izvor: Riječki urbanistički biro (1975.) PUP stambene četvrti Gornji Zamet i Pehlin, Program i prijedlog urbanističke koncepcije.

¹⁸⁰ Ibid.

¹⁸¹ Ibid.

najboljeg rješenja obnove i zaštite povijesne jezgre 1953. godine održan je Natječaj za regulacijsku osnovu Zadra¹⁸². Izrađena je maketa urbanističkog rješenja stambenog naselja za 5000 stanovnika koja je bila izložena na izložbi „Stambena zajednica“ 1960. godine. Osnovani su Tehnički ured i Stambeni ured koji su se bavili naseljavanjem stanovništva u napola porušene stanove. Ured za regulaciju grada osnovan je 1953. godine, a Uredba o upravljanju stambenim zgradama kojom je definirano što sve treba sadržavati jedan stan donesena je 1954. godine. Usprkos senzibilizaciji stanovništva na temu kulture stanovanja i velikoj produkciji kvalitetnih arhitektonskih ostvarenja koja su projektirali neki od najznačajnijih hrvatskih arhitekata (primjerice: Ivan Vitić, Zvonimir Požgaj, Alfred Albini, Juraj Denzler i Božidar Rašica), kopneni dio grada bio je zahvaćen neplanskom gradnjom. Fokus na obnovu i zaštitu povijesne jezgre Zadra ostavio je (pre)malo prostora za izradu urbanističkih koncepcija za izgradnju novih stambenih naselja. Tijekom pedesetih godina 20. stoljeća bespravni objekti u zaleđu povijesnog grada iznjedrili su potpuno drugačiju sliku u kojoj „ne postoji pravilna mreža ulica, nema trgova, pravilnih raskrižja niti drugih društveno kulturnih aspekata“¹⁸³, a s obzirom na to da je bila riječ o doseljenom stanovništvu, uneseno je i puno ruralnih elemenata. Neplanska izgradnja sve većeg broja pojedinačnih stambenih objekata i neriješeno privatno vlasništvo (u smislu otkupa) onemogućilo je sustavno planiranje (što se pokazalo dva desetljeća kasnije i na primjeru naselja Bili brig) i potaknulo gradnju popunjavanjem slobodnog prostora koji je ostao između kuća. Propustila se tako prilika za kvalitetnom i planskom urbanizacijom tada još praznih prigradskih područja u zaleđu grada.¹⁸⁴

Osijek

U Osijeku se neplanska izgradnja pojavila nakon II. svjetskog rata, ali nije bila toliko izražena jer Osijek, zbog svog zemljopisnog položaja, nije bio toliko izložen migracijama i negativnim posljedicama nagle urbanizacije kao drugi hrvatski gradovi. Osim toga, u Osijeku se zadržala pojedinačna stambena izgradnja kao tradicionalni način gradnje, ona je gradskim urbanističkim koncepcijama prihvaćena, ali i modificirana u tipološki oblik stambenog niza koji se smatrao prijelaznim rješenjem prema kolektivnom stanovanju. Autor Čobanov navodi da su spontano nastala prigradska naselja „donijela različite probleme, a posljedice na pravilno urbanističko planiranje bile su toliko izražene da je uz prethodnu analizu donijeta Općinska odluka o sanaciji

¹⁸² Merćep, I. (2005; 4).

¹⁸³ Galjer, J., Galić, A. (2017; 9).

¹⁸⁴ Izvor: Galjer, J., Galić, A.: „Kultura stanovanja u Zadru 1950-ih godina u kontekstu afirmacije modernizma“, *Ars Adriatica* (7/2017).

i legalizaciji onih spontano nastalih individualnih naselja koja su se bez većih problema mogla uključiti u urbanu strukturu grada. Na temelju urbanističkih planova sanacije izvršena je rekonstrukcija, regulacija prometa i izgrađeni su svi objekti infrastrukture. Naselja su se vremenom potpuno izmijenila, preobrazila se u naselja pojedinačnog stanovanja sa svim pozitivnim karakteristikama tog načina stanovanja, premda i nedostacima koji se organiziranim intervencijama nisu mogli otkloniti. a rezultat je nepostojanje urbanističkog usmjeravanja u fazi nastanka.“¹⁸⁵

U prošlim desetljećima, hrvatski gradovi bili su vjesni negativnog utjecaja bespravne gradnje. Nije se, međutim, pristupalo uklanjanju nego su se, s ciljem uvođenja reda u prostoru i komunalnog opremanja područja, neplanski izgrađena naselja nastojala urbanizirati. Bespravno izgrađeni objekti ucrtavali su se u podloge provedbenih urbanističkih planova¹⁸⁶. Prostorno-planska rješenja prilagođavala su se situaciji na terenu da bi se bespravni objekti „legalizirali“ uklapanjem u plan. Osnovni urbanistički kriterij je, dakle, bio zadržavanje bespravnih objekata u prostoru i njihova legalizacija, a zatim i poboljšanje uvjeta života, od planiranja i izgradnje prometnih i komunalnih priključaka te objekata društvenog standarda do izvođenja građevinskih radova na objektima za koje je ocijenjeno da imaju sanacijski potencijal.

U razdoblju moderne hrvatske države, neplanska izgradnja je ponovno došla u fokus 2012. godine, stupanjem na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama. Uočena brojnost legaliziranih građevina potakla je stručnu aktivnost. U studenom 2013. godine Odbor za urbanizam Hrvatske komore arhitekata sastavio je Prijedlog lokacija za izradu planova sanacije. U lipnju 2016. godine u organizaciji Hrvatskog zavoda za prostorni razvoj održan je stručni skup Strategije urbane regeneracije na kojem je jedna od tema bila i Sanacija nezakonite gradnje.¹⁸⁷ U rujnu 2018. godine u organizaciji Hrvatskog zavoda za prostorni razvoj održan je stručni skup pod nazivom „Urbana sanacija“. Na skupu su predstavljeni pilot-projekti sanacije lokacija s nezakonitom izgradnjom na području svojih županija koje su

¹⁸⁵ Izvor: Čobanov, B. (1982/357) „Individualna stambena izgradnja u Osijeku“, Čovjek i prostor.

¹⁸⁶ Zaključak Gradskog vijeća grada Zagreba od 16.4.1974. godine u točki 10 glasi: „Pratiti bespravnu izgradnju u svim područjima grada i regulirati je na odgovarajući način i registrirati na kartama prema ulicama i kućnim brojevima. U slučaju češće pojave bespravne izgradnje odmah pristupiti izradi provedbenog plana za to područje.“ Izvor: UZGZ (1974; 42) „Opseg i prostorni raspored bespravne izgradnje u Zagrebu za vremensko razdoblje od 1970. do 1974. godine“.

¹⁸⁷ Vidjeti: Strategije urbane regeneracije, Zbornik radova (2016.).

izradili Zavodi za prostorno uređenje Zagrebačke, Sisačko-moslavačke, Koprivničko-križevačke te Brodsko-posavske i Osječko-baranjske županije, kao i Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba¹⁸⁸ s ciljem razvoja metodologije sanacije nezakonite gradnje. Mada nisu izrađeni samo za neplanski izgrađena naselja, nego su odabrani „prikladni prostori zahvaćeni nezakonitom gradnjom na području svake županije“¹⁸⁹, pilot-projektima pokušao se uspostaviti metodološki okvir koji bi bio primjenjiv za sanaciju područja zahvaćenih neplanskom izgradnjom, u nekoliko koraka: 1. analiza nezakonite izgradnje; 2. uočavanje konfliktnih situacija u prostoru; 3. izrada Idejnog rješenja. Polazišna točka bila je prostorna analiza nezakonite izgradnje (nastanak i utjecaj na prostor, tipologija izgradnje, stanje infrastrukture, stanje građevina i dr.). Predmet analize bila je i prostorno-planska dokumentacija obuhvata unutar kojeg se neplanski izgrađeno područje nalazi. Prepoznate su konfliktna situacije uz prijedloge za njihovo rješenje. Naposljetku su izrađena idejna rješenja koja se temelje na konceptu zelene infrastrukture¹⁹⁰, kao i prijedlozi za eventualnu izradu urbanističkih planova sanacije. Ispunjavanjem anketnog upitnika o uočenim problemima u korištenju prostora i sudjelovanjem na javnim prezentacijama projekta sanacije, u izradu pilot-projekata uključili su se i stanovnici obrađenog područja.

Na temelju izrađenih pilot-projekata izveden je i niz zaključaka za praktičnu primjenu kod sanacije nezakonite gradnje:

- preduvjet izradi planova sanacije priprema je kvalitetnih i, sa svim dostupnim podacima o ozakonjenim zgradama, opskrbljenih podloga;
- potrebno je izraditi detaljnu prostornu analizu postojećeg stanja naselja;
- potrebno je izraditi analizu prostorno-planske dokumentacije;
- na temelju analize postojećeg stanja naselja uočiti konfliktna situacija u prostoru koje se mogu tretirati kroz oblike urbanističke intervencije;
- potrebno je aktivno uključiti stanovnike naselja već u fazi izrade projektnog zadatka (jer se na taj način prikupljaju podaci što ih mogu prenijeti samo stanovnici koji žive na lokalitetu, i jer se time povećava izvjesnost da će društvena zajednica prihvatiti i provoditi plansko rješenje).

¹⁸⁸ Vidjeti: Urbana sanacija, Zbornik radova (2018.).

¹⁸⁹ Urbana sanacija, Zbornik radova (2018; 9).

¹⁹⁰ Europska Komisija zelenu infrastrukturu definira kao „strateški planiranu mrežu prirodnih i poluprirodnih područja s drugim okolišnim obilježjima, osmišljenu i sposobnu pružiti širok raspon usluga ekosustava, uz istodobno poboljšanje biološke raznolikosti.“

Osim pilot-projekata u Hrvatskoj izrađivani su i urbanistički planovi sanacije, primjerice, UPU Sirobuja (Split) 2007. godine¹⁹¹, UPU Mejaši i Dragovode (Split) 2006. godine¹⁹², DPU naselja uz Jablaničku ulicu (Osijek) 2014. godine.¹⁹³ Unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja se i dalje planira na temelju usporedivih urbanističkih kriterija kao i u prethodnom razdoblju: zadržavanje nelegalnih građevina u prostoru u najvećoj mogućoj mjeri te urbanizacija kroz planiranje prometnih i komunalnih priključaka i sadržaja društvenog standarda.

* * *

Primjer pristupa problemu nezakonite izgradnje u smislu uočavanja problema, inicijative za njegovo rješavanje i pokušaja uspostave metodologije izrade planskih rješenja za sanaciju lokacija s nezakonitom izgradnjom je projekt „Urbana sanacija“ Hrvatskog zavoda za prostorni razvoj iz 2018. godine. Iskazani zaključci i metodologija izrade u skladu su s planerskom praksom u Hrvatskoj, s tim da Idejno rješenje nema pravnu osnovu za provođenje u praksi (jer nije urbanistički plan) nego služi kao podloga za konkretizaciju problema i predlaganje načina njihova rješavanja kroz konstruktivni dijalog i usuglašavanje stajališta s lokalnom zajednicom. Projektom su izvedeni i konkretni zaključci za praktičnu primjenu koji su potvrđeni i ovim istraživanjem. Osnovni preduvjet izradi urbanističkog plana unaprjeđenja neplanski izgrađenog naselja je kvalitetna i vjerodostojna podloga koja sadrži sve relevantne podatke o izvedenom stanju na terenu. U Hrvatskoj danas, u odnosu na iskustva iz prošlosti kad su se bespravno izgrađene zgrade naknadno ucrtavale u podloge za izradu plana pri samoj izradi, Državna geodetska uprava raspolaže takvim ažuriranim podlogama, što je jedna od osnovnih pogodnosti legalizacije. Nadalje, prvi korak u postupku izrade urbanističkog plana unaprjeđenja neplanski izgrađenog naselja može biti detaljna analiza zatečenog urbaniteta naselja, uz paralelno sagledavanje važeće prostorno-planske dokumentacije. Ovim istraživanjem uočena je i potreba proučavanja planova koji su se za područje naselja izrađivali u prethodnim povijesnim razdobljima, kao i razloga izostanka njihove realizacije. Takva cjelovita analiza može omogućiti bolje razumijevanje značaja lokacije NIN-a u prostornom razvoju šireg okružja i danas i u prošlosti što je važan preduvjet sagledavanju i prosudbi remeti li i u kojoj mjeri neplanski izgrađeno naselje ili njegov dio prostorno-razvojne interese društvene zajednice

¹⁹¹ Urbanistički plan uređenja područja Sirobuja („Službeni glasnik Grada Splita“ br. 17-07).

¹⁹² Urbanistički plan uređenja dijela Mejaša i Dragovoda („Službeni glasnik Grada Splita“ br. 21-06).

¹⁹³ Detaljni plan uređenja naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku („Službeni glasnik Grada Osijeka“ br. 4/14).

iskazane u obliku prostornog ili urbanističkog plana. Uz to, pilot projekti identificirali su konfliktne situacije u prostoru i idejnim rješenjima dali prijedloge za njihovo rješavanje. Veća se važnost međutim mogla dati načinu izrade nego samom idejnom rješenju. Osim toga, idejna rješenja rukovala su se konceptom zelene infrastrukture koji je projektnim zadatkom postavljen kao poželjni način rješavanja konfliktnih situacija u prostoru. Nasuprot tome, umjesto predodređenosti planskog rješenja kod unaprjeđenja područja zahvaćenog bespravnom gradnjom bilo bi poželjno isticati posebnosti lokalnog konteksta, uzimajući u obzir zajednička, ali i specifična kontekstualna obilježja svakog neplanskog naselja.

Oblici urbanističke intervencije u povijesnoj prostorno-planskoj dokumentaciji na primjeru grada Zagreba

Kroz povijest, u bivšoj Jugoslaviji, prostorno-planskom su dokumentacijom prepoznata i evidentirana područja sanacije i određen je režim njihova uređenja. U prijedlogu Direktivne regulatorne osnove za Zagreb iz 1949. godine, na primjer, bespravnoj se gradnji „pristupa sa stavom da se zbog pomanjkanja stambenog prostora ne smiju rušiti objekti u nereguliranim dijelovima grada, u „divljim naseljima“ te da još nije vrijeme da se „pristupi asanaciji nehygijski i gusto izgrađenih periferijskih naselja.“¹⁹⁴ Urbanističkim programom grada Zagreba iz 1965. godine nije zabilježena „divlja gradnja“ nego se predviđa zamjena 36,8% stambenog fonda, odnosno, „asanacijom i rekonstrukcijom postojećih stambenih zona“ planiralo se povećati ukupnu stambenu zonu u gradu.¹⁹⁵ Generalni urbanistički plan iz 1971. godine „preskače područja rekonstrukcije“ i planira nova naselja (Novi Zagreb). Prostornim planom Grada Zagreba iz 1986. godine u gradovima i naseljima gradskog karaktera razlikuju se „pretežito dovršeni predjeli“, „pretežito nedovršeni predjeli“, „novi prostori“ i „prostori sanacije“. Za svaki predio određeni su osnovni režimi uređenja. U „pretežito nedovršenim predjelima“ oblici intervencije su *urbana obnova* i *urbana afirmacija* a na „prostorima sanacije“ *sanacija bez širenja* i *sanacija do preseljenja*.¹⁹⁶ Za prigradska naselja također su određeni režimi uređenja: *dogradnja s kompleksnom izgradnjom*, *razvoj bez kompleksne gradnje*, *sanacija bez širenja* i *sanacija do preseljenja*. U Prostornom planu grada Zagreba iz 1986. godine *urbanom obnovom* se označava oblik urbanističke intervencije povećanje

¹⁹⁴ Bencetić, L. (2020; 8).

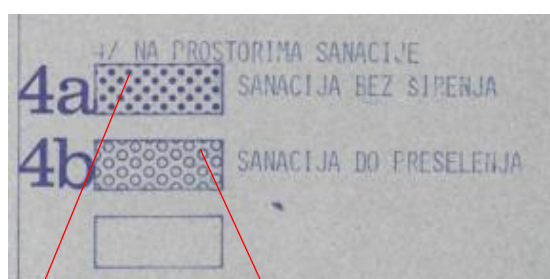
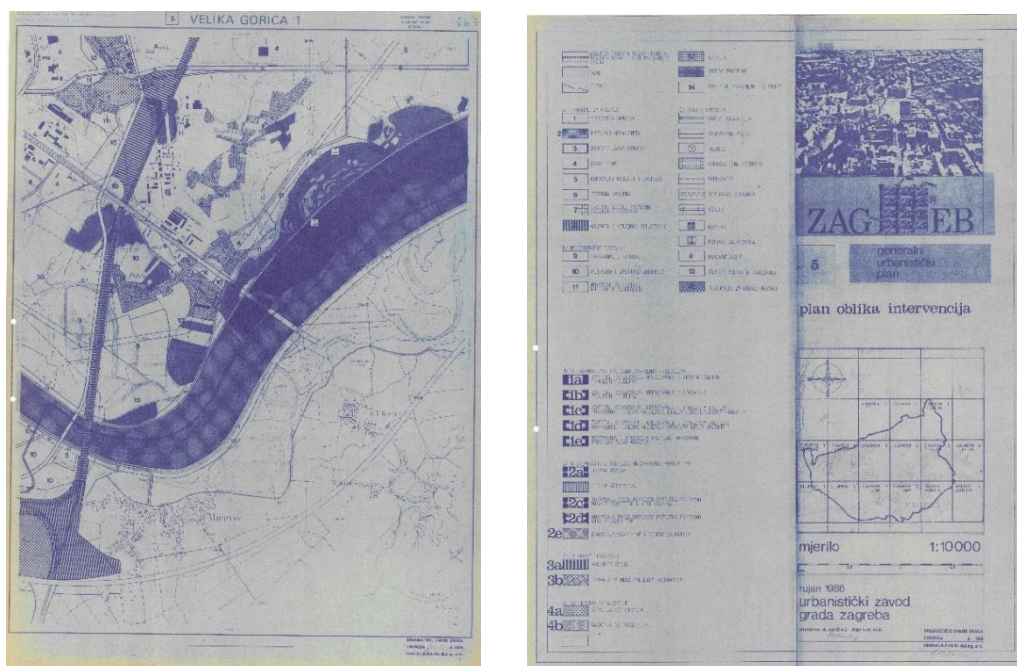
¹⁹⁵ Bencetić, L. (2020; 11).

¹⁹⁶ Predviđeno je bilo preseljenje naselja gradskih naselja Bogdani i Žitnjak te prigradskih naselja Donji Čehi, Petina i Mala Kosnica.

izgrađenosti do gradskih gustoća, sadržajna transformacija i uspostavljanje novih poteza urbaniteta, uz postupnu komunalizaciju područja. *Urbanom afirmacijom* se urbanistička intervencija usmjerava na povećanje izgrađenosti ali sa gradnjom objekata za rad i javne funkcije u naseljima s postojećom stambenom izgradnjom. *Sanacijom bez širenja* se označava onemogućavanje proširenja građevinskog područja i gradnja vodonepropusne kanalizacije. *Sanacijom do preseljenja* se osigurava higijensko-tehnički minimum uz onemogućavanje povećanja naselja pri čemu planirano preseljenje ne znači nužno rušenje građevina nego se kvalitetniji objekti mogu koristiti u druge svrhe.¹⁹⁷

Generalni urbanistički plan grada Zagreba iz 1986. godine na Kartografskom prikazu Plan oblika intervencije ponavlja podjelu na „pretežito dovršene predjele“, „pretežito nedovršene predjele“, „nove prostore“ i „prostore sanacije“. Na „prostorima sanacije“ predviđa se režim uređenja „sanacija bez širenja“ (na primjer, Kozari bok) i „sanacija do preseljenja“ (na primjer, Bogdani).

¹⁹⁷ Izvor: Šmit, K.; Gašparović, S.; Petrović Krajnik, L.; Mlinar, I.; Krajnik, D. (2019.) „Prostorno planska dokumentacija Zagreba i zagrebačkog područja 20. stoljeća i početka 21. stoljeća; Čimbenici koji su utjecali na provedbu planova od 1986. godine“.



Slika 17.
Izvod iz Kartografskog prikaza Plan oblika intervencija, GUP grada Zagreba (1986).

Suvremena prostorno-planska dokumentacija, od 90-ih godina, koristi nazive određene važećom inačicom Zakona o prostornom uređenju i gradnji¹⁹⁸ (*urbana obnova*), odnosno, Zakona o prostornom uređenju¹⁹⁹ (*urbana preobrazba* i *urbana sanacija*). Tako, na primjer, GUP grada Zagreba za „konsolidirana gradska područja“ koristi oblike urbanističke intervencije pod nazivom *sanacija, uređenje* i *urbana obnova* a za „niskokonsolidirana gradska područja“ planira režim korištenja pod nazivom *urbana preobrazba*.²⁰⁰

*Dokumenti prostornog uređenja državne razine*²⁰¹

Na državnoj razini, izrađeni su i usvojeni vrijedni dokumenti prostornog uređenja Republike Hrvatske: Strategija prostornog uređenja RH (1997.); Program prostornog uređenja RH (NN 50/99); Izvješće o stanju u prostoru RH (2003.); Savjet prostornog uređenja RH - Prijedlog prijeko potrebnih mjera (2007.); Apolitika - Arhitektonske politike RH 2013.-2020. (2012.); Izvješće o stanju u prostoru 2008.-2012. RH (NN 61/13); Zaključak o prihvatanju Izvješća o stanju u prostoru Republike Hrvatske za razdoblje 2013.-2019. godine (NN 105/21) kao i Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske (NN 106/17).

Proučavanjem izvješća o stanju u prostoru te strategija i programa prostornog razvoja Republike Hrvatske ustanovljeno je da postoji svijest o desetljećima prisutnoj bespravnoj gradnji u Hrvatskoj te su uočene i negativne posljedice na društvo i prostor. Izostali su, međutim, kriteriji za urbanističku sanaciju bespravne izgradnje.

U Strategiji prostornog razvoja Republike Hrvatske (NN 106/17) navodi se: „Nezakonita gradnja obilježava hrvatski prostor već više od pedeset godina. Cijelo područje države zahvaćeno je nezakonitom gradnjom, a najugroženija su najveća gradska središta, cijelo obalno područje i otoci. Karakteriziraju je nekvalitetna i/ili neprimjerena gradnja i zauzimanje prostora izvan građevinskog područja. Nezakonita gradnja agresivan je čin koji poništava svrhu

¹⁹⁸ Pojam *urbana obnova* je naveden u članku 2 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12).

¹⁹⁹ Pojmovi *urbana preobrazba* i *urbana sanacija* su navedeni u članku 3 Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13).

²⁰⁰ Oblici urbanističke intervencije u skladu s posebnostima prostora navedeni su u članku 57 Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba 2016. godine („Službeni glasnik grada Zagreba“ 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst).

²⁰¹ Izvor: Dobrinić, D: „Program sanacije – prilog izradi“ (2016; 240-254).

planiranja narušavanjem postojeće vrijednosti prostora, opterećivanjem infrastrukture, povećavanjem rizika od katastrofa te onemogućavanjem planiranog razvoja.“²⁰²

U Izvješću o stanju u prostoru 2008.-2012. RH (NN 61/13) ističe se: „Kada se sagledaju sve pojave, uzroci i mjesta nastanka, cjelokupno je područje Hrvatske zahvaćeno bespravnom izgradnjom. Kako se *nezakoniti objekti* nisu uklanjali, pa čak ni usklađivali s uvjetima za gradnju, urbanistička struka stalno se prisiljavala da promjenama prostornih planova prihvati takvo stanje, a građevna područja neko su vrijeme praktično bila, a i sada su, najčešće jedini razlog i sadržaj izmjena prostornih planova.“

Savjet prostornog uređenja Republike Hrvatske, u „Izvješću o radu 2004.-2007.“ konstatira: „Određivanjem kriterija za urbanističku sanaciju bespravne izgradnje odredili bi se standardi koje bi trebalo zadovoljiti na isti ili sličan način na prostoru cijele Hrvatske. Potrebno je odrediti sadržaj takva plana te kriterije koje je potrebno ispuniti za standard naselja i posebno kriterije koje moraju zadovoljiti pojedine zgrade. Posebno su važni kriteriji koji osiguravaju minimalni standard naselja.“²⁰³

Zakonski okvir neplanski izgrađenih naselja u Republici Hrvatskoj

Ozakonjenje nezakonite izgradnje u Hrvatskoj kroz povijest

Postupak ozakonjenja zgrada u Republici Hrvatskoj veže se uz datume 15. veljače 1968. i 21. lipnja 2011. godine. Sve zgrade izgrađene bez akta za građenje do 15. veljače 1968. godine, što se dokazuje izvodom iz katastarskog plana, mogu ishoditi Uporabnu dozvolu. Zgrade izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje ili protivno tom aktu, vidljive na digitalnoj ortofoto karti u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. smatraju se nezakonito izgrađenim zgradama i mogu se ozakoniti u skladu s odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Datum 15. veljače 1968. smatra se Općom legalizacijom od Zakona o prostornom planiranju i uređivanju prostora iz 1980. godine²⁰⁴ a i zakonima koji su uslijedili: Zakonom o izgradnji

²⁰² Vidjeti: Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske (NN 106/17), točka 2.6.2. Antropogeni utjecaji, Nezakonita gradnja.

²⁰³ Vidjeti: Savjet prostornog uređenja Republike Hrvatske: „Izvješće o radu 2004.-2007.“, „Prijedlog prijeko potrebnih mjera“, poglavlje „Kriteriji za urbanističku sanaciju dosadašnje bespravne izgradnje“.

²⁰⁴ Zakon o prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN SRH 54/80).

objekata iz 1981. godine²⁰⁵ i Zakonom o izmjenama i dopunama zakona o građenju iz 1995. godine.^{206 207} Datum 21. lipnja 2011. ističe Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama²⁰⁸.

Istraživanjem su upravo ta dva datuma prepoznata kao ključna jer mogućnost za ozakonjenje vežu uz konkretan i široj javnosti razumljiv, nedvojben grafički dokaz o postojanju nezakonite gradnje u prostoru: izvod iz katastarskog plana odnosno aerofotogrametrijski snimak. Uz to, procedure za ozakonjenje bile su jednostavnije i financijski prihvatljivije nego one propisane drugim zakonskim aktima pa je i učinak akata koji ističu ta dva datuma bio puno veći.

Kroz povijest, donošeni su bili i drugi zakoni²⁰⁹ kojima se pokušavao uspostaviti pravni okvir i propisati procedure ozakonjenja bespravne gradnje. 1986. godine donesen je Zakon o prostornom uređenju.²¹⁰ Iako nije izričito usmjeren na legalizaciju bespravne gradnje pa ne propisuje niti mehanizme za njeno ozakonjenje, Zakon zabranjuje gradnju bez odgovarajućih dozvola i propisuje mjere inspekcijskog nadzora koje uključuju i mogućnost rušenja bespravnih objekata. Od 1992. do 1995. godine bio je na snazi Zakon o postupanju s objektima građenim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenje²¹¹ prema kojem se ozakonjenje provodilo naknadnim izdavanjem građevinske dozvole za objekt koji u naravi već postoji. Donošenjem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji iz 2004. godine²¹² legalizacija objekata izgrađenih bez akata o gradnji nakon 15. veljače 1968. godine provodila se kroz naknadno izdavanje građevinske dozvole čemu je prethodilo izdavanje akata za provedbu prostornog plana. Uz to, Zakonom bilo je prošireno izdavanje građevinske dozvole na slučajeve kada je građenje započeto ili je građevina izgrađena bez odgovarajuće građevinske dozvole. Zakonom o prostornom uređenju i gradnji iz 2007. godine²¹³ razlikuju se akti na temelju kojih se može pristupiti građenju od akata koji se izdaju za građevine koje su već izgrađene u svrhu njihove legalizacije (uz uvjet da su izgrađene u skladu s prostornim planom područja na kojem se nalaze): Rješenja o izvedenom stanju (za zgrade za koje se izdaje Rješenje o uvjetima

²⁰⁵ Zakon o izgradnji objekata (NN SRH 51/81).

²⁰⁶ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (NN 33/95).

²⁰⁷ Izvor: <https://bespravnagradnja.com/povijest-legalizacije/>. Datum pristupa: 18.04.2025.

²⁰⁸ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).

²⁰⁹ Izvor: <https://bespravnagradnja.com/povijest-legalizacije/>. Datum pristupa: 18.04.2025.

²¹⁰ Zakon o prostornom uređenju (NN SFRJ 14/86).

²¹¹ Zakon o postupanju s objektima građenim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenje (NN 33/1992).

²¹² Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (NN 100/04).

²¹³ Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07).

građenja - objekti građevinske bruto površine manje od 400 m²), odnosno, Potvrda izvedenog stanja (za građevine za čije se građenje izdaje Potvrda glavnog projekta).

Učinkovitost i provedivost tih zakona u praksi, međutim, nije bila zadovoljavajuća pa je u srpnju 2012. godine donesen Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, koji je omogućio ozakonjenje nezakonite izgradnje.²¹⁴

Premda je stručna javnost u Hrvatskoj negativno reagirala na donošenje tog Zakona, da bi se pojasnili motivi i posljedice legalizacije (ne samo u stručnoj nego i u široj javnosti), važno je istaknuti:

- a. potrebno je detektirati i u prostoru evidentirati bespravno izgrađene građevine; Studije o neplanskim izgrađenim naseljima u svijetu i Europi koje su obrađene ovim istraživanjem došle su do istog zaključka. Nekoliko je razloga za to:
 1. dobivanje informacije o stvarnom stanju u prostoru,
 2. prikupljanje financijskih sredstava u postupku legalizacije koja će se upotrijebiti za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja tj. lokaliteta na kojima je bespravna gradnja nastala,
 3. uključivanje bespravne gradnje u katastarsko-zemljišni sustav (upis u katastar, upis zemljišne knjige, dodjeljivanje kućnog broja i dr.), s ciljem oživljavanja „mrtvog kapitala“ (što nelegalna građevina koja u prostoru postoji, ali nije vidljiva u sustavu, zasigurno jest),
 4. uključivanje bespravnih graditelja u porezni sustav, sustav naplate komunalnih priključaka i svih drugih davanja koja su propisale lokalne i državna uprava.
- b. legalizacija ne znači nužno zadržavanje; mada je bespravna gradnja ozakonjenjem postala „vidljiva“ u prostoru, čime je dobila i određena prava u sustavu, ukoliko negativno utječe na prostor i društvo ili je pak sama izložena negativnim utjecajima do stupnja neodrživosti, opravdano je razmatrati pretpostavke njenog nezadržavanja u prostoru.

²¹⁴ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).

U Republici Hrvatskoj postoje zakoni koji obrađuju problematiku izgradnje zgrada bez ili protivno aktu za građenje. To su: Zakon o gradnji, Zakon o komunalnom gospodarstvu i Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama.

Zakonom o gradnji određeni su akti za građenje te su propisane posljedice gradnje bez ili protivno aktu za građenje za sve sudionike u gradnji.²¹⁵ Zakonom o komunalnom gospodarstvu određena je obveza priključenja građevina na komunalnu infrastrukturu na način da se građevine izgrađene bez građevinske dozvole ne smiju priključiti na komunalnu infrastrukturu.²¹⁶ Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama definirano je značenje pojma nezakonito izgrađene zgrade i propisana je procedura ozakonjenja te zgrade. Određeno je i da se dio sredstava od naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene građevine u prostoru iskoristi „namjenski, za izradu prostornih planova kojim će se propisati uvjeti i kriteriji za urbanu obnovu i sanaciju područja zahvaćenog nezakonitom gradnjom.“²¹⁷

Devastaciju prostora nezakonitim građenjem regulira zakon o prostornom uređenju. Inačica zakona - Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/12) uključivao je pojam *urbane obnove* za skup planskih mjera i uvjeta za funkcionalnu i kvalitativnu promjenu gospodarskih, društvenih, kulturnih i okolišnih nedostataka degradiranih naseljenih i drugih područja.²¹⁸ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13) uvodi pojmove *urbana preobrazba* i *urbana sanacija*. I dok se urbanom preobrazbom definiraju bitne izmjene obilježja izgrađenog dijela građevinskog područja, urbana sanacija je poboljšanje prostora devastiranog nezakonitim građenjem.²¹⁹ Zakonom je, dakle, propisano da se prostor sanira skupom planskih mjera u

²¹⁵ Članci 162-170 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19).

²¹⁶ Članak 26 inačice Zakona objavljene u „Narodnim novinama“ broj 36/95.

²¹⁷ U stavku 3 članka 31 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19) određeno je: „Trideset posto sredstva naknade prihod su proračuna jedinice lokalne samouprave na čijem se području nezakonito izgrađena zgrada nalazi, a koriste se namjenski za izradu prostornih planova kojima se propisuju uvjeti i kriteriji za urbanu obnovu i sanaciju područja zahvaćenih nezakonitom gradnjom te za poboljšanje infrastrukturno nedovoljno opremljenih i/ili neopremljenih naselja prema programu koji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.“

²¹⁸ U stavku 1.a. članka 2 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) definira se: „Urbana obnova je skup planskih mjera i uvjeta za funkcionalnu i kvalitativnu promjenu gospodarskih, društvenih, kulturnih i okolišnih nedostataka degradiranih naseljenih i drugih područja“.

²¹⁹ U stavku 34 članka 3 Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13) definira se: „Urbana preobrazba je skup planskih mjera i uvjeta kojima se bitno mijenjaju obilježja izgrađenog dijela

obliku prostorno-planskog dokumenta.²²⁰ Planske mjere koje mogu dovesti do unaprjeđenja naselja mogle bi se određivati pomoću urbanističkih kriterija koji se pokušavaju utvrditi ovim istraživanjem.

Na osnovu pregleda načina i primjene kojih kriterija se problemu neplanski izgrađenih naselja pristupa u svijetu, Europi i u Hrvatskoj može se dati cjeloviti, sintetizirani pregled pristupa društvene zajednice problemu sanacije bespravne gradnje.

U svijetu, uočena su dva osnovna kriterija unaprjeđenja neplanski izgrađenih naselja: prvi, pravna sigurnost - osiguranje posjeda kroz različite pravne instrumente kao što su zakup zemljišta ili vlasništvo, i drugi: poboljšanje osnovnih životnih uvjeta njihovih stanovnika radi kojeg se poduzima cijeli niz akcija, od opremanja postojeće lokacije prometnom i komunalnom infrastrukturnom mrežom i izgradnje adekvatnog stambenog prostora (umjesto privremenih nastambi od trošnih materijala) do osiguranja zamjenskog smještaja na novoj lokaciji koja nije izložena prirodnim ni antropogenim ugrozama i na kojoj je moguće osigurati primjerenije životne uvjete.

U Europi neplanskih naselja najviše ima u zemljama jugoistočne Europe. Dosad izrađene studije obrađuju zakonodavni okvir, ukazuju na potrebu poboljšanja prometne i komunalne infrastrukture, na uspostavu reda u prostoru upisom nezakonito izgrađenih građevina u zemljišne knjige i katastar, te daju preporuke i smjernice za društveno-ekonomsku integraciju socijalnih skupina koje u njima žive. Pilot-projekti usmjereni su na poboljšanje osnovnih životnih uvjeta stanovnika neplanski izgrađenih naselja za što je prva konkretna mjera unaprjeđenje prometne i komunalne infrastrukture: asfaltiranje puteva, vodoopskrba i elektrifikacija područja. U Europi su stoga uvođenje reda u prostoru kroz legalizaciju i snižavanje urbanističkih standarda radi omogućavanja ucrtavanja bespravnih objekata u katastar i zemljišne knjige i s tim povezanog uvođenja bespravnih objekata u pravni i porezni

građevinskog područja promjenom urbane mreže javnih površina, namjene i oblikovanja građevina, i/ili rasporeda, oblika i veličine građevnih čestica”.

U stavku 35 članka 3 Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13) definira se: „Urbana sanacija je skup planskih mjera i uvjeta kojima se poboljšava karakter izgrađenog dijela građevinskog područja i urbane mreže javnih površina devastiranih nezakonitim građenjem“.

²²⁰ Stavcima 4 i 5 članka 53 Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13) određuje se: „Mjere za urbanu sanaciju propisuju se prostornim planom za područje za koje se tim planom propisuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru. Mjere za urbanu sanaciju propisuju se prostornim planom za područja na kojima pretežu zgrade ozakonjene na temelju posebnog zakona.“

sustav, kao i osiguranje preduvjeta funkcioniranju naselja planiranjem i izgradnjom osnovne prometne i komunalne infrastrukturne mreže, prepoznati kao urbanistički kriteriji za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.

U Hrvatskoj, kroz povijest, urbanistički kriteriji za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja su bili zadržavanje zatečenog stanja i urbanizacija ucrtavanjem u prostorno-planske podloge kao i (s tim u vezi) izmjenom i prilagodbom prostorno-planskih rješenja. Uz to, donosile su se mjere s ciljem poboljšanja uvjeta života stanovnika neplanski izgrađenih naselja kroz sanaciju i uređenje, od planiranja i izgradnje objekata infrastrukture i društvenog standarda do izvođenja građevinskih radova na stambenim objektima loše kvalitete izvedbe. Prostornim i urbanističkim planovima davane su osnovne smjernice (sanacija bez širenja, sanacija do preseljenja) o postupanju s neplanski izgrađenim naseljima prema primjerenosti njihove lokacije za stanovanje, te preporuke za intervenciju u prostoru s obzirom na zatečenu urbanu kvalitetu (urbana sanacija, urbana preobrazba). Izrađivale su se studije s ciljem identifikacije i rješavanja problema bespravne gradnje te analizirao obim, nositelji, uzroci nastanka i negativne posljedice na društvo i prostor. Zakonskom regulativom osigurali su se preduvjeti za ozakonjenje i imovinsko-pravno unaprjeđenje, a strateški dokumenti ukazali su na nužnost uspostave kriterija za ostvarivanje minimalnih standarda uređenja i opremanja neplanski izgrađenih naselja, odnosno, za urbanističko unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.

Iako su sve studije i pilot-projekti o neplanski izgrađenim naseljima u svijetu i u Europi vrlo vrijedni jer uočavaju problem, pokušavaju odrediti naziv i njegovo značenje radi precizne detekcije predmeta istraživanja, prikupljaju i obrađuju veliki broj podataka te doprinose razmjeni iskustava, može se primjetiti pristup problematici neplanski izgrađenih naselja, logično, više s društveno-gospodarskog aspekta. Proučavaju se razlozi nastanka neplanskih naselja, te se uočavaju negativne posljedice na društvo i prostor. Uočava se potreba ravnomjernije raspodjele bogatstva radi ublažavanja socijalne i ekonomske segregacije u društvu. Ističe se prostorno i urbanističko planiranje kao ključni instrument sanacije i involviranja neplanskih naselja u šire urbano tkivo. Izrađuju se pojedinačni pilot-projekti kojim se unaprjeđuju životni uvjeti stanovnika konkretnog neplanskog naselja. Uočavaju se novi trendovi u urbanizaciji i ističe se potreba za modernizacijom urbanističkog diskursa, kad je radi ostvarenja dugoročnih ciljeva prostornog razvoja, neophodno iznaći fleksibilne urbane modele koji neće imati ambiciju determinirati nego samo usmjeriti daljnju, pa i neplansku, gradnju.

U Hrvatskoj je problem bespravne gradnje, već desetljećima prisutan u prostoru, u fokus šire i stručne javnosti ponovno došao 2012. godine stupanjem na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama²²¹ koji je omogućio ozakonjenje velikog broja slučajeva²²² nezakonitog ponašanja u prostoru. Stručna javnost reagirala je izradom prostornih dokumenata državne razine, održavanjem stručnih skupova i izradom pilot-projekata, formirajući na taj način kvalitetnu platformu za daljnja istraživanja. Izrađeni su i urbanistički planovi sanacije, ali uglavnom kao pojedinačne inicijative, usredotočene na stručno rješavanje konkretnih slučajeva bespravne gradnje. Izostalo je međutim da se uočeni problemi objedine za širenje iskustava kojima bi se dao prilog unaprjeđivanju stručnog znanja, usustavljanju stečenih stručnih praksi i isticanju potrebe za dvosmjernim pristupom u održivom rješavanju problema bespravne gradnje - za unaprjeđenje postojećih i prevenciju nastanka novih neplanskih naselja.

1.5. Istraživački problemi, ciljevi i hipoteze

Na početku istraživanja uočena su tri istraživačka problema za koja se u radu, kroz tri istraživačke teme, želi dati doprinos njihovom rješavanju. Očekivana rješenja istraživačkog problema iskazana su postavljanjem hipoteza.

Hipoteza 1.

Interpretacijom odnosa empirijskih urbanističkih pokazatelja u modelskom prikazu prostornog i funkcionalnog konteksta izgrađene strukture, prometa i namjene sastavnica naselja mogu se utvrditi svojstvenosti urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja.

Hipoteza 2.

Usporednom analizom prostornih i urbanističkih planova područja s neplanskom gradnjom pruža se mogućnost utvrđivanja specifičnosti korištenih mjera urbanističke intervencije za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.

Hipoteza 3.

Uspostavom korelacija između negativnih pojava i korištenih mjera urbanističke intervencije omogućeno je utvrđivanje urbanističkih kriterija za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.

Hipoteze se dodatno objašnjavaju:

²²¹ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).

²²² Habrun, S. (2016; 6) navodi da je na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama u Hrvatskoj je predano 826.948 zahtjeva za ozakonjenje.

Ad Hipoteza 1.

Općenito poimanje negativnog konteksta neplanski izgrađenih naselja potrebno je raščlaniti: detektirati i precizno iskazati negativne pojavnosti i supstandardne datosti koje zahtijevaju unaprjeđenje. Nameće se istraživačko pitanje: Kako se mogu usustaviti i prikazati urbanistička obilježja neplanski izgrađenih naselja obuhvaćenih istraživanjem?

S ciljem sagledavanja tih obilježja identificiraju se područja s bespravnom gradnjom u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj a detaljnije istražuju četiri neplanski izgrađena naselja i jedno plansko naselje s neplanskim dijelovima. Radi omogućavanja usporedne analize, za naselja izrađuju se shematizirani grafički modeli te se izračunavaju urbanistički pokazatelji pomoću kojih uočava se način korištenja prostora u neplanski izgrađenom naselju. Opisani istraživački postupak omogućuje prepoznavanje svojstvenosti urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja obuhvaćenih istraživanjem, a time i bolje razumijevanje njihovih specifičnih problema. Detekcija, precizna rasčlamba i sveobuhvatni iskaz svojstvenosti urbanističkih obilježja analiziranih neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj doprinose jasnijem sagledavanju njihovih prostorno-funkcionalnih nedostataka. Prepoznavanje zajedničkih obilježja može ukazati na mogućnosti i potrebe kojima se treba rukovoditi pri izradi planskih rješenja u praktičnoj primjeni za unaprjeđenje postojećih i prevenciju nastanka novih neplanskih naselja. Spoznavanje i iskaz specifičnih urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja omogućuje formiranje polazišnih osnova za određivanje ciljanih planskih mjera urbanističke intervencije.

Ad Hipoteza 2.

Nakon provedene analize neplanski izgrađenih naselja obuhvaćenih istraživanjem, pristupa se proučavanju prostornih i urbanističkih planova ne bi li se uočilo koje su se sve mjere urbanističke intervencije koristile s ciljem njihova unaprjeđenja. Pokušava se odgovoriti na pitanje: Koje su se mjere urbanističke intervencije uvrstile u prostorne i urbanističke planove za područja s neplanskom gradnjom? Nadalje, koje su negativne pojavnosti planovi prepoznali i kako su na njih reagirali? Jesu li svi planovi prepoznali iste negativne pojavnosti? Jesu li svi planovi na iste negativne pojavnosti reagirali jednako, a ako nisu zašto je tomu tako? Korištene mjere urbanističke intervencije sustavno se prikazuju i usustavljaju radi omogućavanja njihove usporedbe, prepoznavanja zakonitosti u korištenju i evaluacije njihove učinkovitosti radi uočavanja mogućnosti za poboljšanje. Analitičkim uvidom u postojeće planerske prakse osigurava se podloga za unaprjeđenje postupka izrade urbanističkog plana urbane obnove neplanski izgrađenog naselja.

Ad Hipoteza 3.

Nakon precizne raščlambe i sveobuhvatnog iskaza negativnih pojavnosti u neplanski izgrađenim naseljima, i nakon uočavanja zakonitosti u korištenju mjera urbanističke intervencije u urbanističkim i prostornim planovima područja za njihovo unaprjeđenje, dolazi se do ključnog istraživačkog pitanja: Kako oblikovati skup urbanističkih kriterija koji omogućuju sveobuhvatno sagledavanje i ciljani pristup unaprjeđenju neplanski izgrađenih naselja? Nadalje, može li se usporednom analizom negativnih pojavnosti analiziranih primjera neplanski izgrađenih naselja i korištenih mjera urbanističke intervencije u prostornim i urbanističkim planovima za njihovo unaprjeđenje formulirati skup alata - urbanističkih kriterija koji će precizno usmjeriti planersku intervenciju na one sastavnice zatečenog urbaniteta naselja koje zahtijevaju unaprjeđenje? Cilj je formuliranje sveobuhvatnog iskaza urbanističkih kriterija koji bi mogli predstavljati referentne pokazatelje za donošenje odluka o vrstama planskih mjera za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja, čime bi se olakšao planerski postupak izrade urbanističkih planova njihove urbane obnove.

Struktura istraživačkog postupka prikazana je u Tablici 4.

Tablica 4. Struktura istraživačkog postupka.

Istraživačka tema	Istraživački problemi	Istraživačka pitanja	Hipoteze	Ciljevi	Doprinosi
I. Identifikacija svojstvenosti urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja.	Raščlamba svojstvenosti urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja obuhvaćenih istraživanjem.	Kako se mogu usustaviti i prikazati urbanistička obilježja neplanski izgrađenih naselja obuhvaćenih istraživanjem?	Interpretacijom odnosa empirijskih urbanističkih pokazatelja u modelskom prikazu prostornog i funkcionalnog konteksta izgrađene strukture, prometa i namjene sastavnica naselja mogu se utvrditi svojstvenosti urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja.	Identifikacija karakterističnih urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima Hrvatske.	Spoznaja i iskaz specifičnih urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja radi formiranja polazišta za određivanje planskih mjera urbanističke intervencije.
II. Uočavanje specifičnosti korištenih mjera urbanističke intervencije u prostornim i urbanističkim planovima područja s neplanskom gradnjom.	Detekcija i iskazivanje specifičnih mjera urbanističkih intervencija u prostornim i urbanističkim planovima područja s neplanskom gradnjom.	Koje su mjere urbanističke intervencije uvrštene u prostorne i urbanističke planove za područja s neplanskom gradnjom?	Usporednom analizom prostornih i urbanističkih planova područja s neplanskom gradnjom pruža se mogućnost utvrđivanja specifičnosti korištenih mjera urbanističke intervencije za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.	Uočavanje specifičnih mjera urbanističke intervencije u planovima za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.	Omogućavanje analitičkog uvida u postojeće planerske prakse i osiguravanje podloge za unaprjeđenje postupka izrade urbanističkog plana urbane obnove neplanski izgrađenog naselja.
III. Formuliranje urbanističkih kriterija za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.	Utvrđivanje urbanističkih kriterija za usmjeravanje planerskih intervencija radi unaprjeđenja zatečenih sastavnica urbaniteta neplanski izgrađenog naselja.	Kako oblikovati skup urbanističkih kriterija koji omogućuju sveobuhvatno sagledavanje i ciljani pristup unaprjeđenju neplanski izgrađenih naselja?	Uspostavom korelacija između negativnih pojavnosti i korištenih mjera urbanističke intervencije omogućeno je utvrđivanje urbanističkih kriterija za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.	Definiranje urbanističkih kriterija za unaprjeđenje urbaniteta odabranih neplanski izgrađenih naselja.	Formuliranje sveobuhvatnog iskaza urbanističkih kriterija koji će u praktičnoj primjeni, pri izradi urbanističkih planova urbane obnove, poslužiti kao pokazatelji za donošenje odluka o vrstama planskih mjera potrebnih za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.

1.6. Metodologija istraživanja

Metodologija istraživanja objašnjava se u sklopu raščlambe postavljenih ciljeva.

Cilj istraživanja I:

Identifikacija karakterističnih urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima Hrvatske.

Prvi cilj istraživanja je prepoznavanje i iskaz svojstvenosti urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima Hrvatske obuhvaćenih istraživanjem. S obzirom na negativni kontekst koji se često povezuje s takvim naseljima, istraživanje polazi od pretpostavke da postoji potreba povećanja njihove urbane kvalitete. Umjesto općenitog i nedovoljno preciznog poimanja prostornih i funkcionalnih manjkavosti, istraživanjem se one nastoje detaljno raščlaniti ne bi li se utvrdili konkretni supstandardni elementi unutar naselja koji zahtijevaju prostorno i funkcionalno unaprjeđenje.

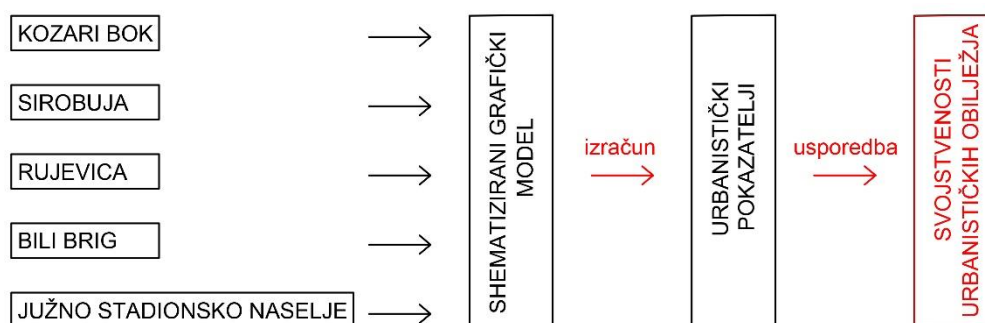
Predmet istraživanja obuhvaća razvojni kontekst i morfološka obilježja odabranih neplanski izgrađenih naselja, s naglaskom na bilancu sastavnica namjene površina unutar prostornog obuhvata naselja koja je u fokusu analize jer omogućava identifikaciju prostornih ograničenja ali i mogućnosti za unaprjeđenje odabranih neplanski izgrađenih naselja.

Proučavanje se provodi kvalitativnim istraživačkim pristupom uz kartografsku analizu (upotrebom digitalnih ortofoto karata i drugih podataka iz službenog topografsko-katastarsko informacijskog sustava Državne geodetske uprave); vizualnu analizu prostora ostvarenu fizičkim obilaskom lokacije ili virtualnom pregledom, putem *Google Maps* alata; analizu važeće i povijesne prostorno-planske dokumentacije te izradu grafičkih modela i izračun brojčanih urbanističkih pokazatelja za svaku od lokacija obuhvaćenih istraživanjem.

S obzirom na to da je problem bespravne izgradnje u Hrvatskoj najprisutniji u gradovima, za istraživanje se odabiru Zagreb, Split, Rijeka, Zadar i Osijek. Osim što je riječ o najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj, ti gradovi su odabrani jer različitost njihova regionalnog značaja i razvojnog puta u kontekstu neplanske izgradnje osigurava dovoljno široki spektar društveno-gospodarskih, morfoloških i razvojno-urbanističkih varijabilnih utjecaja, a time i vjerodostojnost uzorka istraživanja. U svakom od gradova, proučavanjem njihovih generalnih urbanističkih planova, identificiraju se područja s bespravnom gradnjom, a za detaljnu analizu odabiru se ona površinom najveća.

Treba istaknuti i ograničenja u istraživanju koja proizlaze iz moguće nepreciznosti u dostupnim katastarskim i prostorno-planskim podacima, ograničenog pristupa svim dijelovima naselja radi privatnog vlasništva te subjektivne vizualne procjene tijekom obilaska.

Metoda analize urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja shematski je prikazana na Shematiziranom prikazu 2.



Shematizirani prikaz 1.
Metoda analize urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja.
Izradio autor.

Cilj istraživanja II:

Uočavanje specifičnih mjera urbanističke intervencije u planovima za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.

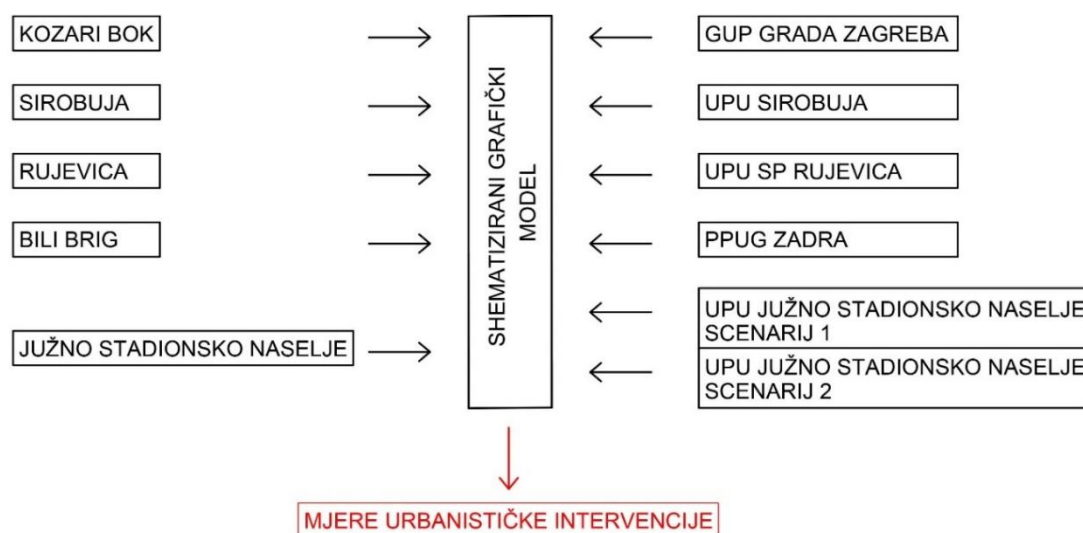
Drugi cilj istraživanja je uočavanje specifičnosti u korištenju mjera urbanističke intervencije u prostornim i urbanističkim planovima za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja obuhvaćenih istraživanjem. Nastoji se detektirati i iskazati na koje su sve načine prostorni i urbanistički planovi reagirali na prepoznate negativne pojavnosti istraživanih neplanski izgrađenih naselja, jesu li svi planovi reagirali na sve negativne pojavnosti, kao i jesu li na iste pojavnosti reagirali istim mjerama.

U tu se svrhu prikupljaju i proučavaju prostorni i urbanistički planovi područja s neplanskom gradnjom. Analizira se šest planova: Generalni urbanistički plan grada Zagreba za područje neplanski izgrađenog naselja Kozari bok, Urbanistički plan uređenja područja Sirobuja za područje neplanski izgrađenog naselja Sirobuja u Splitu, Urbanistički plan uređenja stambenog područja Rujevica za područje neplanski izgrađenog naselja Rujevica u Rijeci, Prostorni plan uređenja Grada Zadra za područje planski izgrađenog naselja s neplanskim dijelovima Bili brig u Zadru, kao i Urbanistički plan uređenja sanacije područja Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja za neplanski izgrađeno Južno stadionsko naselje u Osijeku. Kod UPU-a za Južno

stadionsko naselje proučavaju se dva moguća planska rješenja, odnosno scenarija: Scenarij 1 kojim se zadržava zatečeno stanje izgrađenih građevina i površina, i Scenarij 2 kojim se planira proširenje građevinskog područja.

Metodološki postupak temelji se na komparativnoj planskoj analizi te se provodi na slijedeći način: na prethodno izrađeni grafički model neplanski izgrađenog naselja preklapaju se kartografski prikazi namjene površina i prometa, te načina i uvjeta gradnje iz referentnog plana. S obzirom na to da su prethodno izvršenom analizom neplanski izgrađenog naselja uočene njegove negativne pojavnosti, preklop grafičkog modela naselja i referentnog plana omogućuje spoznaju o tome je li plan prepoznao pojedinu negativnu pojavnost i kako je na nju reagirao.

Cilj izrade i interpretacije takvih prikaza sustavno je sagledavanje na koje su sve načine sanacijski planovi reagirali na negativne pojavnosti neplanski izgrađenih naselja. Time se omogućuje dobivanje jasnog uvida u specifičnosti korištenih planskih mjera, čime se ispunjava drugi cilj ovog istraživanja. Uz to, opisani postupak detekcije i sistematizacije korištenih mjera urbanističke intervencije u prostornim i urbanističkim planovima omogućava analitički uvid u postojeće planerske prakse kao i njihovu prosudbu radi uočavanja mogućnosti za njihovo unaprjeđenje. Metoda analize mjera urbanističke intervencije primijenjenih u planovima s neplanski izgrađenim naseljima shematski je prikazana na Shematiziranom prikazu 3.



Shematizirani prikaz 2.
Metoda analize mjera urbanističke intervencije
primijenjenih u planovima sa neplanski izgrađenim naseljima.
Izradio autor.

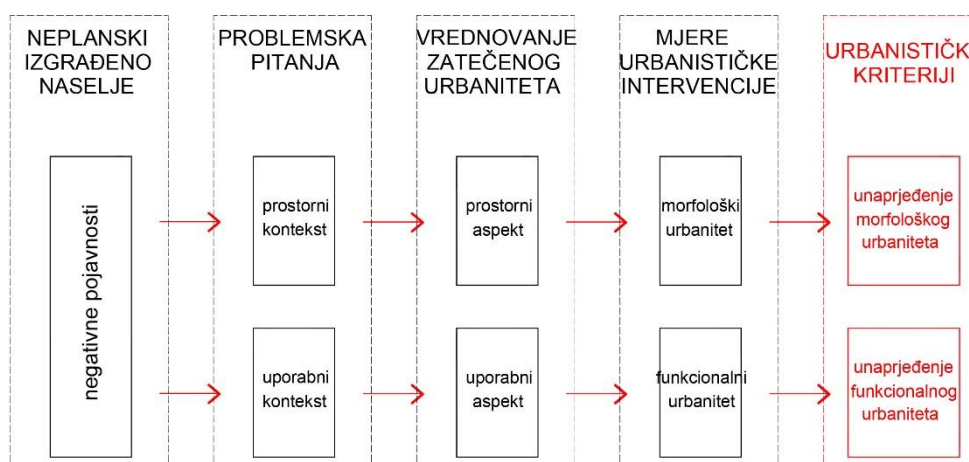
Cilj istraživanja III:

Definiranje urbanističkih kriterija za unaprjeđenje urbaniteta odabranih neplanski izgrađenih naselja.

Treći cilj istraživanje usmjerava na formuliranje urbanističkih kriterija za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja. Polazište ovog dijela istraživanja je sinteza rezultata iz prethodna dva cilja: identificiranih negativnih pojava neplanski izgrađenih naselja s jedne, i usustavljenih mjera urbanističke intervencije koje su korištene u planovima za njihovo unaprjeđenje s druge strane. Nameće se ključno istraživačko pitanje: Kako oblikovati skup urbanističkih kriterija koji omogućuju sveobuhvatno sagledavanje i ciljani pristup unaprjeđenju neplanski izgrađenih naselja?

Na temelju uočavanja rezultata iz prethodna dva cilja istraživanja izrađuje se popis problemskih pitanja koja se ciljano bave uočenim negativnim pojavnostima odabranih neplanski izgrađenih naselja te se sagledava mogućnost uspostave korelacije između formuliranih problemskih pitanja (negativnih pojava) i svrstanih odgovora (mjera urbanističke intervencije). Za odabir specifične mjere koja će rezultirati unaprjeđenjem pojedine negativne pojavnosti potrebno je vrednovati zatečeni urbanitet neplanski izgrađenog naselja što se provodi putem problemskih pitanja. Vrednovanje obuhvaća procjenu morfoloških i funkcionalnih aspekata prostora, pri čemu se analizira na koji način i u kojoj mjeri pojedina obilježja odstupaju od urbanističkih standarda. S obzirom na to da se unaprjeđenjem neplanski izgrađenog naselja unapređuje njegov morfološki i funkcionalni urbanitet uočena je mogućnost korištenja problemskih pitanja kao urbanističkih kriterija za unaprjeđenje. Rezultat ovog metodološkog procesa (i cijelog istraživanja) je uočavanje i sveobuhvatni iskaz urbanističkih kriterija primjena kojih bi mogla rezultirati setom planskih mjera za unaprjeđenje neplanski izgrađenog naselja. Ovom metodologijom pruža se mogućnost operacionalizacije negativnih pojava kroz problemska pitanja, sistematizacije planerskog pristupa pri izradi urbanističkog plana za unaprjeđenje te formuliranja sveobuhvatnog iskaza urbanističkih kriterija koji će u praktičnoj primjeni, pri izradi urbanističkih planova, poslužiti kao pokazatelji za donošenje odluka o vrstama planskih mjera potrebnih za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja, čime se ispunjava i treći cilj ovog istraživanja.

Metodološki pristup definiranju kriterija za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja prikazan je na Shematiziranom prikazu 4.



Shematizirani prikaz 3.
Metodološki pristup definiranju kriterija
za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.
Izradio autor.

1.7. Očekivani rezultati i doprinos istraživanja

U radu se nastoje ispuniti ciljevi istraživanja i dokazati postavljene hipoteze. Uz to, istraživanjem se nastoji ostvariti znanstveni doprinos:

1. usustavljenje i unaprjeđenje spoznaja o neplanski izgrađenim naseljima u Hrvatskoj;
2. spoznaja i iskaz specifičnih urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj;
3. uočavanje specifičnosti korištenih mjera urbanističke intervencije u urbanističkim i prostornim planovima unaprjeđenja odabranih neplanski izgrađenih naselja, čime se utvrđuju sličnosti, razlike i uvjetovanost planerskih rješenja;
4. formuliranje sveobuhvatnog iskaza urbanističkih kriterija koji će u praktičnoj primjeni, pri izradi urbanističkih planova urbane obnove poslužiti kao pokazatelji za donošenje odluka o vrstama planskih mjera potrebnih za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja, kao i
5. utvrđivanje polazišta istraživanju dodatnog broja neplanski izgrađenih naselja u gradskim središtima i izvan gradskih središta u Hrvatskoj, primjerice, na turistički atraktivnim lokacijama jadranskog obalnog područja.

1.8. Primjena rezultata istraživanja

Istraživanjem se omogućava prepoznavanje i formulacija urbanističkih kriteriji za unaprjeđenje odabranih neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj. Primjenom tih kriterija mjere urbanističke intervencije mogu se usmjeriti na ciljano unaprjeđenje naselja koja, iako neplanska, mogu funkcionirati i samostalno i kao dio većeg urbanog sustava, i tako omogućiti svojim stanovnicima da po principima održivog razvoja u svom naselju zadovolje sve potrebe suvremenog stanovanja.

Rezultat ovog istraživanja je prilog utvrđivanju urbanističkih kriterija za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja koji mogu unaprijediti planerski postupak jer precizno usmjeravaju analizu zatečenog urbaniteta naselja na one negativne pojavnosti koje je nužno unaprijediti, a zbog čega mogu biti upotrebljiv alat u praktičnoj primjeni. Istraživanjem se daju i preporuke za praktičnu primjenu po fazama i s obzirom na nositelje izrade što može doprinijeti konkretizaciji planova urbane obnove.

Uz kriterije, utvrđene svojstvenosti urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja mogu ukazivati na prostorne mogućnosti i ograničenja kod izrade planova urbane obnove postojećih, ali i kod izrade održivih, planerskih rješenja kojima će se prevenirati nastanak novih neplanski izgrađenih naselja.

Naposljetku, istraživanje bi moglo motivirati i poslužiti kao korisna podloga istraživanjima usporedivih tema čime bi se unaprijedila i produbila znanja o neplanski izgrađenim naseljima u Hrvatskoj.

2. URBANISTIČKI POKAZATELJI NEPLANSKI IZGRAĐENIH NASELJA

2.1. Područja s bespravnom gradnjom u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj

S ciljem uočavanja i sveobuhvatnog iskaza svojstvenosti urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja, s obzirom na to da je problem bespravne izgradnje u Hrvatskoj najprisutniji u gradovima, pristupa se istraživanju odabranih neplanski izgrađenih naselja u Zagrebu, Splitu, Rijeci, Zadru i Osijeku. Osim što je riječ o najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj, ti gradovi odabrani su radi različitosti njihova razvojnog puta u kontekstu neplanske izgradnje, čime je omogućeno sagledavanje šireg spektra urbanističkih problema i praksi. Zagreb je, kao glavni grad i gospodarsko središte s mogućnostima zapošljavanja, bio snažno izložen migracijskim pritiscima još od razdoblja između I. i II. svjetskog rata. Zbog kontinuiranog doseljavanja i konstantnog stambenog deficita formirale su se, a protekom vremena i povećale, zone neplanske izgradnje. Split je nakon II. svjetskog rata, zbog ubrzanog razvoja industrije i prometa, postao odredište ruralnog stanovništva koje se doseljavalo iz zaleđa u potrazi za poslom. Premda su se gradila naselja kolektivnog stanovanja, stanova nije bilo dovoljno pa je, radi rješavanja vlastitog stambenog pitanja, uglavnom na jeftinijem zemljištem na periferiji, došlo do neplanske izgradnje. Rijeka je kroz povijest imala veliku pokrivenost strateškim i provedbenim prostornim planovima, ali je izostanak njihove realizacije, od čega naročito najskuplje - komunalne infrastukture, otvorio put neplanskoj izgradnji. Zadar, usmjeren na obnovu povijesnog gradskog središta koje je bilo razoreno u II. svjetskom ratu i na urbanizaciju kontaktnih zona, nije izrađivao urbanističke planove za područja u zaleđu pa ih je zahvatila neplanska izgradnja. Kasnijim širenjem grada, ta su područja obuhvaćena gradskim tkivom pa je došlo do ispreplitanja planskih i neplanskih dijelova. Kroz povijest, Osijek nije bio toliko izložen migracijskim pritiscima pa niti zahvaćen neplanskom izgradnjom. Uz to, provedbeni planovi predviđali su tipologiju stanovanja blisku obiteljskoj kući-stambeni niz, što je omogućilo zadovoljavanje stambenih potreba stanovništva.

Proučavanjem generalnih urbanističkih planova gradova²²³ odnosno Prostornog plana uređenja grada Zadra²²⁴ kao i urbanističkih i detaljnih planova područja s neplanskom gradnjom²²⁵ odnosno Provedbenog urbanističkog plana Bili brig²²⁶, identificirano je 16 lokacija s bespravnom gradnjom: Kozari bok, Struga-Bogdani-Žitnjak, Vrinice-VII. Retkovec, Novi Petruševac, Proveno polje, Burićevo naselje i Horvatovo naselje u Zagrebu (grafički prikaz 4); Sirobuja, Mejaši i Dragovode te Šine-Vidovac u Splitu (grafički prikaz 5), Rujevica i Grpci-Pilepići u Rijeci (grafički prikaz 6), Bili brig u Zadru (grafički prikaz 7) te Južno stadionsko naselje, Naselje uz Jablaničku ulicu i Naselje uz Vinogradsku ulicu u Osijeku (grafički prikaz 8). Za područja izrađeni su shematizirani grafički modeli (grafički prikazi 9 do 14) te su tablično iskazane površina obuhvata, površina koju zauzimaju sve građevine unutar obuhvata i njihov omjer - koeficijent izgrađenosti područja s bespravnom gradnjom (Tablica 5).

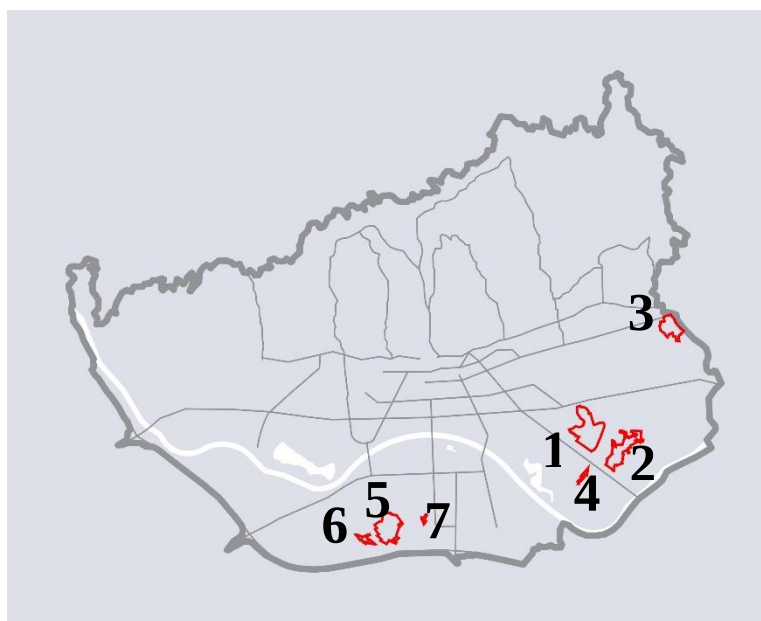
²²³ Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba 2016. („Službeni glasnik grada Zagreba” 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst); Generalni urbanistički plan Splita („Službeni glasnik Grada Splita” br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst); IV. izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke” 21/19); Odluka o VIII. Izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Osijeka („Službeni glasnik Grada Osijeka” broj 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17, 6A/18-pročišćeni tekst, 13A/20, 4/21, 24/22 i 4/24).

²²⁴ Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Zadra („Glasnik grada Zadra” 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004).

²²⁵ Urbanistički plan uređenja područja Sirobuja („Službeni glasnik Grada Splita” br. 17-07); Urbanistički plan uređenja dijela Mejaša i Dragovoda („Službeni glasnik Grada Splita” br. 21-06); Urbanistički plan uređenja područja Šine - Vidovac („Službeni glasnik Grada Splita” br. 23-11); Urbanistički plan uređenja stambenog područja Rujevica, Prijedlog plana (12/2020); Detaljni plan uređenja naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku („Službeni glasnik Grada Osijeka” br. 4/14).

²²⁶ Odluka o donošenju PUP-a stambenog naselja Bili brig u Zadru („Službeni glasnik općina Benkovac, Biograd na moru, Obrovac i Zadar” 17/87).

Zagreb

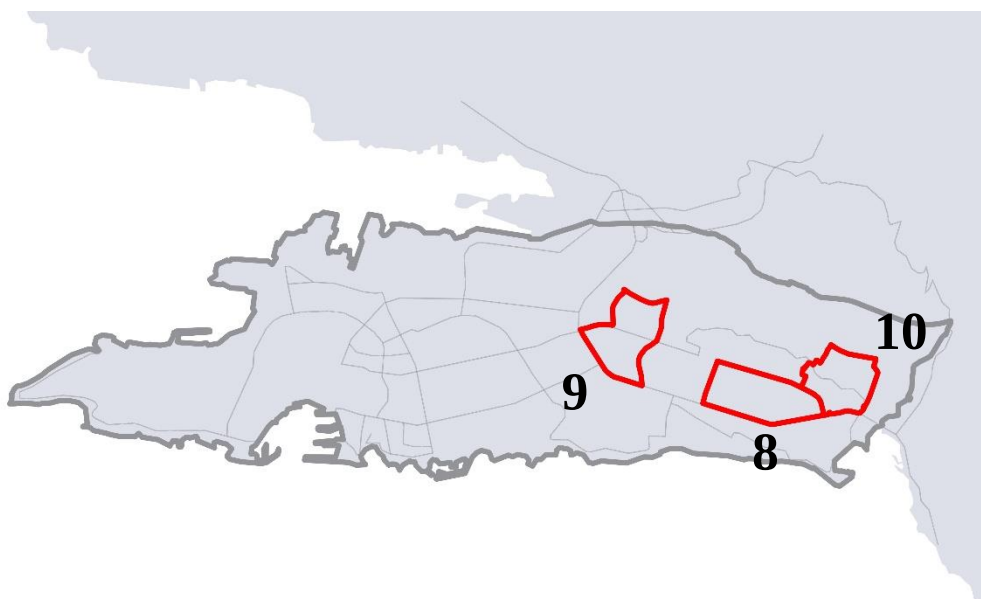


Grafički prikaz 4.

Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom koja su predmet analize ovog istraživanja na obuhvatu GUP-a grada Zagreba.

1. Kozari bok; 2. Struga-Bogdani-Žitnjak; 3. Vrinice-VII. Retkovec; 4. Novi Petruševac; 5. Proveno polje; 6. Burićevo naselje; 7. Horvatovo naselje.

Split

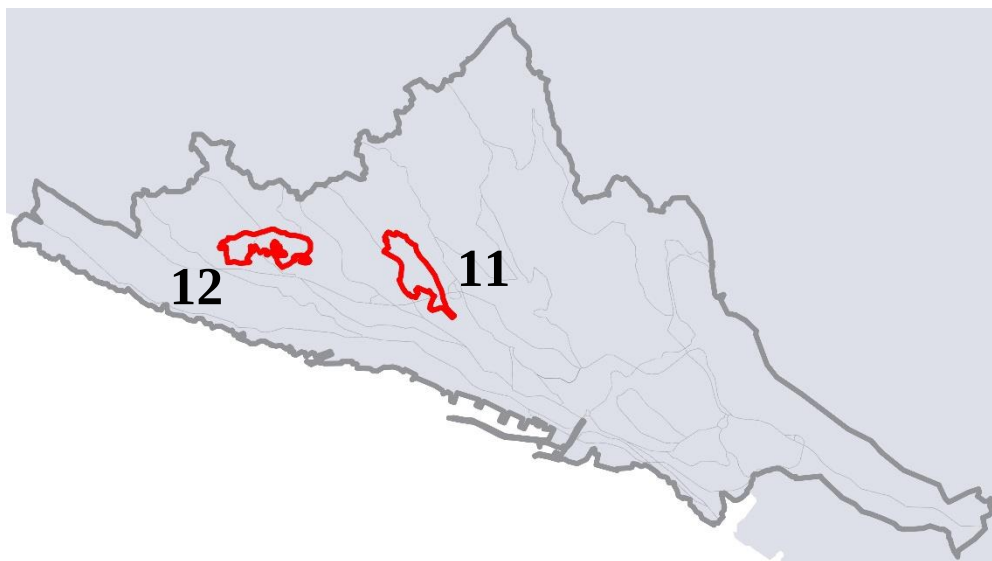


Grafički prikaz 5.

Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom koja su predmet analize ovog istraživanja na obuhvatu GUP-a grada Splita.

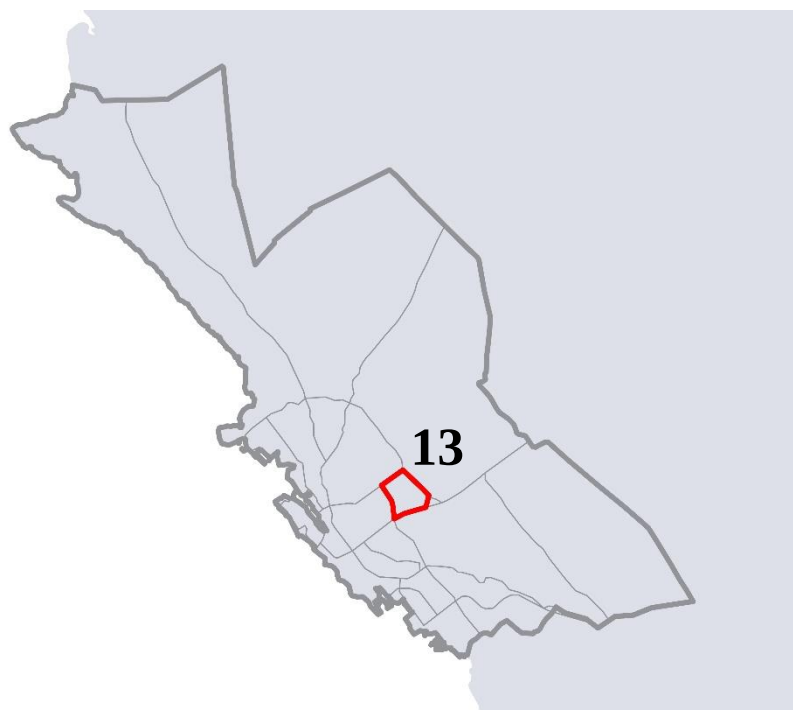
8. Sirobuja; 9. Mejaši i Dragovode; 10. Šine-Vidovac.

Rijeka



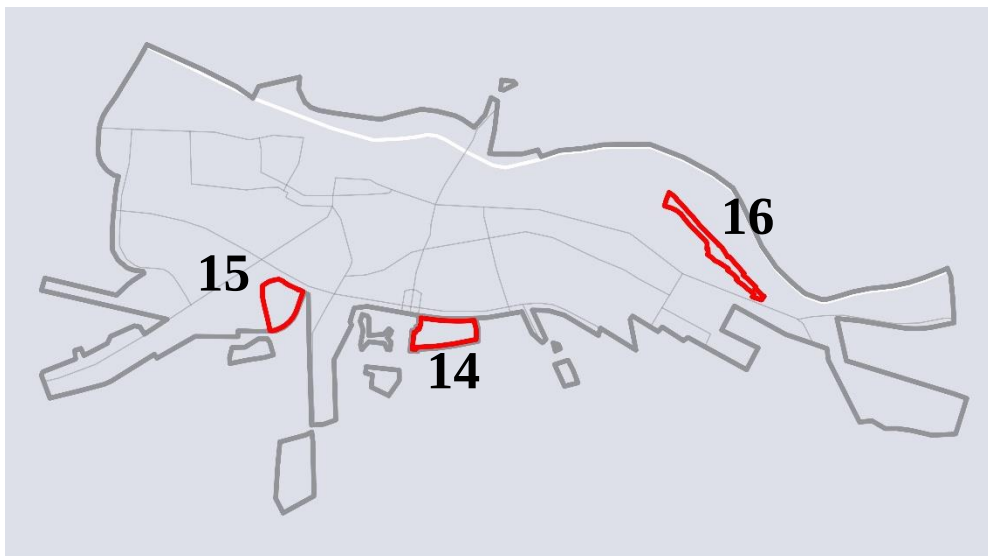
Grafički prikaz 6.
Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom koja su predmet analize ovog istraživanja na obuhvatu GUP-a grada Rijeke.
11. Rujevica; 12. Grpci-Pilepići.

Zadar



Grafički prikaz 7.
Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom koje je predmet analize ovog istraživanja na obuhvatu Prostornog plana grada Zadra.
13. Bili brig.

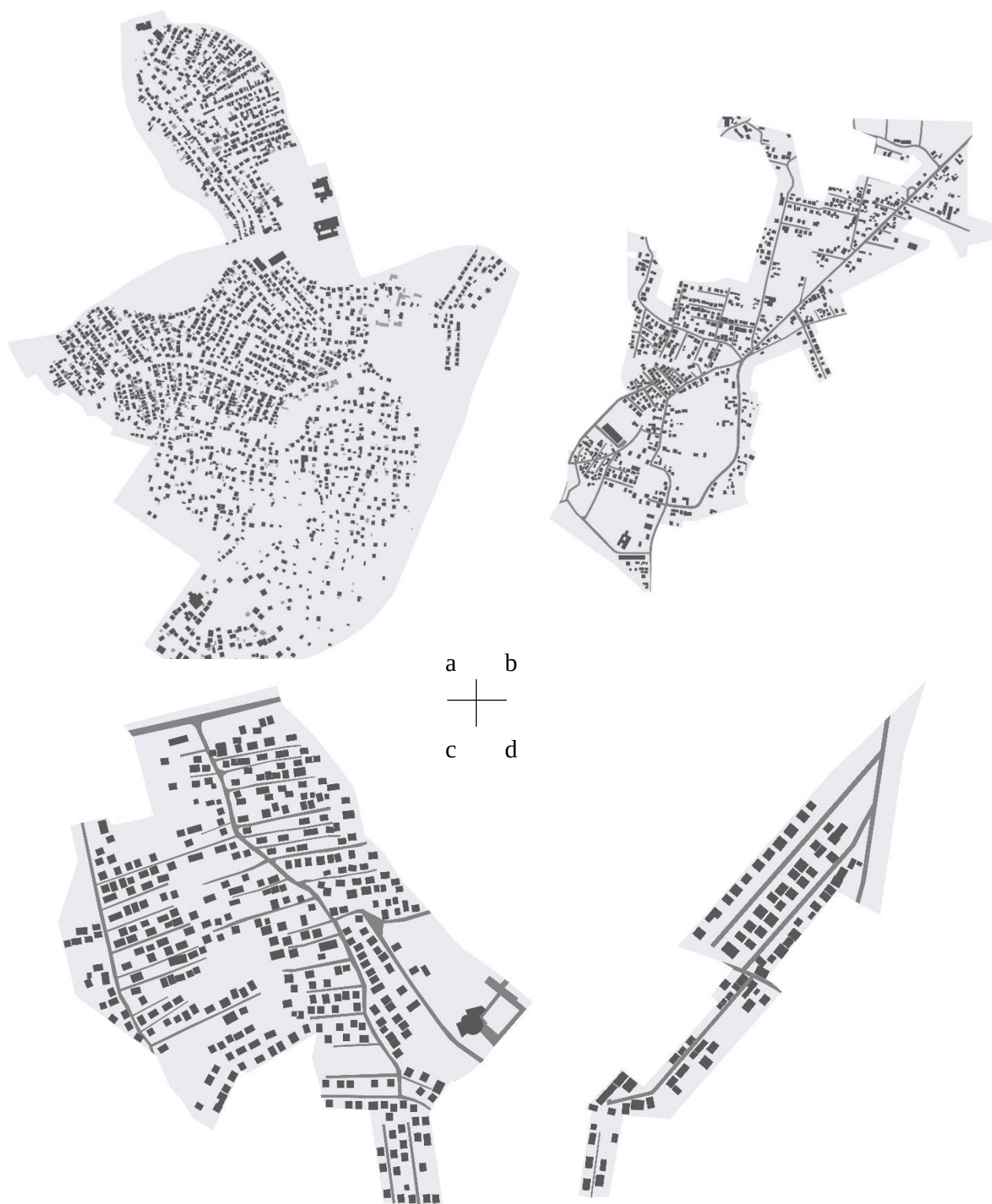
Osijek



Grafički prikaz 8.

Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom koja su predmet analize ovog istraživanja na obuhvatu GUP-a grada Osijeka.

14. Južno stadionsko naselje; 15. Naselje uz Jablaničku ulicu; 16. Naselje uz Vinogradsku ulicu.



Grafički prikaz 9.

Shematizirani prikazi področja s bespravnom gradnjom.

1. Kozari bok (a); 2. Struga-Bogdani-Žitnjak (b); 3. Vrinice-VII. Retkovec (c); 4. Novi Petruševac (d).



Grafički prikaz 10.
Shematizirani prikazi područja s bespravnom gradnjom.
5. Proveno polje (e); 6. Burićevo naselje (f); 7. Horvatovo naselje (g).



Grafički prikaz 11.
 Shematizirani prikazi područja s bespravnom gradnjom.
 8. Sirobuja (h); 9. Mejaši i Dragovode (i); 10. Šine-Vidovac (j).

k
—
l



Grafički prikaz 12.
Shematizirani prikazi područja s bespravnom gradnjom.
11. Rujevica (k); 12. Grpci-Pilepići (l).



Grafički prikaz 13.
Shematizirani prikaz področja s bespravnom gradnjom.
13. Bili brig.



Grafički prikaz 14.

Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom.

14. Južno stadionsko naselje (m); 15. Naselje uz Jablaničku ulicu (n);
16. Naselje uz Vinogradsku ulicu (o).

Tablica 5. Izgrađenost područja s bespravnom gradnjom.

Broj	Grad	Područje s bespravnom gradnjom	Obuhvat (ha)	Površina koju zauzimaju sve građevine unutar obuhvata (ha)	Koeficijent izgrađenosti
1	Zagreb	Kozari bok	101,5	15,4	0,15
2		Struga-Bogdani-Žitnjak	71,3	8,5	0,12
3		Vrinice-VII. Retkovec	62,4	10,2	0,16
4		Novi Petruševac	5,3	1	0,19
5		Proveno polje	33,2	5,7	0,17
6		Burićevo naselje	9	1,6	0,18
7		Horvatovo naselje	2,7	0,58	0,21
8	Split	Sirobuja	84,6	9,7	0,11
9		Mejaši i Dragovode	61,31	8,78	0,14
10		Šine - Vidovac	68,07	5,58	0,08
11	Rijeka	Rujevica	49,2	3,5	0,07
12		Grpci-Pilepići	47,94	6,33	0,13
13	Zadar	Bili brig	70,5	12,9	0,18
14	Osijek	Južno stadionsko naselje	32,2	0,94	0,03
15		Naselje uz Jablaničku ulicu	31,47	0,72	0,02
16		Naselje uz Vinogradsku ulicu	27,06	1,16	0,04

Lokacije su uglavnom na rubnim dijelovima grada. Variraju površinom - od najmanje (Horvatovo naselje površine 2,7ha) do najveće (Kozari bok površine 101,5ha), i koeficijentom izgrađenosti koji nije velik - od 0,02 (Naselje uz Jablaničku ulicu) do 0,21 (Horvatovo naselje). Građevine, uglavnom obiteljske kuće, redaju se uz ulice. U nekim naseljima, uz stambene, ima i poslovnih građevina i građevina društvenog standarda.

Nakon identifikacije i izrade shematiziranih prikaza područja s bespravnom gradnjom u najvećim gradskim središtima, u svakom gradu odabire se površinom najveće. Prikupljeni su i

detaljno obrađeni podaci o lokacijama - neplanski izgrađenim naseljima Kozari bok u Zagrebu, Sirobuja u Splitu, Rujevica u Rijeci i Južno stadionsko naselje u Osijeku, kao i o planskom naselju s neplanskim dijelovima Bili brig u Zadru. Radi pojednostavljenja, u daljnjem tekstu svih pet naselja označavaju se kraticom NIN (neplanski izgrađeno naselje).

Naselje Kozari bok u Zagrebu stručnoj je javnosti poznato kao neplansko još od 70-ih godina 20. stoljeća kada se izrađuju prvi planovi sanacije,²²⁷ a općoj javnosti uglavnom kroz politički motivirane urbanističke intervencije za stjecanje naklonosti glasačkog tijela (poput izvedbe javne kanalizacijske mreže i produljenja autobusne linije). Naselje Sirobuja je kao neplansko poznato stručnoj i široj javnosti još od 80-ih godina 20. stoljeća pa je Grad Split s ciljem njegova unaprjeđenja izradio urbanistički plan uređenja. Za naselje Rujevica u Rijeci bio je raspisan urbanističko-arhitektonski natječaj za izgradnju naselja kolektivnog stanovanja na području devastiranom bespravnom gradnjom i nastanjenom pripadnicima romske nacionalnosti čiji je tijek i ishod bilo moguće pratiti u stručnoj i općoj javnosti. Naselje Bili brig u Zadru u stručnoj je javnosti poznato kao suvremeno naselje kombiniranog kolektivnog i individualnog stanovanja, planirano i dijelom izgrađeno po načelima najboljih urbanističkih praksi toga doba: s planiranim javnim prostorom, sadržajima društvenog standarda, zajedničkim parkiralištima i prostorima za odmor i rekreaciju. S obzirom na to da nije dovršeno kako je bilo zamišljeno jer su se u njemu zadržali neplanski dijelovi s postojećom individualnom stambenom izgradnjom kao tvorci disfunkcije urbaniteta naselja, u javnosti je naselje poznato kao „loš urbanizam“. Informacija o Južnom stadionskom naselju u Osijeku dobivena je iz istraživanja predstavljenih na stručnom skupu „Urbana sanacija“²²⁸.

Nakon odabira naselja pristupa se analizi razvojnog konteksta i morfoloških obilježja neplanski izgrađenog naselja.

Prvo se sagledava gdje se NIN nalazi u odnosu na najuže gradsko središte, u odnosu na glavne ili značajnije gradske prometnice, kao i u odnosu na obuhvat generalnog urbanističkog plana grada. Saznanje o položaju naselja u širem okružju važno je za razumijevanje značaja lokacije NIN-a za grad. Kozari bok, primjerice, svojom lokacijom ne remeti planirani razvoj grada

²²⁷ Izrađeni su: „Croatia plan“ (1973.): „Projekt sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put“ i Urbanistički zavod grada Zagreba (1984.): Provedbeni urbanistički plan Kozari bok.

²²⁸ Stručni skup „Urbana sanacija“ održan je 26. 09. 2018. godine u Zagrebu, u organizaciji Hrvatskog zavoda za prostorni razvoj.

Zagreba; naselje je nastalo na mjestu gdje je nekad bila planirana industrija, ali se više ne planira. U Rijeci je situacija drugačija: naselje Rujevica spontano je nastalo na lokaciji na kojoj je Grad Rijeka previdio sekundarni gradski centar te je, da bi istom osigurao preduvjete za izgradnju, proveo niz aktivnosti: od odabira najboljeg urbanističko-arhitektonskog rješenja stambenog naselja Rujevica i izrade urbanističkog plana uređenja prema prvonagrađenom radu, odabira najboljeg urbanističko-arhitektonskog rješenja Sekundarnog gradskog središta Rujevica i izrade urbanističkog plana uređenja prema prvonagrađenom radu, do izrade Urbanističkog plana uređenja sportskog područja Rujevica koji je dijelom i ostvaren izgradnjom Nogometnog stadiona Rujevica.

Zatim se proučava što je na lokaciji NIN-a bilo planirano kroz povijesnu prostorno-plansku dokumentaciju. Uočeno je da su naselja nastala na područjima na kojima je bila planirana stambena gradnja (Sirobuja, Rujevica, Bili brig) ili na područjima s planiranom gradnjom, ali ne-stambene namjene (Kozari bok). Od promatranih, jedino je Južno stadionsko naselje nastalo na lokaciji koja do 1975. godine nije bila obuhvaćena prostorno-planskom dokumentacijom.²²⁹ Osim toga, pokazalo se i da su za područja pojedinih naselja bili izrađeni provedbeni planovi, kao, na primjer, za naselje Bili brig u Zadru, ali se sve planske odrednice nisu uspjele do kraja realizirati pa su se u naselju zadržali neplanski dijelovi.

Obuhvat neplanski izgrađenog naselja ucrtava se na digitalnoj ortofoto karti (DOF) iz 1968., a zatim i na DOF-u iz 2011. godine nakon čega se prikazi međusobno uspoređuju. Koriste se DOF-ovi iz 1968. i 2011. zato što se uz te godine veže postupak ozakonjenja zgrada u Republici Hrvatskoj.²³⁰ Uz to, *Google* karta koja se koristi kao izvor podataka također je iz 2011. godine. Na uspoređenim prikazima uočava se da je u razdoblju od 43 godine broj bespravno izgrađenih građevina u naselju znatno povećan, primjerice, u NIN-u Kozari bok čak 4,7 puta. od 535 do 2531 građevine.

Osim vremenskog okvira, usporednom analizom obuhvata naselja kroz povijest i danas tako da se promatra logična prostorna cjelina određen je i prostorni okvir – obuhvat NIN-a. Obuhvat NIN-ova Sirobuja i Rujevica preuzima se iz sanacijskih planova, obuhvat NIN-a Bili brig iz

²²⁹ Naselje je u obuhvatu generalnog urbanističkog plana grada Osijeka iz 1975. godine.

²³⁰ Vidjeti poglavlje 1.4.3. Posebnosti pristupa neplanski izgrađenim naseljima u Hrvatskoj, *Zakonski okvir neplanski izgrađenih naselja u Republici Hrvatskoj, Ozakonjenje bespravne gradnje u Hrvatskoj kroz povijest.*

PUP-a Bili brig, dok se obuhvat NIN-ova Kozari bok i Južno stadionsko naselje određuje na način da se u njega uključi postojeća izgradnja. Obuhvat je potrebno odrediti za izračun brojčanih urbanističkih pokazatelja koji se koriste u prostornim planovima da bi se iskazalo korištenje prostora²³¹ i pomoću kojih je moguće uočiti način korištenja prostora i u neplanski izgrađenom naselju. Izrađuju se i grafički obrađuju shematizirani prikazi naselja. Izračunavaju se gustoća izgradnje i gustoća stanovništva kao i koeficijent izgrađenosti odnosno udio površine svih građevina u površini neplanski izgrađenog naselja.²³² Evidentiraju se broj i površina građevina po namjeni i njihov udio u ukupnom broju građevina i u ukupnoj površini obuhvata NIN-a. Uz to, iskazuje se površina svih ostalih sastavnica NIN-a: prometnih površina, sportsko-rekreacijskih površina i parkovno uređenih površina, te se iskazuje bilanca izgrađenih površina prema namjeni. Na kraju, radi uočavanja mogućeg prostora za intervenciju, izračunava se udio izgrađenih i neizgrađenih površina u površini neplanski izgrađenog naselja. U naseljima se prepoznaju i stambena susjedstva – dijelovi NIN-ova s gustom izgradnjom, te im se također određuje obuhvat i izračunavaju prostorni pokazatelji.²³³

Dobiveni rezultati grupiraju se i tablično iskazuju da bi se mogli međusobno uspoređivati.

²³¹ Obvezni prostorni pokazatelji određeni su člancima 19. i 20 Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine” broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, ~~148/10~~ (prestao važiti), 9/11).

²³² Na usporediv način analizirano je postojeće stanje u „Projektu sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put” koje je 1973. godine izradilo poduzeće „Croatia plan” u suradnji s Urbanističkim zavodom grada Zagreba. Projektom su detaljno obrađeni pojedini dijelovi naselja, po ulicama, te su izračunati urbanistički pokazatelji prosjek veličine parcele, prosjek veličine objekta, izgrađenost, broj domaćinstava, broj stanovnika, gustoća po domaćinstvu te gustoća po st/ha.

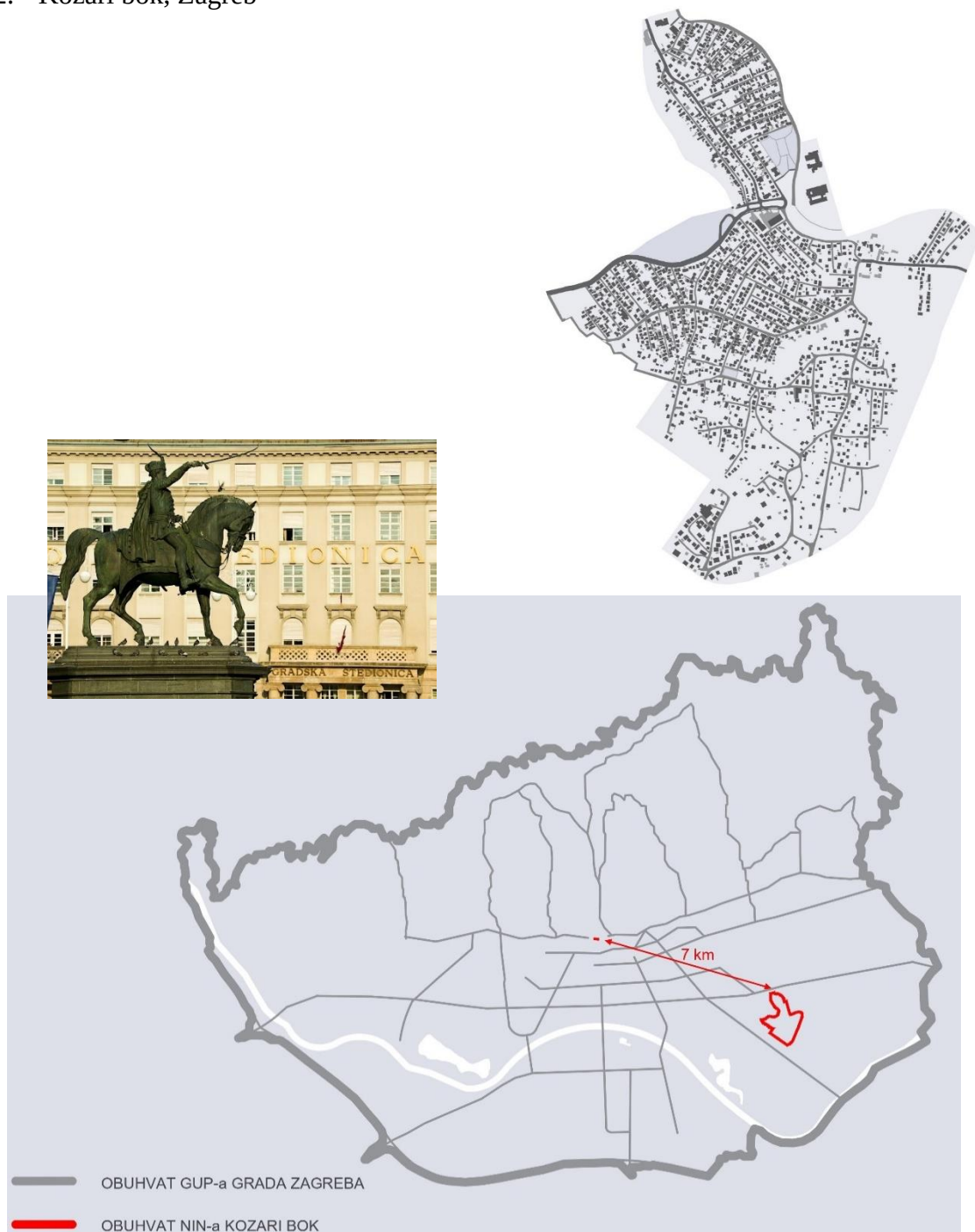
Autor Mlinar, I. u članku „Zagrebačka stambena naselja nakon 2000. godine” (2009.) za komparaciju zagrebačkih stambenih naselja koristi osnovne brojčane pokazatelje: godinu provedbe natječaja, površinu u hektarima, broj stambenih jedinica, broj stanovnika, broj stanovnika po hektaru i broj stambenih jedinica po hektaru.

Autori Mlinar, I. i Šmit, K. u članku „Urbanistički pokazatelji zagrebačkih stambenih naselja Zapruđe i Sopnica-Jelkovec” (2008.) koriste usporedbene brojčane pokazatelje koeficijent izgrađenosti, koeficijent iskorištenosti, broj stanovnika po hektaru stambenog naselja, broj stambenih jedinica po hektaru stambenog naselja, površina stambenih jedinica (u m² po stanovniku), površina pratećih sadržaja (u m² po stanovniku), broj garažno-parkirališnih mjesta po stanovniku i perivojne i pješačke površine (u m² po stanovniku).

²³³ I dok pojedini autori stambeno susjedstvo definiraju kao manje stambeno područje u kojem ima i pratećih sadržaja (Lipovac 2014; 123) za potrebe ovog istraživanja stambeno susjedstvo je određeno isključivo kao dio naselja prepoznatljivih obilježja - u ovom slučaju veće gustoće izgradnje. Na usporediv način Pegan, S. definira gradsku četvrt (2007; 159).

Osim za neplanska, radi usporedbe izrađuju se shematizirani grafički prikazi s izračunatim urbanističkim pokazateljima i za četiri planska naselja. Rezultati dobiveni analizom međusobno se uspoređuju kako bi se uočile dodatne svojstvenosti obilježja neplanski izgrađenih naselja.

2.2. Kozari bok, Zagreb²³⁴



Grafički prikaz 15.
NIN Kozari bok u odnosu na najuže gradsko središte.

²³⁴ Neplanski izgrađeno naselje koje je obrađeno ovim istraživanjem sastoji se od dva dijela: Kozari bok i Kozari putevi. Kozari bok je stariji dio i nalazi se u sjevernom dijelu naselja: od Slavonske avenije do ulice Kanalski put. Noviji dio naselja, Kozari putevi, proteže se od ulice Kanalski put prema jugu. U „Projektu sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put” koji je izradilo poduzeće „Croatia plan” u suradnji s Urbanističkim zavodom grada Zagreba 1973. godine spominju se tri dijela naselja: Kozari bok, Kozari put i Kozari (najstariji dio naselja na istočnom dijelu). Radi jednostavnosti, u ovom radu koristi se naziv Kozari bok, neplanski izgrađeno naselje Kozari bok ili NIN Kozari bok.

Lokacija

Naselje Kozari bok nalazi se u Zagrebu, u gradskoj četvrti Peščenica-Žitnjak, u istočnom dijelu grada. Smješteno je uz brze gradske prometnice koje omeđuju naselje: Radnička cesta s jugozapadne strane i Slavonska avenija sa sjeverne strane. Budući da se Radničkom cestom pristupa Zagrebu iz smjera Zračne luke Franjo Tuđman i prometnog čvorišta Kosnica odnosno Zagrebačke obilaznice, a Slavonskom avenijom iz smjera prometnog čvorišta Ivanja Reka, odnosno autoceste Zagreb-Bajakovo te autoceste Zagreb-Goričan, može se reći da se Kozari bok nalazi na mjestu spoja dvaju značajnih cestovnih ulaza u grad Zagreb. Teren je ravan pa naselje, usprkos prometno frekventnoj lokaciji, nije vizualno izloženo. Izgled i položaj NIN-a Kozari bok u odnosu na najuže gradsko središte te značajnije gradske prometnice i markeri u prostoru prikazani su na Grafičkim prikazima 15 i 16.



Grafički prikaz 16.

Shematizirani prikaz NIN-a Kozari bok
s naznačenim značajnijim gradskim prometnicama i markerima u prostoru.

Dva su ulaza u naselje iz Radničke ceste: Ulicom Kanalski put i Ulicom Koledovčina. Promet raskrižjima Radnička / Kanalski put i Radnička / Koledovčina reguliran je semaforima s omogućenim kretanjem po svim privozima. Ulica Kanalski put dvotračna je kolna prometnica širine šest metara položena u smjeru istok-zapad. Krećući se ulicom Kanalski put od Radničke ceste prema istoku, prolazeći 850 metara pretežno industrijskog ambijenta, nakon križanja s

Ulicom Koledovčina dolazi se u naselje. U profilu Ulice Kanalski put sada je okomito parkiralište i obostrani pločnik. Sa sjeverne su strane prometnice sportsko-rekreacijska površina, dječje igralište te okretište autobusa. Na istočnom kraju ulice su i trgovine robom široke potrošnje: Konzum i Offertissima. Od južne strane Ulice Kanalski put, pa dalje prema jugu, u prostoru se prepoznaje stambeno susjedstvo. U susjedstvo se ulazi uskim pravocrtnim ulicama Kozari putevi I, II, III, IV i V s odvojcima, koje su široke oko tri metra, a uz njih se redaju građevine katnosti prizemlje i kat (Pr+1) ili prizemlje, kat i potkrovlje (Pr+1+Potkr) na nedovoljnim udaljenostima od međa i nedovoljnim međusobnim udaljenostima. Premda je tipologija izgradnje uglavnom obiteljska kuća, na parcelama nema mjesta za zelene površine jer su na neizgrađenom dijelu okućnice parkirani automobili. U prizemnim etažama pojedinih građevina smješteni su ugostiteljski objekti, trgovine i kozmetički saloni. Ulice nisu slijepe, ali je prometna mreža nejasna i negrađirana, što otežava snalaženje.

Prema jugu se broj kuća smanjuje i uočava se završetak stambenog susjedstva. Ima nedovršenih građevina, građevina i pomoćnih građevina u ruševnom stanju, a stanovnici su uglavnom romske manjinske skupine.

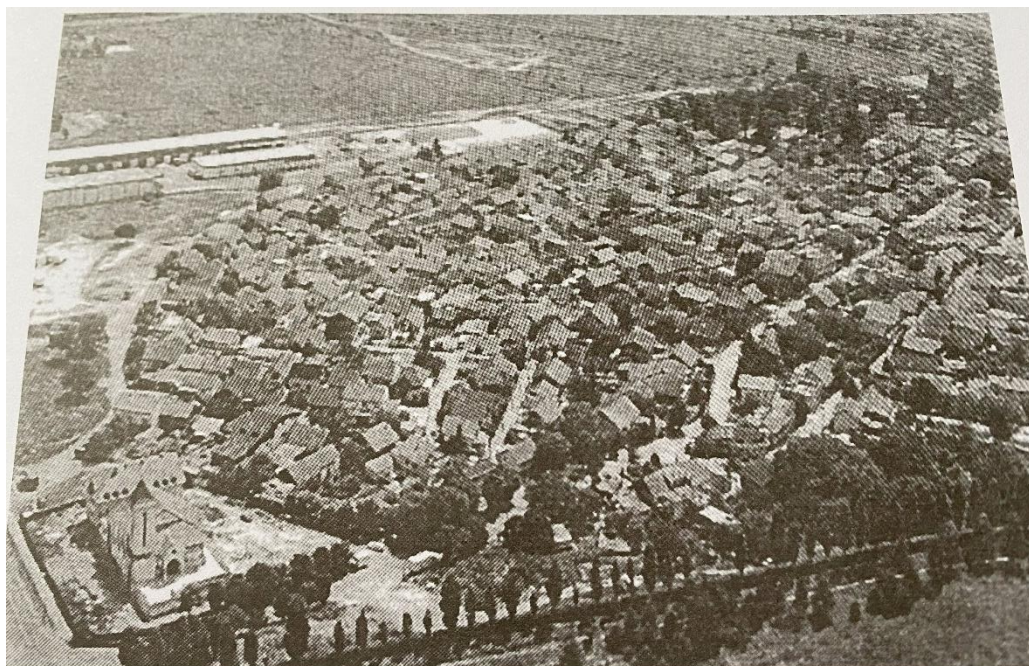
Dva su ulaza u naselje i sa sjeverne strane. Prvi ulaz, direktno sa Slavonske avenije priključak je bez lijevog skretača (uljev - izljev). Na samom ulazu u naselje je crkva. Od crkve se pravocrtnom Ulicom Radnički put, pa Ulicom Kozari bok prema jugu dolazi do spoja s Kanalskim putem i ostalim dijelom naselja Kozari putevi. Iako je Kozari bok starije naselje, i ovdje su građevine izgrađene na nedovoljnim udaljenostima od međa i međusobnim udaljenostima no ima više ozelenjenih okućnica s, u pravilu, povrtnjakom u stražnjem dijelu. Naselje je ispresijecano uskim ulicama u smjeru istok-zapad, koje spajaju Ulicu Kozari bok i Ulicu Nede Krmpotić. Po gustoći izgradnje u prostoru i ovdje se prepoznaje stambeno susjedstvo.

Drugi je prilaz naselju iz Ulice Gordana Lederera koja omeđuje naselje s istočne strane. Promet raskrižjem Slavonska avenija/Ulica Gordana Lederera reguliran je semaforima s omogućenim kretanjem po svim privozima. Uz ulicu Gordana Lederera izgrađeni su dječji vrtić i osnovna škola.

Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok nalazi se unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba.

Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok kroz prostorno-plansku dokumentaciju

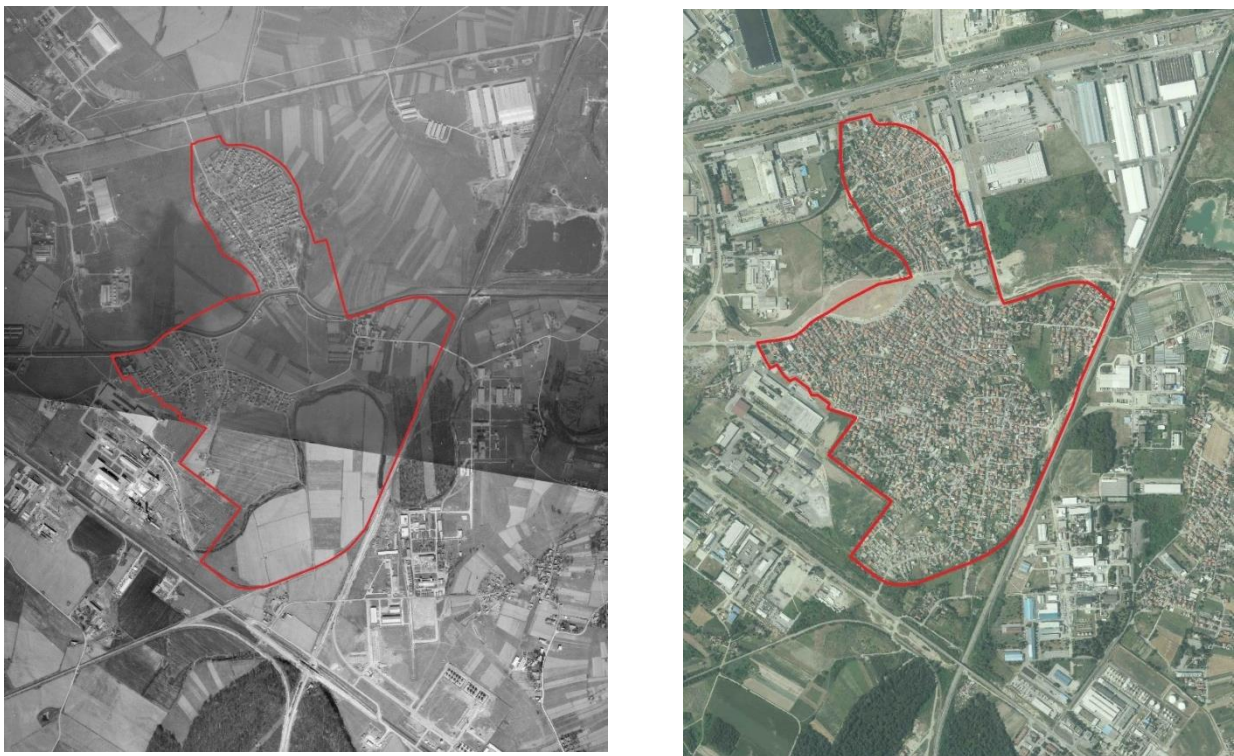
Uvidom u prostorno-plansku dokumentaciju koja je bila izrađena za područje grada Zagreba kroz povijest uočeno je da lokacija neplanski izgrađenog naselja Kozari bok nije bila predviđena za stanovanje, nego je bila planirana za zaštitno zelenilo između prostora predviđenih za industriju, te za prometne koridore autoputa i željeznice. Tek inačicom Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba iz 2003. godine, područje NIN-a Kozari bok je određeno za mješovitu pretežito stambenu namjenu, što je zadržano i inačicom GUP-a koja je na snazi 2023. godine. Usprkos tome, prve kuće u naselju izgrađene su 1938. godine²³⁵. Individualna stambena izgradnja na području naselja zabilježena je na katastarskim podlogama još od 60-ih godina prošlog stoljeća, kad su u razdoblju bespravne izgradnje od 50-ih do 90-ih godina 20. stoljeća nastali najstariji dijelovi naselja - istočni (Kozari), te sjeverni (Kozari bok) i zapadni dio (Kozari putevi)²³⁶. Tijekom godina, svi dijelovi naselja popunjeni su (gusta izgradnja u Kozari boku vidljiva je na Slici 18), a naselje se proširilo prema jugu, što je vidljivo na Slici 19.



Slika 18.
Kozari bok iz zraka, 2015.

²³⁵ U publikaciji „Župa Predragocjene krvi Isusove, Zagreb - Kozari bok" (2015; 9) navodi se da je „prvi stanovnik kupio zemlju i naselio se 1925. godine, da su se ostali stanovnici doselili oko 1938. godine i da su tu u početku bile svega dvije, tri obiteljske kuće."

²³⁶ U publikaciji „Župa Predragocjene krvi Isusove, Zagreb - Kozari bok" (2015; 9) ističe se: „Zašto su drugi izabrali ovaj prostor za svoje domove? Kažu zato što su na ovome prostoru našli mjesto za svoje kuće za malo novaca."



Slika 19.
Obuhvat NIN-a Kozari bok na DOF-u iz 1968. i 2011. godine.

Detaljni prikaz prostorno-planske dokumentacije koja je za područje neplanski izgrađenog naselja Kozari bok bila izrađena kroz povijest prilog je ovom istraživanju.²³⁷

Urbanistički pokazatelji neplanski izgrađenog naselja Kozari bok

Obuhvat neplanski izgrađenog naselja Kozari bok iznosi 101,5 ha. Unutar obuhvata izgrađena je 2531 građevina, od čega je 1739 stambenih – uglavnom su to obiteljske kuće, po načinu gradnje najčešće samostojeće i poluugrađene. Pretpostavlja se da je u obiteljskoj kući, u prosjeku, jedna stambena jedinica. Omjerom broja stambenih jedinica u glavnim građevinama i površine obuhvata NIN-a može se izračunati gustoća izgradnje od 17,1 stambenih jedinica po hektaru. U stambenoj jedinici pretpostavlja se da živi jedna obitelj. Uzimajući u obzir broj stanovnika NIN-a Kozari bok 7457²³⁸, omjerom broja stanovnika i površine obuhvata

²³⁷ Vidjeti: Neplanski izgrađena naselja kroz povijesnu prostorno-plansku dokumentaciju, Prilog 1. Kozari bok.

²³⁸ Izvor: <https://aktivnosti.zagreb.hr/8-mjesni-odbor-kozari-bok/1525> 19.06.2024., <https://aktivnosti.zagreb.hr/9-mjesni-odbor-kozari-putevi/15251> 19.06.2024.

izračunava se gustoća stanovništva od 73,5 stanovnik/ha. Brojčana analiza pregledno je prikazana u Tablici 6.

Tablica 6. Gustoća izgradnje i gustoća stanovništva NIN-a Kozari bok.

Obuhvat (ha)		101,5	
Broj građevina	Obiteljske kuće	2531	1739
	Pomoćne građevine		786
	Javne i društvene građevine		4
	Gospodarske građevine - trgovačke		2
Broj stambenih jedinica	1 jedinica/obiteljska kuća	1739	
Broj stanovnika	4 i više stanovnika u stambenoj jedinici	7457	
Broj stambenih jedinica po hektaru = gustoća izgradnje		17,1	
Broj stanovnika po hektaru = gustoća stanovništva		73,5	

Izgrađena površina odnosno površina koju zauzimaju sve građevine unutar obuhvata neplanski izgrađenog naselja Kozari bok iznosi 15,4 ha. Omjerom izgrađene površine i cijele površine obuhvata NIN-a može se izračunati koeficijent izgrađenosti naselja, koji za NIN Kozari bok iznosi 0,15. Koeficijent izgrađenosti neplanski izgrađenog naselja Kozari bok je prikazan u Tablici 7.

Tablica 7. Koeficijent izgrađenosti NIN-a Kozari bok.

Obuhvat (ha)	101,5
Površina koju zauzimaju sve građevine unutar obuhvata (ha)	15,4
Koeficijent izgrađenosti	0,15

Unatoč mogućim očekivanjima, koeficijent izgrađenosti naselja je malen – 0,15. Analizirani su stoga dijelovi naselja s povećanom koncentracijom kuća – stambena susjedstva. U NIN-u Kozari bok uočena su dva stambena susjedstva: Stambeno susjedstvo 1 i Stambeno susjedstvo 2. Određen im je obuhvat, izbrojene građevine te su izračunati urbanistički parametri. Dobiveni podaci prikazani su u Tablici 8.



Grafički prikaz 17.

Shematizirani prikaz NIN-a Kozari bok.

Na prikazu (a) istaknute su samo građevine, a na prikazu (b) označena su i stambena susjedstva 1 i 2.

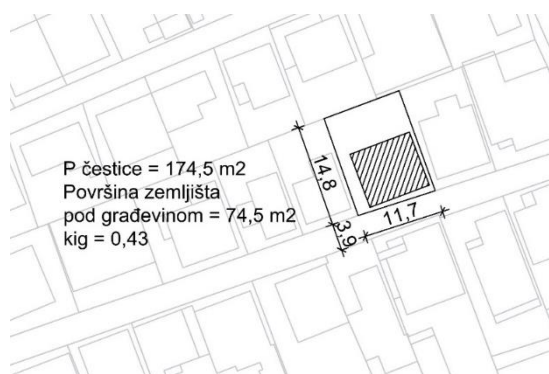
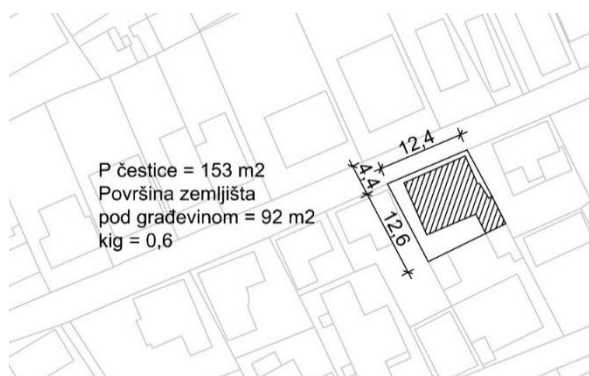
Tablica 8. Urbanistički pokazatelji stambenih susjedstva u NIN-u Kozari bok.

		Stambeno susjedstvo 1		Stambeno susjedstvo 2	
Obuhvat (ha)		16,2		22,7	
Broj građevina	Obiteljske kuće	634	364	1049	707
	Pomoćne građevine		268		340
	Javne i društvene građevine		2		0
	Gospodarske građevine - trgovačke		0		2
Ukupna površina svih građevina (ha)		3,65		6,13	
Broj stambenih jedinica	1 jedinica/obiteljska kuća	364		707	
Broj stanovnika	4 i više stanovnika u stambenoj jedinici	1561		3033	
Broj stambenih jedinica po hektaru = gustoća izgradnje		22,5		31,2	
Broj stanovnika po hektaru = gustoća stanovništva		96,4		133,6	
Koeficijent izgrađenosti		0,22		0,27	

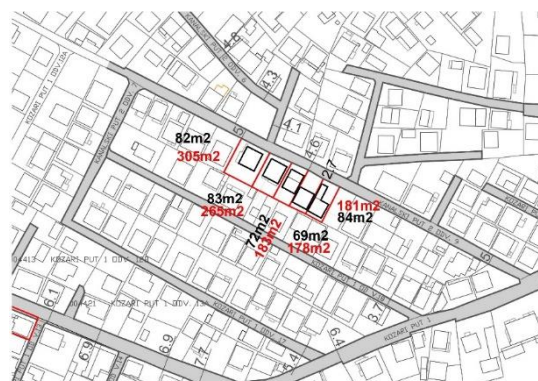
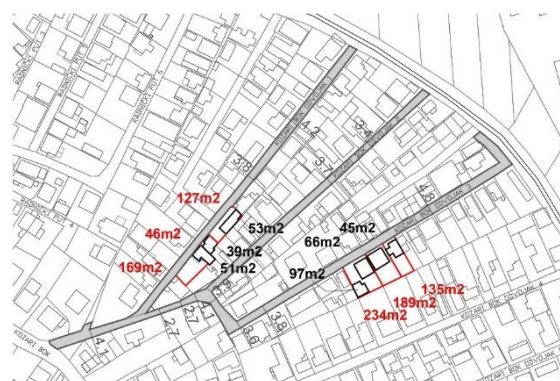
Usporedbom izračunatih vrijednosti uočeno je da su u stambenim susjedstvima urbanistički pokazatelji gustoća izgradnje, gustoća stanovništva i koeficijent izgrađenosti veći nego za cijeli obuhvat NIN-a.

Daljnjom analizom, uočen je velik koeficijent izgrađenosti građevne čestice i male udaljenosti građevina na čestici od međa. Izgrađenost nekih građevnih čestica u naselju prikazana je na Grafičkom prikazu 18. Koeficijent izgrađenosti uglavnom je veći od 0,3 koji bi bio primjereniji tipologiji izgradnje samostojeće obiteljske kuće.

Na Grafičkom prikazu 19 prikazano je nizanje građevnih čestica s velikim koeficijentom izgrađenosti uz uske ulice. Udaljenost građevina od međa uglavnom je manja od tri metra.



Grafički prikaz 18.
 Izgrađenost pojedinih katastarskih čestica
 u NIN-u Kozari bok.



Grafički prikaz 19.
 Prikaz pojedinih dijelova NIN-a
 Kozari bok na katastarskom planu.
 Crnom bojom naznačena je tlocrtna
 površina građevina, a crvenom bojom
 pripadna katastarska čestica.



Grafički prikaz 20.

Shematizirani prikaz NIN-a Kozari bok.

Na prikazu (a) istaknute su građevine javne i društvene namjene, na prikazu (b) građevine gospodarske namjene - trgovačke, na prikazu (c) sportsko-rekreacijske i parkovno uređene površine, a na prikazu (d) prometne površine.

Osim stambenih građevina, unutar obuhvata NIN-a Kozari bok četiri su građevine javne i društvene namjene te dvije građevine gospodarske pretežito poslovne - trgovačke namjene. Građevine javne i društvene namjene unutar obuhvata su: škola, dječji vrtić, zdravstvena ustanova i crkva. Građevine gospodarske namjene su prodavaonice robe široke potrošnje: Konzum i Offertissima. Odnos izgrađenih građevina prema namjeni unutar obuhvata naselja je prikazan u Tablici 9.

Tablica 9. Omjer broja izgrađenih građevina po namjeni.

		broj		udio (%)	površina (ha)	udio (%)
Stambene građevine		1739		99,6	12,9	94,8
Građevine javne i društvene namjene	Škola	4	1	0,3	0,5	3,7
	Dječji vrtić		1			
	Dom zdravlja		1			
	Crkva		1			
Gospodarske građevine-Trgovačke		2		0,1	0,2	1,5
Ukupno		1745		100	13,6	100

Naselje je povezano s ostalim dijelovima grada: posjeduje izravan pristup s prometno frekventnih gradskih prometnica Slavonske avenije sa sjeverne strane, i Radničke ulice s jugozapadne strane. Dijelovi naselja Kozari bok i Kozari putevi odvojeni su Ulicom Kanalski put koja prolazi u smjeru istok-zapad – od Radničke ulice na zapadu do Ulice Gordana Lederera na istoku. Kanalski je put asfaltirana dvotračna prometnica s točkastim uzdužnim parkiralištem sa sjeverne strane i pločnikom s južne strane. Njegova ukupna širina profila iznosi od 6 do 26 metara. Dio naselja Kozari bok prometno je organiziran tako da dvije sabirne prometnice u smjeru sjever-jug (Ulica Kozari bok sa zapadne strane i Ulica Nede Krmpotić s istočne strane) prstenasto uokviruju taj dio naselja. Prostor između njih ispresijecan je gustim redovima stambenih ulica u smjeru istok-zapad. Redaju se ulice širine od tri do četiri metra na međusobnoj udaljenosti od 18, 25 ili 45 metara, formirajući tako jedan, dva ili tri reda kuća. Dio naselja Kozari putevi ispresijecan je gustom mrežom stambenih ulica u smjeru sjever-jug i istok-zapad. Stambene su ulice širine od 3 do 4,5 metara, na međusobnoj udaljenosti 17, 37 ili 47 metara, formirajući tako jedan, dva ili tri reda kuća. Među ulicama se širinom izdvaja Ulica Kozari put I (6,5 metara) koja u profilu mjestimično ima i pločnik.

Ukupna površina prometnih površina unutar obuhvata NIN-a Kozari bok i Kozari putevi iznosi 12 ha što je 11,8 % ukupne površine obuhvata.

Udio svih prometnih površina unutar obuhvata NIN-a pregledno je prikazan u Tablici 10.

Tablica 10. Udio površine prometnica u površini NIN-a Kozari bok.

Obuhvat (ha)	101,5
Kolne površine (ha)	2,1
Kolno-pješačke površine (ha)	9,1
Pješački putevi (ha)	0,5
Javne parkirališne površine (ha)	0,3
Površina koju zauzimaju prometne površine unutar naselja ukupno (ha)	12,0
Udio površine prometnica u obuhvatu naselja (%)	11,8

Glavno obilježje prometne mreže u neplanski izgrađenom naselju Kozari bok su uske ulice na malom međusobnom razmaku. Prometna mreža nije pregledna niti je organizirana tako da gradira od sabirne do stambene ulice, što otežava snalaženje u prostoru. Ulice su uglavnom kolno-pješačke površine koje u profilu nemaju ni pločnik ni parkirališne površine niti imaju širinu potrebnu za odvijanje dvosmjernog prometa. Uočava se proturječnost: premda je neplanski izgrađeno naselje prometno dobro povezano s ostalim dijelovima grada, prometnice unutar naselja nastale su bez plana, motivirane potrebom da se omogući pristup svakoj stambenoj parceli tj. građevini. Rezultat takve neplanske izgradnje je nepregledna, nelogična i poddimenzionirana prometna mreža unutar naselja.

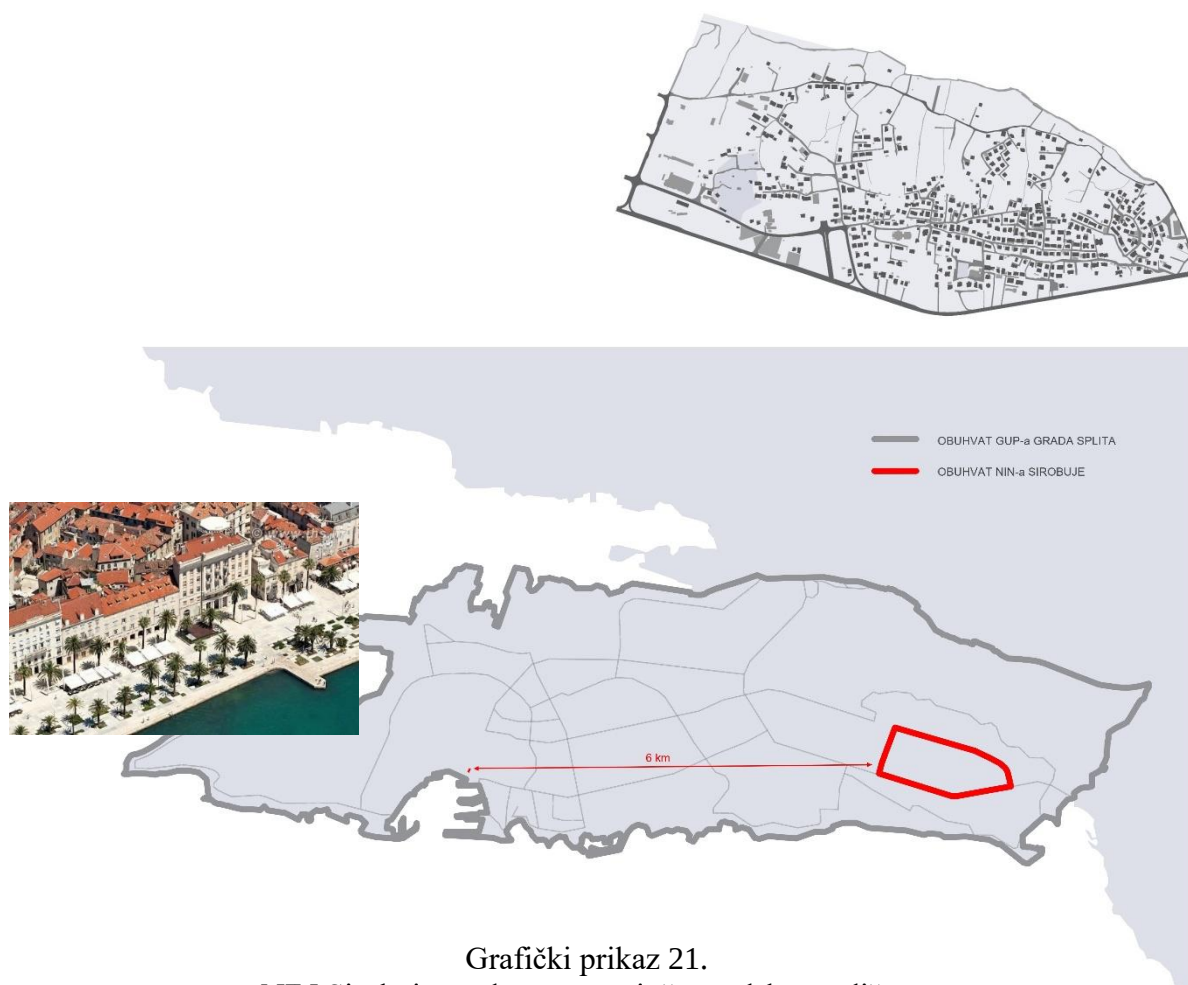
Građevine i prometne površine zauzimaju 27,4 ha odnosno 27% naselja. Preostalih 73% čine dvije površine sportsko-rekreacijske namjene – otvorena sportska igrališta i jedan park s 2,5% kao i neizgrađene površine bez namjene sa 70,5% udjela površine obuhvata.

Odnos površina po namjeni unutar obuhvata NIN-a prikazan je u Tablici 11.

Tablica 11. Usporedba izgrađenih površina unutar obuhvata NIN-a Kozari bok..

	ha	%
Obuhvat	101,5	100
Površina koju zauzimaju građevine unutar obuhvata	15,4	15,2
Površina koju zauzimaju prometne površine unutar naselja	12,0	11,8
Površine koju zauzimaju sportsko-rekreacijske površine i građevine	2,4	2,4
Parkovno uređene površine	1,0	0,1
Ostalo – neizgrađene površine	74,1	70,5

2.3. Sirobuja, Split



Grafički prikaz 21.
NIN Sirobuja u odnosu na najuže gradsko središte.

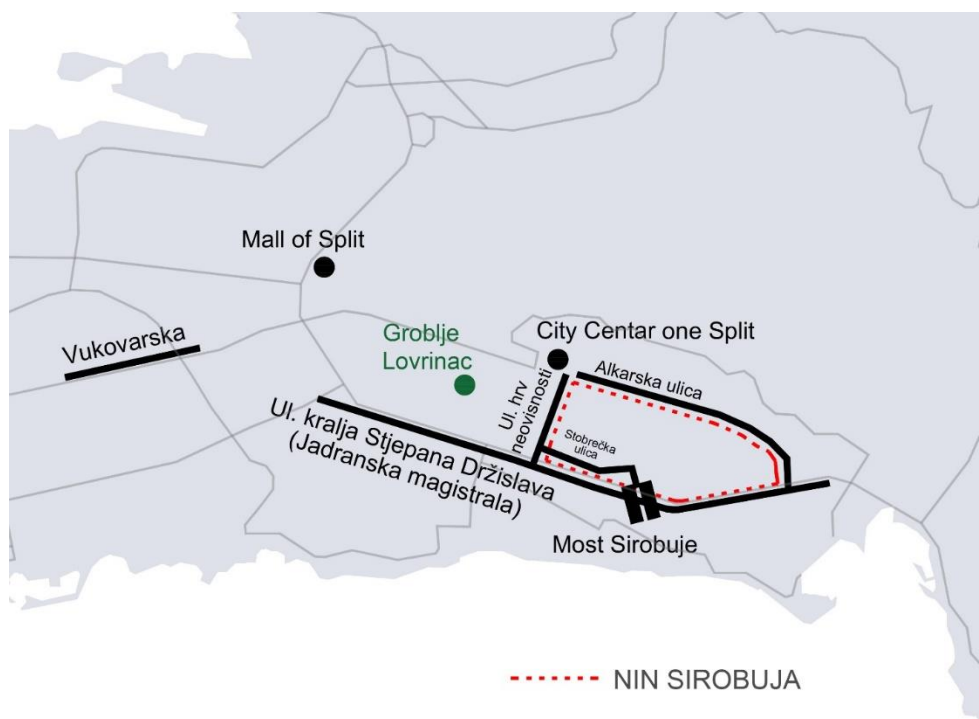
Lokacija

Naselje Sirobuja nalazi se u Splitu, na njegovom jugoistočnom dijelu. Ima nepravilni poligonalni oblik, u smjeru jugoistok-sjeverozapad. S južne strane omeđuje ga brza gradska prometnica Ulica kralja Stjepana Držislava (Jadranska magistrala) s po tri kolna traka u oba smjera, koja je glavni prometni pravac prema Podstrani i dalje na jugoistok prema Omišu i Brelima, odnosno, u suprotnom smjeru, za ulaz u grad s jugoistočne strane. Konfiguracija terena naglašava vizualnu izloženost naselja pa stvara lošu sliku na samom ulazu u grad. Osim s južne strane, naselje omeđuje postojeća prometnica (Ulica hrvatske neovisnosti) i sa zapadne strane dok je GUP-om²³⁹ planirana prometnica na mjestu sadašnje Alkarske ulice međa naselja sa sjeverne i istočne strane. Glavni ulaz u naselje je s južne strane Ulice kralja Stjepana Držislava,

²³⁹ Generalni urbanistički plan Splita („Službeni glasnik Grada Splita" br. 1/06 , 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst).

deniveliran-preko vijadukta Sirobuja i Stobrečke ulice, gdje potez višestambenih zgrada unosi dojam urbaniteta i reda. Stobrečka je dvotračna kolna površina s jednostranim pločnikom i njome se odvija intenzivan promet i zbog gospodarskih sadržaja u naselju: prodajno-izložbeni salon Feroterm, trgovina Konzum, prodajni saloni automobila Honda i Audi. Zapadna prometnica Ulica hrvatske neovisnosti ima i izravnu vezu s brzom gradskom prometnicom Ulicom kralja Stjepana Držislava (uljev - izljev), kao i s brzom gradskom prometnicom Vukovarskom ulicom. Na mjestu spoja Ulice Hrvatske neovisnosti i Vukovarske ulice izgrađen je trgovački centar City Center One Split čija je pojavnost kontrast u odnosu na izgrađene strukture u naselju.

Izgled i položaj NIN-a Sirobuja u odnosu na najuže gradsko središte te značajnije gradske prometnice i markeri u prostoru prikazani su na Grafičkim prikazima 21 i 22.



Grafički prikaz 22.
Shematizirani prikaz NIN-a Sirobuja
s naznačenim značajnijim gradskim prometnicama i markerima u prostoru.

Odmičući od Stobrečke ulice prema Vukovarskoj, s istočne i zapadne strane Ulice hrvatske neovisnosti zone nalaze se neugledne i neuređene površine betonare, kao i komunalno-servisno-skladišni prostori. Unatoč obilježjima neprimjerenog smještaja betonare na ovoj lokaciji, istraživanjem se spoznalo da su „pogoni građevinskih poduzeća za izradu betona, asfaltne baze i betonskih blokova“ prvo 1970. godine dobili dozvolu za privremeni smještaj radi izgradnje

urbane cjeline Split III, da bi 1973. godine lokalitet bio i službeno legaliziran a 1974. godine i ucrtan u prostorno-plansku dokumentaciju. Protekom vremena, uz betonaru su izgrađeni skladišni prostori i hale te cestovna mreža.²⁴⁰

U jugoistočnom dijelu naselja ambijent je drugačiji: velik broj stambenih građevina katnosti uglavnom prizemlje, kat i potkrovlje (Pr+1+Potkr); građevine na problematičnim udaljenostima od međe i od drugih građevina; nedovršene građevine starijeg datuma; osebujna arhitektonska rješenja; prometne površine nedovoljne širine za mimoilaženje dvaju automobila; slijepe ulice; makadamski putevi; prometna mreža nelogična i teška za orijentaciju i snalaženje; pojedine ulice toliko strme da je upitna mogućnost prometovanja interventnih i komunalnih vozila. Na dijelu naselja uz crkvu, po gustoći izgradnje u prostoru prepoznaje se stambeno susjedstvo. Na jugoistočnom uglu (spoj Ivekovićeve i Josipove ulice kod prodavaonice guma) prometnica kolnom površinom prelazi na kolnu površinu brze gradske prometnice što nije zadovoljavajuće prometno rješenje. U naselju su izgrađene crkva, osnovna škola i zdravstvena postaja. U prizemnim etažama građevina smještene su trgovine i uslužne djelatnosti: frizerski i kozmetički saloni i sl. Obilaskom terena (studen 2022. godine) uočena je izgradnja nekoliko višestambenih građevina čije skladno oblikovanje i uređenje okućnice s parkirališnim mjestima upućuje na plansku izgradnju.

Obuhvat naselja – njegov oblik i veličina – određen je GUP-om Grada Splita odnosno UPU-om područja Sirobuja. Površina obuhvata iznosi 84,6 ha. NIN Sirobuja nalazi se unutar obuhvata GUP-a grada Splita.

Neplanski izgrađeno naselje Sirobuja kroz prostorno-plansku dokumentaciju

Uvidom u prostorno-plansku dokumentaciju za područje grada Splita kroz povijest uočava se da je lokacija neplanski izgrađenog naselja Sirobuja bila izvan obuhvata Trećeg regulacionog plana iz 1950. godine, odnosno, nije uopće bila predviđena za stanovanje. Odlukom koja

²⁴⁰ Gotovac, F. u članku „Robujemo arhitektima” objavljenom u "Nedjeljnoj Dalmaciji" broj 483 iz 1980. godine primjećuje *simbiozu apsurd*: nametnuti „suživot” građevinske mehanizacije i mjesta pijeteta: splitskog groblja Lovrinac. Opisuje i kako je prirodni krajolik na istočnom ulazu u grad: područje Sirobuja koje je i GUP-om grada Splita iz 1974. godine tretirano kao pejzažni rezervat, bespovratno uništen smještajem betonare, a kasnije i „divljom i poludivljom” izgradnjom. Ravni nedovršeni krovovi koje autor spominje u članku su i dalje nedovršeni, s armaturom koja viri radi nastavka građenja.

zamjenjuje urbanistički plan Splita i obalnog područja iz 1968. godine lokacija NIN-a je uvrštena u obuhvat urbanističkog plana, i bila je određena za stambenu namjenu. Kako nije dolazilo do realizacije planiranih sadržaja, područje NIN-a bivalo je sve više zahvaćeno bespravnom gradnjom pa je tokom vremena neplanski izgrađeno naselje. Izgrađenost područja obuhvata NIN-a 1968. godine i 2011. godine vidljiva je na Slikama 20 i 21.

Detaljni prikaz prostorno-planske dokumentacije za područje neplanski izgrađenog naselja Sirobuja kroz povijest prilog je ovom istraživanju.²⁴¹



Slika 20.
Obuhvat NIN-a Sirobuja na DOF-u iz 1968. godine.

²⁴¹ Vidjeti: Neplanski izgrađena naselja kroz povijesnu prostorno-plansku dokumentaciju, Prilog 2. Sirobuja.



Slika 21.
Obuhvat NIN-a Sirobuja na DOF-u iz 2011. godine.

Urbanistički pokazatelji neplanski izgrađenog naselja Sirobuja

Obuhvat neplanski izgrađenog naselja Sirobuja iznosi 84,6 ha. Unutar obuhvata izgrađeno je 827 građevina, od čega su 503 stambene – uglavnom su to obiteljske kuće ili manje stambene građevine s po dvije stambene jedinice, po načinu gradnje samostojeće i poluugrađene. S obzirom na to da je pretežita tipologija izgradnje u naselju stambena građevina s jednom i više stambenih jedinica – stanova i s obzirom na pretežitu katnost P+2, za prosjek su uzete dvije stambene jedinice u stambenoj građevini. Omjerom broja stambenih jedinica u glavnim građevinama i površine obuhvata NIN-a može se izračunati gustoća izgradnje od 11,9 stambenih jedinica po hektaru.

U stambenoj jedinici – stanu, pretpostavlja se, živi jedna obitelj. Uzimajući u obzir pretpostavljeni broj stambenih jedinica (1006) i pretpostavljena tri člana obitelji, može se izračunati da unutar obuhvata NIN-a Sirobuje živi 3018 stanovnika, pa gustoća stanovništva iznosi 35,7 stanovnika po hektaru.

Brojčana analiza pregledno je prikazana u Tablici 12.

Tablica 12. *Gustoća izgradnje i stanovanja NIN-a Sirobuja.*

Obuhvat (ha)		84,6	
Broj građevina	Obiteljske kuće	827	503
	Pomoćne građevine		293
	Javne i društvene građevine		3
	Gospodarske građevine - poslovne		28
Broj stambenih jedinica	2 jedinice / obiteljska kuća	1006	
Broj stanovnika	3 stanovnika u stambenoj jedinici	3018	
Broj stambenih jedinica po hektaru = gustoća izgradnje		11,9	
Broj stanovnika po hektaru = gustoća stanovništva		35,7	

Daljnjom analizom izračunata je površina koju zauzimaju sve građevine unutar obuhvata, ona iznosi 9,7 ha. Omjerom izgrađene površine i površine obuhvata može se izračunati koeficijent izgrađenosti naselja, koji za NIN Sirobuja iznosi 0,1.

Koeficijent izgrađenosti neplanski izgrađenog naselja Sirobuja je prikazan u Tablici 13.

Tablica 13. *Koeficijent izgrađenosti NIN-a Sirobuja.*

	NIN Sirobuja
Obuhvat (ha)	84,6
Površina koju zauzimaju sve građevine unutar obuhvata (ha)	9,7
Koeficijent izgrađenosti	0,11

Mali koeficijent izgrađenosti najčešće je obilježje naselja s rahlom izgradnjom u kojima preteže tipologija gradnje obiteljskih kuća. U NIN-u Sirobuja tipologija gradnje *jest* obiteljska kuća, ali je izgradnja na pojedinim dijelovima vrlo gusta. Urbanistički pokazatelji su zato izračunati i za stambeno susjedstvo.



Grafički prikaz 23.
Shematizirani prikaz NIN-a Sirobuja.
Na prikazu (a) istaknute su samo građevine, a na prikazu (b) označeno je i stambeno susjedstvo.

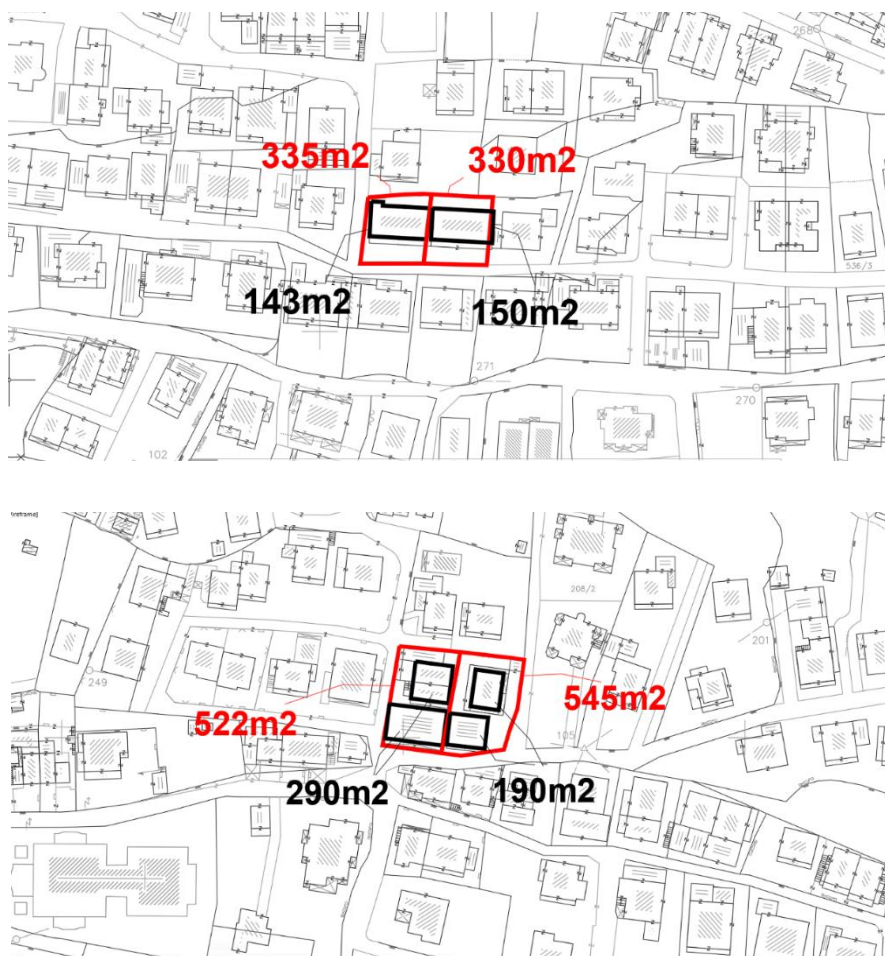
Urbanistički pokazatelji gustoća izgradnje, gustoća stanovništva i koeficijent izgrađenosti stambenog susjedstva u NIN-u Sirobuja pregledno su prikazani u Tablici 14.

Tablica 14. Urbanistički pokazatelji stambenog susjedstva u NIN-u Sirobuja.

Obuhvat (ha)		20,3	
Broj građevina	Obiteljske kuće	485	311
	Pomoćne građevine		172
	Javne i društvene građevine		2

	Gospodarske građevine - poslovne		0
Ukupna površina svih građevina (ha)		4,2	
Broj stambenih jedinica	2 jedinica / obiteljska kuća	622	
Broj stanovnika	3 stanovnika u stambenoj jedinici	1866	
Broj stambenih jedinica po hektaru = gustoća izgradnje		30,6	
Broj stanovnika po hektaru = gustoća stanovništva		91,9	
Koeficijent izgrađenosti		0,21	

U stambenom susjedstvu povećana je gustoća izgradnje i na razini građevne čestice gdje iznosi oko 50%. Uz glavnu je građevinu na čestici često izgrađena i pomoćna građevina. Izgrađenost pojedinih građevnih čestica u stambenom susjedstvu prikazana je na Grafičkom prikazu 24.



Grafički prikaz 24.

Prikaz izgrađenosti pojedinih građevnih čestica u stambenom susjedstvu u NIN-u Sirobuja.

Osim stambenih, unutar obuhvata NIN-a Sirobuja nalaze se tri građevine javne i društvene namjene te dvadeset i osam građevina gospodarske, pretežito poslovne (trgovačke) namjene. Građevine javne i društvene namjene unutar obuhvata su: škola, crkva i građevina u kojoj su prostori Gradskog kotara Sirobuja i zdravstvena stanica. Građevine gospodarske namjene su prodavaonice robe široke potrošnje, koje su izgrađene kao građevine specijalizirane namjene: Konzum, Feroterm, prodajni salon automobila Honda i Audi, ali i proizvodne građevine: industrijske hale. Odnos građevina po namjeni prema obuhvatu naselja je iskazan u Tablici 15.

Tablica 15. Omjer broja izgrađenih građevina po namjeni.

		broj		udio (%)	površina (ha)	udio (%)
Stambene građevine		796		96,3	7,1	86,5
Građevine javne i društvene namjene	Škola	3	1	0,3	0,2	2,4
	Crkva		1			
	Gradski kotar i zdravstvena stanica		1			
Gospodarske građevine – trgovačke		28		3,4	0,9	1,1
Ukupno		827		100	8,2	100





Grafički prikaz 25.

Shematizirani prikaz NIN-a Sirobuja.

Na prikazu (a) istaknute su građevine javne i društvene namjene: crkva; škola i građevina u kojoj je zdravstvena stanica i sjedište gradskog kotara. Na prikazu (b) istaknute su gospodarske građevine, a na prikazu (c) prometne površine.

Osim građevina, na području unutar obuhvata neplanski izgrađenog naselja Sirobuja izgrađene su i prometne površine. Ulice su uglavnom kolno-pješačke. Naselje je dobro povezano s ostalim dijelovima grada: Ulicom hrvatske neovisnosti do spoja s brzom gradskom prometnicom Ulicom kralja Stjepana Držislava u smjeru zapada, i Mostom Sirobuja na jug, preko Ulice kralja Stjepana Držislava do spoja s istom u smjeru istoka. Udio svih prometnih površina unutar obuhvata NIN-a je prikazan u Tablici 16.

Tablica 16. Udio površine prometnica u površini NIN-a Sirobuja.

Obuhvat (ha)	84,6
Kolne površine (ha)	3,77
Kolno-pješačke površine (ha)	4,63
Pješački putevi (ha)	0,95
Javne parkirališne površine (ha)	0,56
Površina koju zauzimaju prometne površine unutar naselja ukupno (ha)	9,91
Udio površine prometnica u obuhvatu naselja	0,12

Glavno je obilježje prometne mreže u neplanski izgrađenom naselju Sirobuja velik broj „slijepih“ ulica, odnosno ulica koje su nastale radi omogućavanja pristupa pojedinoj građevini,

a ne kao dio osmišljene, sustavne i graduirane prometne mreže (od sabirne do stambene ulice). Širina pojedinih ulica je nedovoljna za kontinuirano odvijanje dvosmjernog prometa, a dio ulica je i prestrm za neometano prometovanje interventnih, ali i osobnih vozila. Rezultat svega je nepregledna, nelogična i poddimenzionirana prometna mreža.

Širina nekih javnih prometnih površina u naselju prikazana je na Grafičkom prikazu 26. Treba istaknuti da se širina javne prometne površine mijenja prema obliku privatnih katastarskih čestica s kojima neposredno graniči za razliku od planske prometnice, koja cijelom duljinom trase ima jednaku širinu.



Grafički prikaz 26.

Schematizirani prikaz NIN-a Sirobuja.

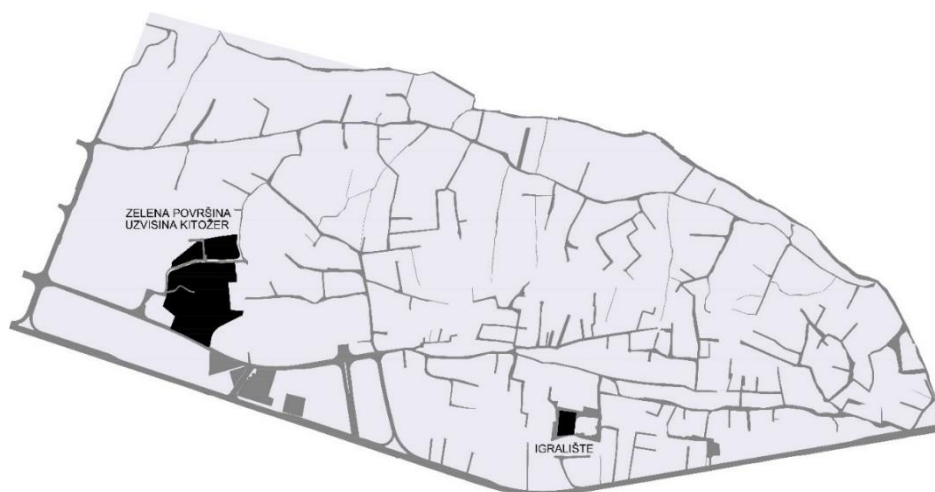
Dijelovi naselja s analiziranim javnim prometnim površinama naznačeni su crvenim.

U NIN-u postoji jedna površina sportsko-rekreacijske namjene - igralište uz školu.

Nema perivojno uređenih površina za druženje i boravak na otvorenom gdje bi stanovnici mogli provoditi slobodno vrijeme. Zelena površina koja bi se mogla urediti u tu svrhu prirodna je uzvisina Kitožer. Površine po namjeni pregledno su prikazane u Tablici 17.

Tablica 17. Usporedba izgrađenih površina unutar obuhvata NIN-a Sirobuja.

	ha	%
Obuhvat	84,6	100
Površina koju zauzimaju građevine unutar obuhvata	8,2	9,7
Površina koju zauzimaju prometne površine unutar naselja ukupno	9,9	11,7
Površina koju zauzimaju sportsko-rekreacijske površine i građevine	0,1	0,1
Parkovno uređene površine	1,7	2,0
Ostalo – neizgrađene površine	64,7	76,5

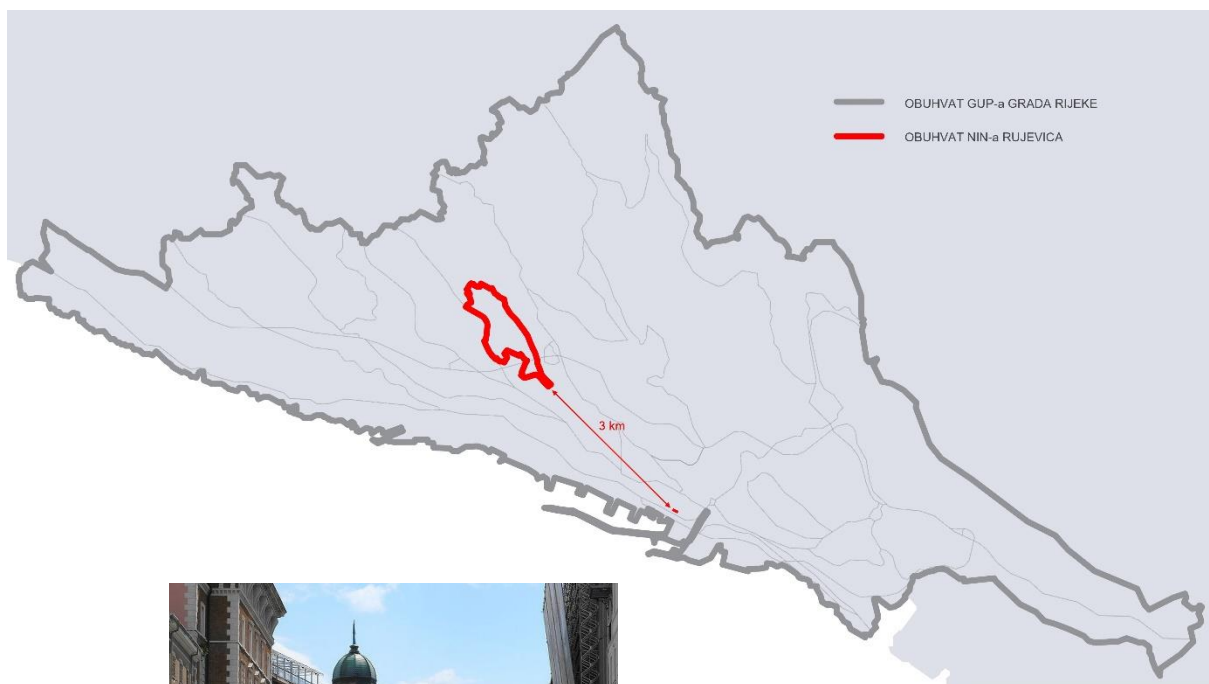


Grafički prikaz 27.

Shematizirani prikaz NIN-a Sirobuja s istaknutim parkovnim i sportsko-rekreacijskim površinama.

Naselje obilježavaju veliki kontrasti. Uočljive su razlike između dijela naselja koje je izgrađeno planski i dijela koji nije planiran. Pozitivnim oblikovanjem ističu se građevine novijeg datuma ili one u izgradnji, i to urednim i osmišljenim okućnicama, predviđenim mjestom za parking i ozelenjenim dijelovima parcele. Uočava se razlika u pojavnosti trgovačkog centra i neuglednih komunalno-servisnih površina, mada se nalaze na istoj pristupnoj cesti.

2.4. Rujevica, Rijeka



Grafički prikaz 28.
NIN-a Rujevica u odnosu na najuže gradsko središte.

Lokacija

Naselje Rujevica nalazi se u Rijeci, unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke, u njegovom središnjem dijelu. Izduženog je poligonalnog oblika, zarotirano u smjeru jugoistok-sjeverozapad. Zapadna međa naselju su Vukovarska ulica i Ulica Pehlin. Južna međa je Pravni fakultet i zona kolektivnog stanovanja s višestambenim građevinama izgrađenim po Programu društveno poticane stanogradnje. Istočna je međa usjek, odnosno GUP-om planirana prometnica po hrptu, a sjeverna susjedno stambeno naselje Pehlin. Postojeće su obodne prometnice komunalno opremljene. Teren je strm i raste od juga prema sjeveru (uz visinsku razliku od 100 metara), s tim da nagib terena nije ujednačen nego je različit u pojedinim zonama.

Obuhvat naselja – njegov oblik i veličina određen je GUP-om grada Rijeke²⁴² odnosno UPU-om stambenog područja Rujevica.²⁴³ Površina obuhvata iznosi oko 49 ha.

Poprečna ulica Plase u naselju dijeli područje obuhvata na sjeverni i južni dio. U sjevernom, površinom manjem dijelu, skladišni su prostori i hale. Na južnom su dijelu smještene bespravno izgrađene kuće i barake koje nastanjuje pretežno romska populacija. Kuće su većinom prizemnice, neuređene su i nedovršene; umjesto prozora imaju otvore koji su prekriveni ceradom ili limom. Okućnice su također neuređene i bez popločenja, s nagomilanim ostacima građevinskog materijala. Najveći je broj kuća bez sanacijskog potencijala. Do kuća vode uske i strme neasfaltirane ulice i putevi. U naselju se dobiva dojam geta.

Primjetan je kontrast izlaskom iz romskog dijela naselja i ulaskom u urbanizirani dio s izgrađenim građevinama kolektivnog stanovanja i zgradom Pravnog fakulteta. Ulice su dovoljno široke za prometovanje vozila, asfaltirane su i imaju pločnik; zgrade su dovršene; organizirane su i označene parkirališne površine i površine za prikupljanje otpada. Obilježja standardizirane razina urbaniteta na početku 21. stoljeća dodatno ističu svojstvenosti kontrastne substandardne pojavnosti naselja pripadnika romske zajednice.

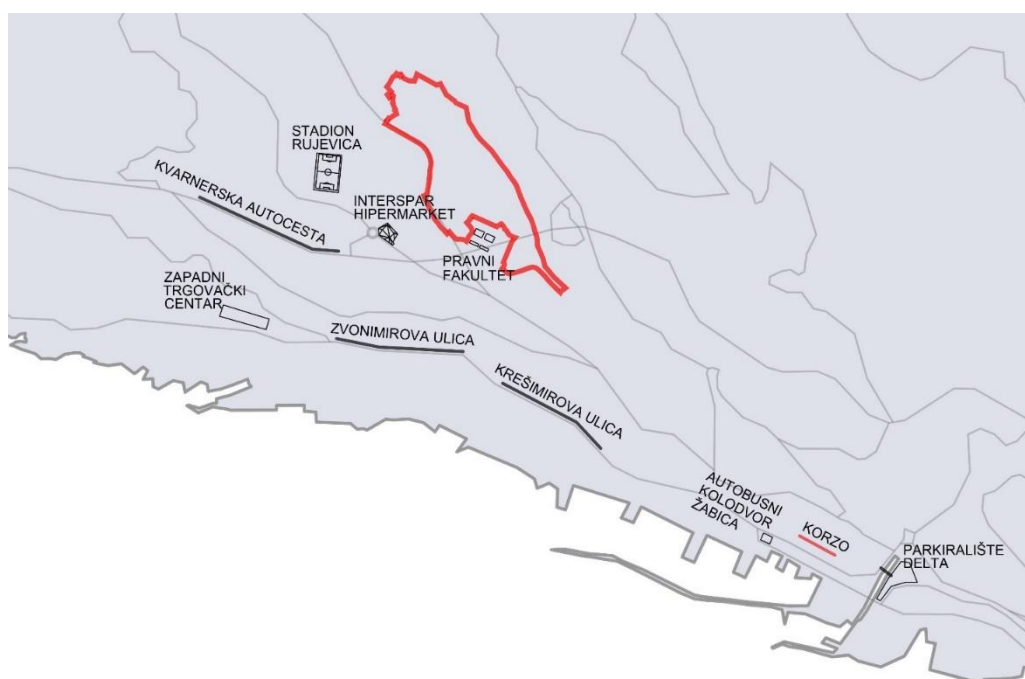
Ozračje u dijelovima NIN-a prikazano je na Slici 22. Izgled i položaj naselja u odnosu na najuže gradsko središte, kao i na značajnije gradske prometnice i markere u prostoru prikazani su na Grafičkim prikazima 28. i 29.

²⁴² Četvrte izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke” 21/19).

²⁴³ Prijedlog Urbanističkog plana uređenja stambenog područja Rujevica (Javna rasprava 12/2020).



Slika 22. Naselje Rujevica, Rijeka, 2022.



Grafički prikaz 29.

Shematizirani prikaz NIN-a Rujevica s naznačenim značajnijim gradskim prometnicama i markerima u prostoru.

Područje NIN-a Rujevica potentno je i značajno za razvoj, ne samo mikrolokacije nego i grada Rijeke u cjelini. Riječ je o relativno velikoj prostornoj cjelini površine 49 ha, dobro prometno povezanoj i lociranoj u blizini najužeg gradskog središta, a neizgrađenoj, odnosno, izgrađenoj ispod svih urbanističkih standarda što omogućava osmišljavanje prostora bez ograničenja u vidu zadržavanja postojeće izgradnje. Na sjevernom dijelu područja NIN-a je 70-ih godina 20. stoljeća bila planirana izgradnja stambenog naselja a u južnom dijelu Sveučilišta, ali je realiziran jedino Pravni fakultet na najjužnijem dijelu područja. Prostor je tako ostao prazan, neuređen i neizgrađen pa je nastalo neplansko naselje. Svjestan konstantnog stambenog deficita i motiviran uvođenjem reda u prostoru zahvaćenom bespravnom gradnjom, Grad Rijeka je s ciljem ostvarivanja preduvjeta planiranoj stambenoj izgradnji i iskorištavanja nespornog potencijala područja proveo niz aktivnosti.²⁴⁴ Uz to, sagledavajući projekciju urbanog razvoja grada, znajući da je ovo je područje označeno kao gradski projekt²⁴⁵ uz koji su u neposrednoj blizini planirana još dva gradska projekta (Sportsko područje Rujevica koje je dijelom realizirano izgradnjom Nogometnog stadiona Rujevica, i Sekundarno gradsko središte Rujevica²⁴⁶), može se zaključiti da područje obuhvata neplanskog naselja Rujevica ima gradski značaj.

Neplanski izgrađeno naselje Rujevica kroz prostorno-plansku dokumentaciju

Uvidom u povijesnu prostorno-plansku dokumentaciju koja je bila izrađena za područje grada Rijeke uočava se da je na sjevernom dijelu područja NIN-a 70-ih godina 20. stoljeća bila planirana izgradnja stambenog naselja. Sveučilište koje se planiralo na južnom dijelu realizirano je u znatno manjem opsegu, s izgradnjom zgrade Pravnog fakulteta na najjužnijem dijelu područja. Prostor je tako ostao prazan, neuređen i neizgrađen osim rubno pozicioniranih individualnih stambenih objekata, s gospodarskim građevinama - halama bivše peradarske farme, te servisnim i skladišnim građevinama koje su bile predviđene za izmještanje. Područje

²⁴⁴ Za područje NIN-a Rujevica raspisao se natječaj za izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja te je, u skladu s prvonagrađenim natječajnim radom, pokrenuta izrada urbanističkog plana uređenja.

²⁴⁵ „Gradski projekti su područja od osobitog interesa, ne samo za ukupan razvoj Rijeke već i šireg prostora. To su područja kojima je unutar svih planskih segmenata dana osobita pozornost i značaj: programi i investicije od kapitalnog značenja koji će predstavljati nosioce i zamašnjake ukupnog razvoja Rijeke." Izvor: IV. Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke. Mrežna stranica grada Rijeke (Datum pristupa: 26.06.2024.).

²⁴⁶ I za Sekundarno gradsko središte Rujevica je proveden natječaj za odabir najboljeg urbanističko - arhitektonskog rješenja (2022. godine), nakon čega je u skladu s prvonagrađenim radom pokrenuta izrada Urbanističkog plana uređenja sekundarnog gradskog središta Rujevica.

su naselili pripadnici uglavnom romske nacionalnosti, te su neplanski i nezakonito podigli nastambe-barake. Na južnom dijelu, uz Pravni fakultet, 90-ih godina 20. stoljeća izgrađena su dva nova višestambena bloka s oko 100 stanova kao i nove višestambene građevine s 200 stanova po programu POS. Devedesetih godina 20. stoljeća ponovno se pojavljuje zanimanje za privođenjem područja stambenoj namjeni te je izrađen PUP dijela gradske četvrti Pehlin-Rujevica²⁴⁷ koji također nije realiziran. Početkom 21. stoljeća (2010. godine) proveden je urbanističko-arhitektonski natječaj, u skladu s prvonagrađenim radom započeta je izrada urbanističkog plana uređenja kojim je planirano suvremeno naselje kolektivnog stanovanja, pri čemu je najveći dio neplanske izgradnje predviđen za uklanjanje.

Na Slikama 23 i 24 vidljiva je izgrađenost područja obuhvata NIN-a 1967. i 2011. godine.

Detaljni prikaz prostorno-planske dokumentacije koja je za područje neplanski izgrađenog naselja Rujevica bila izrađena kroz povijest prilog je ovom radu.²⁴⁸



Slika 23.
Obuhvat NIN-a Rujevica na DOF-u iz 1967. godine.

²⁴⁷ Provedbeno urbanistički plan dijela gradske četvrti Pehlin-Rujevica („Službene novine Primorsko-goranske županije” 01/93, 19/93 i 10/99).

²⁴⁸ Vidjeti: Neplanski izgrađena naselja kroz povijesnu prostorno-plansku dokumentaciju, Prilog 3. Rujevica.



Slika 24.
Obuhvat NIN-a Rujevica na DOF-u iz 2011. godine.

Urbanistički pokazatelji neplanski izgrađenog naselja Rujevica

Površina obuhvata NIN-a Rujevica iznosi 49,2 ha. Unutar obuhvata izgrađene su ukupno 433 građevine, od čega je 189 obiteljskih kuća. Pretpostavi li se da je u obiteljskoj kući jedna stambena jedinica, omjerom broja stambenih jedinica i površine obuhvata može se izračunati gustoća izgradnje od 3,9 stambenih jedinica po hektaru.

Pretpostavi li se da u stambenoj jedinici živi jedna obitelj, kao i da je broj članova obitelji četiri, može se izračunati gustoća stanovništva od 15,4 stanovnika/ha.

Opisana brojčana analiza pregledno je prikazana u Tablici 18.

Tablica 18. *Gustoća izgradnje i gustoća stanovništva NIN-a Rujevica.*

Obuhvat (ha)		49,2	
Broj građevina	Obiteljske kuće	433	189
	Pomoćne građevine		210 ²⁴⁹
	Javne i društvene građevine		-
	Gospodarske građevine – skladišta, hale		34
Broj stambenih jedinica	1 jedinica/obiteljska kuća	189	

²⁴⁹ Mogućnost pogreške u razlikovanju glavnih od pomoćnih građevina jer tlocrtna površina obiteljske kuće i pomoćnih građevina ima podjednake vrijednosti - bez značajnijih razlika.

Broj stanovnika	4 stanovnika u stambenoj jedinici	756
Broj stambenih jedinica po hektaru = gustoća izgradnje		3,8
Broj stanovnika po hektaru = gustoća stanovništva		15,4

Izgrađena površina, odnosno površina koju zauzimaju sve građevine unutar obuhvata neplanski izgrađenog naselja Rujevica iznosi 3,5 ha. Omjerom izgrađene površine i cijele površine obuhvata NIN-a može se izračunati koeficijent izgrađenosti naselja, a on za NIN Rujevica iznosi 0,07.

Koeficijent izgrađenosti neplanski izgrađenog naselja Rujevica prikazan je u Tablici 19.

Tablica 19. Koeficijent izgrađenosti NIN-a Rujevica.

Obuhvat (ha)	49,2
Površina koju zauzimaju sve građevine unutar obuhvata (ha)	3,5
Koeficijent izgrađenosti	0,07



Grafički prikaz 30.

Shematizirani prikaz NIN-a Rujevica.

Na prikazu (a) istaknute su samo građevine, a na prikazu (b) označeno je i stambeno susjedstvo.

Urbanistički pokazatelji gustoća izgradnje, gustoća stanovništva i koeficijent izgrađenosti izračunati su i tablično prikazani (Tablica 20) i za stambeno susjedstvo: dio naselja s povećanom koncentracijom kuća.

Tablica 20. Urbanistički pokazatelji stambenog susjedstva u NIN-a Rujevica.

Obuhvat (ha)		14,0	
Broj građevina	Obiteljske kuće	225	131
	Pomoćne građevine		89
	Javne i društvene građevine		-
	Gospodarske građevine – skladišta, hale		5
Ukupna površina svih građevina (ha)		1,4	
Broj stambenih jedinica	1 jedinica/obiteljska kuća	131	
Broj stanovnika	4 stanovnika u stambenoj jedinici	524	
Broj stambenih jedinica po hektaru = gustoća izgradnje		9,4	
Broj stanovnika po hektaru = gustoća stanovništva		37,4	
Koeficijent izgrađenosti		0,1	

Osim stambenih građevina, u obuhvatu NIN-a Rujevica izgrađene su i gospodarske građevine. Uglavnom su to skladišne hale. U naselju nema građevina društvenog standarda niti ozelenjenih parkovno uređenih ni zaštitnih zelenih površina.

Udio građevina po namjeni u obuhvatu naselja prikazan je u Tablici 21.

Tablica 21. Omjer broja izgrađenih građevina po namjeni.

		broj		udio (%)		površina (ha)		udio (%)	
Obiteljske kuće	Pomoćne građevine	189	210	43,7	48,5	1,67	0,43	47,5	12,2
Građevine javne i društvene namjene		0		-		0		-	
Gospodarske građevine-skladišta, hale		34		7,8		1,42		40,3	
Sportsko-rekreacijske građevine		0		-		0		-	
Zelene površine		0		-		0		-	
Ukupno		433		100		3,52		100	

Osim građevina, u obuhvatu NIN-a Rujevica izgrađene su prometne površine. Uglavnom su to kolne i kolno-pješačke površine. Udio prometnih površina u naselju prikazan je u Tablici 22.

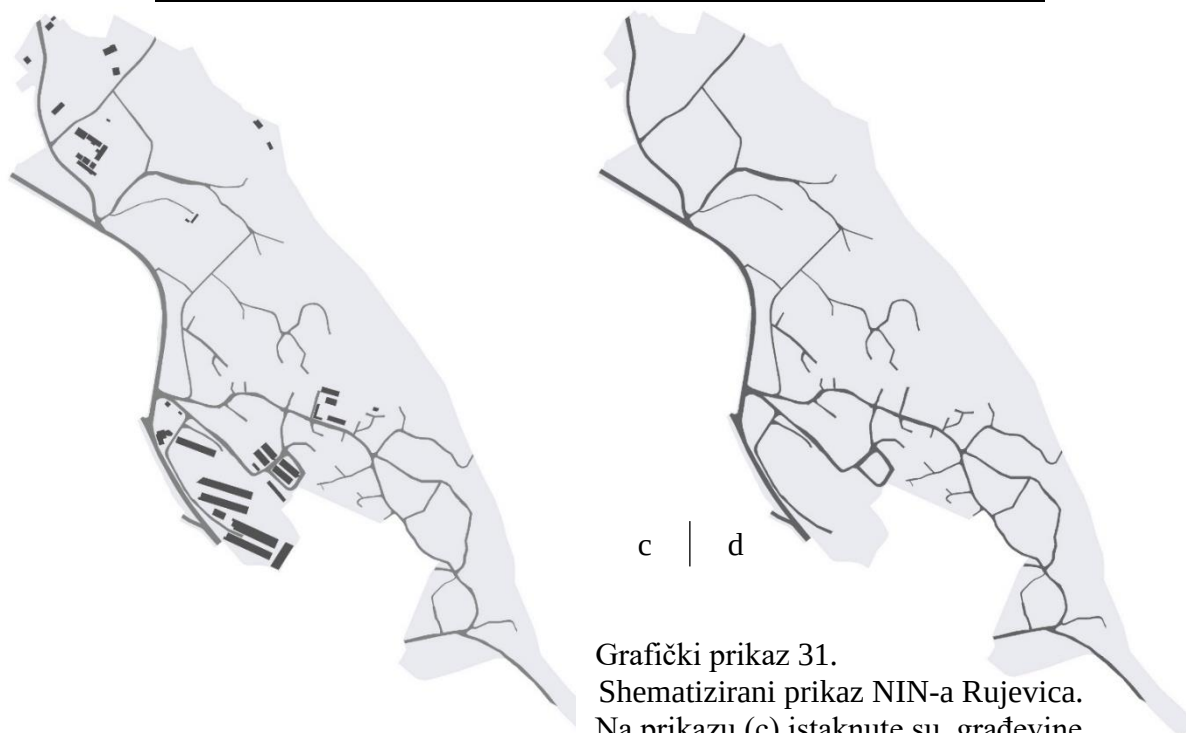
Tablica 22. Udio površine prometnica u površini NIN-a Rujevica.

Obuhvat (ha)	49,2
Kolne površine (ha)	0,79
Kolno-pješačke površine (ha)	2,65
Udio površine prometnica u obuhvatu naselja (%)	6,99

Na kraju se sagledava i tablično iskazuje udio svih površina po namjeni (Tablica 23.).

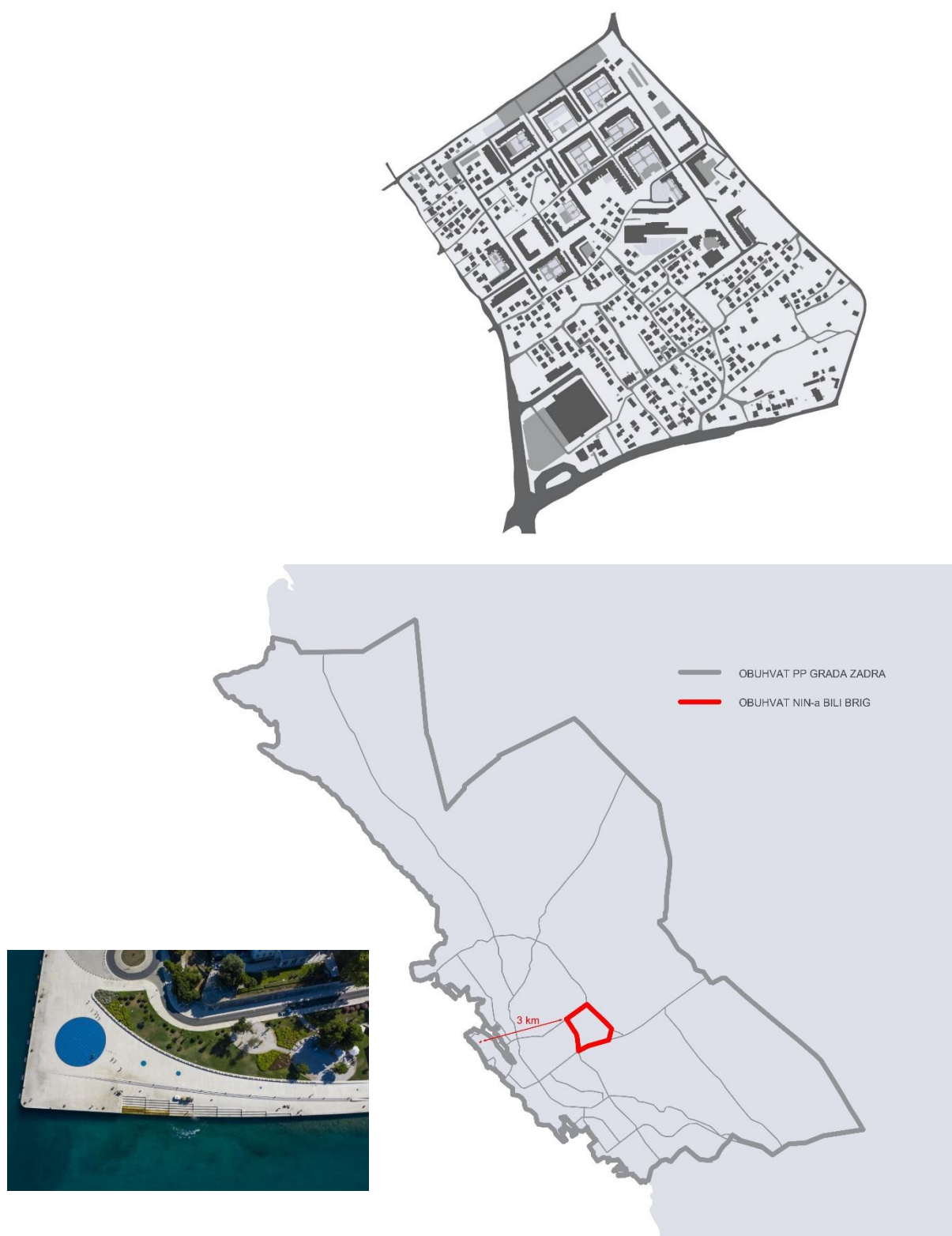
Tablica 23. Usporedba izgrađenih površina unutar obuhvata NIN-a Rujevica.

	ha	%
Obuhvat	49,2	100
Površina koju zauzimaju građevine unutar obuhvata	3,52	7,15
Površina koju zauzimaju prometne površine unutar naselja	3,44	6,99
Površine koju zauzimaju sportsko-rekreacijske površine i građevine	0	-
Parkovno uređene površine	0	-
Ostalo – neizgrađene površine	42,24	85,86



Grafički prikaz 31.
Shematizirani prikaz NIN-a Rujevica.
Na prikazu (c) istaknute su građevine gospodarske namjene – skladišta, hale, a na prikazu (d) prometne površine.

2.5. Bili brig, Zadar



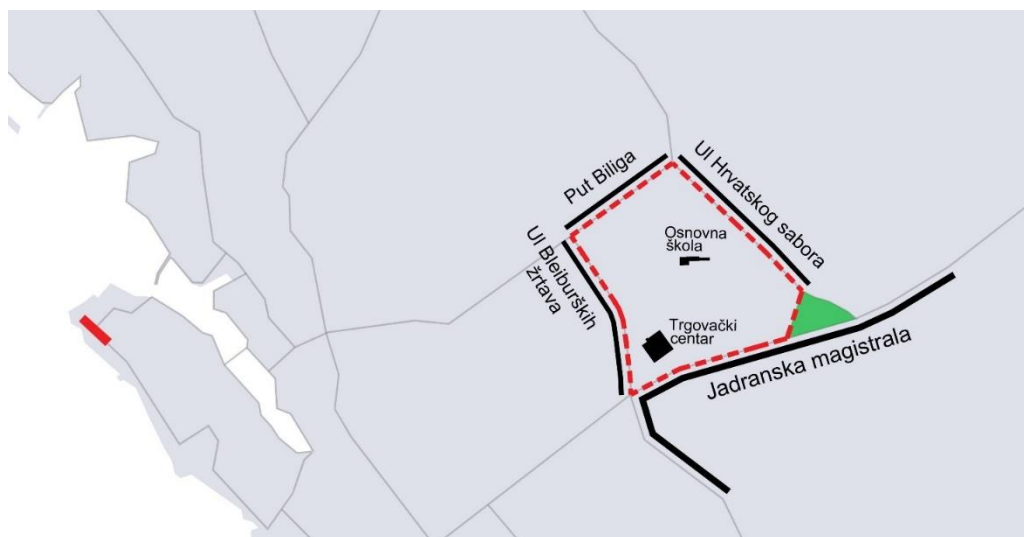
Grafički prikaz 32.
Naselje Bili brig u odnosu na najuže gradsko središte.

Lokacija

Naselje Bili brig nalazi se u Zadru, u blizini najužeg gradskog središta. Trapezoidnog je oblika, usmjerenog jugoistok-sjeverozapad. Sa svih strana omeđeno je prometnicama: s jugoistočne strane Jadranskom magistralom, s jugozapadne strane Ulicom Bleiburških žrtava, Bihaćkom ulicom i Ulicom Borka Šarlije Kese, sa sjeverozapadne strane Ulicom Put Biliga i sa sjeveroistočne strane Ulicom Hrvatskog sabora. S obzirom na to da je pristup Jadranskom magistralom jedan od glavnih cestovnih ulaza u grad, tom se prometnicom odvija intenzivan promet. Ipak, s obzirom na blagi nagib terena i prometnice prema moru, naselje nije toliko vizualno izloženo pa ne stvara lošu sliku grada. Unatoč zbunjujućem kontrastu u odnosu na postojeću pojedinačnu stambenu izgradnju duž Jadranske magistrale, rotor na križanju Jadranske magistrale i Bihaćke ulice, kao i zgrada trgovačkog centra Decathlon (u južnom uglu obuhvata na mjestu bivše Konjušnice), unaprjeđuju razinu urbaniteta.

Obuhvat naselja, njegov oblik i veličina određen je PUP-om Bili brig.²⁵⁰ Površina obuhvata iznosi oko 70,5 ha.

Izgled i položaj naselja u odnosu na najuže gradsko središte, te značajnije gradske prometnice i markeri u prostoru prikazani su na Grafičkim prikazima 32 i 33.



Grafički prikaz 33.

Shematizirani prikaz naselja Bili brig s naznačenim značajnijim gradskim prometnicama i markerima u prostoru.

²⁵⁰ Odluka o donošenju PUP-a stambenog naselja Bili brig u Zadru („Službeni glasnik općina Benkovac, Biograd na moru, Obrovac i Zadar" 17/87).

Sjevernim dijelom naselja dominiraju upečatljivi blokovi zgrada kolektivnog stanovanja (Slika 25), stambene ili stambeno-poslovne namjene (s poslovnim prostorom u prizemnoj etaži), visine četiri i pet nadzemnih etaža, oblikovani kosim krovom. U blokovima je velik broj stanova, od četrdesetak u najmanjima do oko sto i šezdeset stanova u najvećim blokovima. Između blokova je pravilni raster stambenih ulica s obostranim drvoredom i parkirališnim prostorom. Unutrašnjost bloka je zatravnjena površina s dječjim igralištima namijenjena boravku stanara i igri djece. U središnjem dijelu naselja izgrađena je osnovna škola sa sportskom dvoranom i vanjskim borilištima. Pravocrtnu liniju dijagonalno položene školske zgrade podcrtava pješačka ulica s poslovnim prostorima u prizemnoj etaži stambeno-poslovne zgrade koja se nalazi uz nju. Javni prostor je osmišljen s pješačkim trgom, te s pojedinačnim stablima i klupama. U blizini škole su dječji vrtić i crkva. Locirano u blizini najužeg gradskog središta, omeđeno gradskim prometnicama koje omogućuju prometnu povezanost s ostalim dijelovima grada, naselje je poželjno za život. Kvalitetu lokacije dodatno naglašava veća parkovna površina s borovom šumom uz istočni rub obuhvata.

Velik je zato kontrast između pojavnosti planirane gradske strukture visokog standarda uređenosti i dijelova naselja s individualnim stanovanjem. Obiteljske kuće katnosti P+1 oblikovane kosim krovom, s pomoćnim građevinama i djelomično uređenim okućnicama, ne pridonose slici urbaniteta i građevnog reda. Ulice su nedovoljno široke za odvijanje dvosmjernog kolnog prometa. Pojedine ulice nisu asfaltirane ili nemaju pločnik. U dijelovima naselja s individualnim stanovanjem može se dobiti dojam nedovršenosti.

Naselje Bili brig nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana uređenja grada Zadra.



Slika 25. Bili brig, pogled iz zraka, 2023.

Naselje Bili brig kroz prostorno-plansku dokumentaciju

Za naselje Bili brig 1982. godine izrađen je, a zatim i 1987. godine donesen, Provedbeni urbanistički plan Bili brig. PUP-om je bilo planirano suvremeno stambeno naselje sa zgradama kolektivnog stanovanja, objektima individualnog stanovanja, sa školom i dječjim vrtićem, sa zdravstvom, trgovinama, javnim pješačkim potezima, s riješenim prometom u mirovanju te s adekvatno kapacitiranom prometnom i komunalnom infrastrukturom.

Naselje, međutim, nije dovršeno u skladu s Planom jer se nisu uspjeli otkupiti, a u nekim slučajevima ukloniti (iako su bili otkupljeni) svi zatečeni individualni objekti s ciljem pripreme zemljišta za gradnju. Domovinski rat grubo je prekinuo sve, a ne samo graditeljske aktivnosti pa su individualni stambeni objekti zadržani, onemogućivši tako realizaciju planom predviđenih prometnica i parkirališta višestambenih zgrada. Neplanski dijelovi koji su zadržani u prostoru u plansko su naselje unijeli negativne pojavnosti s obilježjima neplanski izgrađenih naselja: minimalizirane širine ulica bez pločnika (Ulica Sv. Marije) i bez punog profila (Bihaćka ulica), nedostatak parkirališnih površina (višestambenih građevina u zapadnom i sjeverozapadnom dijelu naselja), snižavanje stupnja urbaniteta (dojam naguranosti, neprohodnost, „loš urbanizam“). Onemogućeno je time ostvarenje punog potencijala naselja kombiniranog kolektivnog i individualnog stanovanja, opremljenog društvenom, prometnom, komunalnom i zelenom infrastrukturom, planiranog po načelima najboljih urbanističkih praksi. Na kraju, zatečeno stanje afirmirano je Prostornim planom uređenja grada Zadra²⁵¹ jer se proces urbane preobrazbe smatrao završenim pa za područje nije određena obaveza izrade detaljnijeg urbanističkog plana uređenja.

Izgrađenost područja obuhvata naselja 1968. i 2011. godine vidljiva je na Slikama 26 i 27.

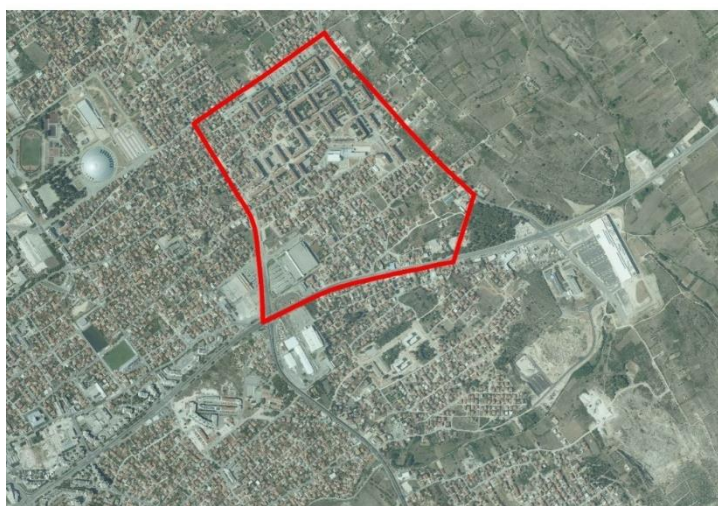
Detaljni prikaz prostorno-planske dokumentacije koja je za naselje Bili brig bila izrađena kroz povijest prilog je ovom radu.²⁵²

²⁵¹ Prostorni plan uređenja grada Zadra („Glasnik grada Zadra" 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004).

²⁵² Vidjeti: Neplanski izgrađena naselja kroz povijesnu prostorno-plansku dokumentaciju, Prilog 4. Bili brig.



Slika 26. Obuhvat naselja Bili brig na DOF-u iz 1968. godine.



Slika 27. Obuhvat naselja Bili brig na DOF-u iz 2011. godine.

Urbanistički pokazatelji naselja Bili brig

Obuhvat naselja Bili brig iznosi 70,5 ha. Unutar obuhvata izgrađene su 554 građevine, od čega su 403 obiteljske kuće, a 24 su višestambene građevine. Pretpostavlja se da u obiteljskoj kući, u prosjeku, postoje dvije stambene jedinice. Prema podacima iz PUP-a Bili brig u višestambenim građevinama ima 2200 stanova. Omjerom ukupnog broja stambenih jedinica (u obiteljskim kućama i višestambenim građevinama) i površine obuhvata NIN-a može se izračunati gustoća izgradnje od 42,6 stambenih jedinica po hektaru.

U stambenoj jedinici obiteljske kuće, pretpostavlja se, živi jedna obitelj. Uzimajući u obzir pretpostavljeni broj stambenih jedinica (806) i pretpostavljeni broj članova obitelji (2,5), može se izračunati da u obiteljskim kućama živi 2015 stanovnika. Prema podacima iz PUP-a Bili brig

u višestambenim građevinama živi 5635 stanovnika. Omjerom ukupnog broja stanovnika i površine NIN-a može se izračunati gustoća stanovništva od 108,5 stanovnika/ha. Brojčani pokazatelji pregledno su prikazani u Tablici 24.

Tablica 24. Gustoća izgradnje i gustoća stanovanja naselja Bili brig.

Obuhvat (ha)		70,5	
Broj građevina/prostora	Višestambene građevine	554	24
	Obiteljske kuće		403
	Pomoćne građevine		81
	Javne građevine i prostori		6
	Poslovne građevine i prostori		40
Broj stambenih jedinica	Višestambene građevine	3006	2200
	Obiteljske kuće		806
Broj stanovnika	Višestambene građevine	7650	5635
	Obiteljske kuće		2015
Broj stambenih jedinica po hektaru = gustoća izgradnje		3006/70,5 = 42,6	
Broj stanovnika po hektaru = gustoća stanovništva		7650/70,5 = 108,5	

Izgrađena površina, odnosno površina koju zauzimaju sve građevine unutar obuhvata naselja Bili brig, iznosi 12,9 ha. Omjerom izgrađene površine i cijele površine obuhvata naselja može se izračunati koeficijent izgrađenosti naselja, koji za Bili brig iznosi 0,18. Koeficijent izgrađenosti neplanski izgrađenog naselja Bili brig je prikazan u Tablici 25.

Tablica 25. Koeficijent izgrađenosti naselja Bili brig.

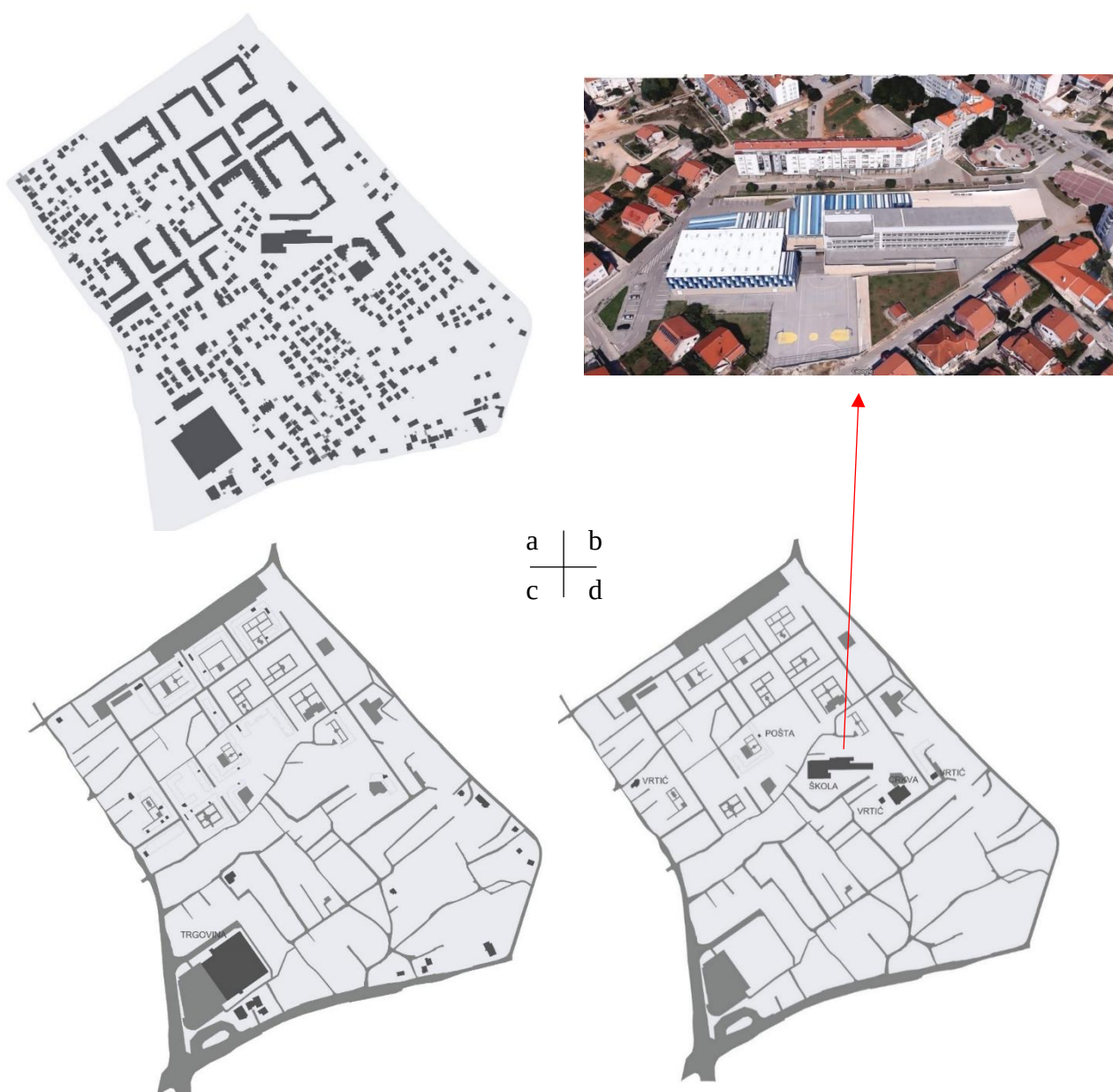
Obuhvat (ha)	70,5
Površina koju zauzimaju sve građevine unutar obuhvata (ha)	12,9
Koeficijent izgrađenosti	0,18

Osim stambenih građevina, unutar obuhvata naselja šest je građevina javne i društvene namjene te četrdeset građevina i prostora gospodarske namjene (trgovine). Građevine javne i društvene namjene unutar obuhvata su: škola, crkva, pošta i tri dječja vrtića.

Građevine i površine gospodarske namjene su prodavaonice robe široke potrošnje, uslužne djelatnosti i ugostiteljski objekti. Odnos izgrađenih građevina po namjeni je prikazan u Tablici 26.

Tablica 26. Omjer broja i površine izgrađenih građevina po namjeni.

		broj		udio (%)	površina (ha)	udio (%)
Stambene građevine	Višestambene	24		4,3	4,6	35,6
	Obiteljske kuće	403		72,8	5,7	44,2
	Pomoćne građevine	81		14,6	0,3	2,3
Građevine javne i društvene namjene	Škola	6	1	1,1	0,6	4,7
	Crkva		1			
	Dječji vrtić 1		1			
	Dječji vrtić 2		1			
	Dječji vrtić 3		1			
	Pošta		1			
Gospodarske građevine – poslovne		40		7,2	1,7	13,2
Ukupno		554		100	12,9	100



Grafički prikaz 34.

Shematizirani prikaz naselja Bili brig.

Na prikazu (a) istaknute su građevine svih namjena, na prikazu (c) građevine i površine gospodarske, pretežito poslovne – trgovačke i ugostiteljske namjene, a na prikazu (d) građevine i prostori javne i društvene namjene.

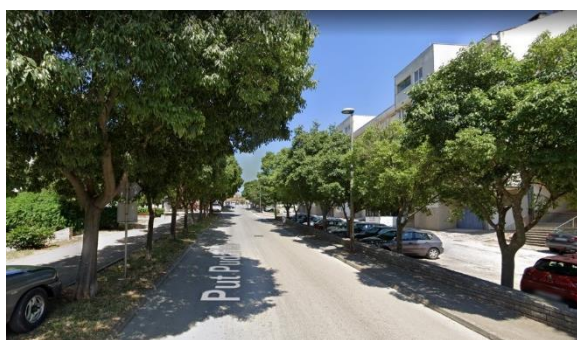
Prikaz (b) je pogled na školu.

Osim građevina na području unutar naselja Bili brig izgrađene su i prometne površine. Naselje je povezano s ostalim dijelovima grada jer ima izravan pristup na Jadransku magistralu preko Ulice hrvatskog sabora sa sjeveroistoka i Ulice bleiburških žrtava s jugozapada (od Jadranske magistrale do rotora izvedena je kao dvosmjerna četverotračna prometnica s razdjelnim

pojasom i obostranim pločnikom nakon čega se sužava na tek dvosmjerni kolnik bez pločnika širine 7m). I dok je promet u naselju uz Ulicu hrvatskog sabora i Put Biliga omogućen pravilnim rasterom prometnica odgovarajuće širine za dvosmjerni promet, profila s obostranim drvoredom, pločnikom i parkirališnim površinama, iz smjera Ulice bleiburških žrtava prometnice su nedovoljno široke za odvijanje dvosmjernog prometa (osim Šibenske ulice koja je izvedena u profilu i širini planiranoj PUP-om Bili brig). Šibenskom se ulicom, međutim, ne prilazi izravno središnjim sadržajima naselja. Za razliku od nje, Ulicom Sv. Marije izravno se prilazi školi, dječjem vrtiću i crkvi, ali ta ulica nije izvedena u planiranoj širini i profilu, nego se širinom prilagođava neplanski izgrađenim obiteljskim kućama s obje strane ulice. Nadalje, u sjevernom dijelu naselja su izvedene parkirališne površine za zadovoljavanje parkirališnih potreba stanara pojedinih višestambenih zgrada, a u drugim dijelovima naselja nisu, pa u tim dijelovima stanovnici objekata kolektivnog stanovanja nemaju osiguran parkirališni prostor. Uz školu je izvedena dijagonalna pješačka ulica kojoj je jedno pročelje škola, a drugo stambeno-poslovna građevina s poslovnim sadržajima (lokalima) u prizemlju. Uz pješačku ulicu osmišljen je i uređen pješački trg s elementima urbane opreme: klupe, pojedinačna stabla. U dijelovima naselja s individualnim stanovanjem ulice su uglavnom kolno-pješačke površine i nerijetko su slijepe, odnosno vode do pojedinačnih obiteljskih kuća. U južnom dijelu naselja neke ulice nisu asfaltirane što producira dojam nedovršenosti i neuređenosti. Udio svih prometnih površina unutar obuhvata naselja je prikazan u Tablici 27.

Tablica 27. Udio površine prometnica u površini naselja Bili brig.

Obuhvat (ha)	70,5
Kolne površine (ha)	6,9
Kolno-pješačke površine (ha)	3,0
Pješački putevi (ha)	0,7
Javne parkirališne površine (ha)	2,9
Površina koju zauzimaju prometne površine unutar naselja ukupno (ha)	13,5
Udio površine prometnica u obuhvatu naselja (%)	19,2



a b

d

c



Grafički prikaz 35.

Prikaz prometnih površina u naselju Bili brig.

Tumač: Pogled na Ulicu Put Pudarice, s obostranim drvoredom i pločnikom, koja je izvedena u skladu s Planom (a). Pogled na pješački trg i pješačku ulicu uz školu (b). Pogled na Ulicu Sv. Marije koja nije izvedena u skladu s Planom (c). Shematizirani prikaz naselja Bili brig s istaknutim prometnim površinama (d).



Grafički prikaz 36.

Shematizirani prikaz naselja Bili brig s istaknutim igralištima i ozelenjenim dvorištima višestambenih zgrada. Na slici je pogled na ozelenjeno unutarnje dvorište.

Osim gospodarskih građevina, u naselju su izgrađene i sportsko-rekreacijske površine u obliku otvorenih sportskih borilišta. Udio površina svih namjena unutar obuhvata naselja prikazan je u Tablici 28.

Tablica 28. Udio površina po namjeni u površini naselja Bili brig.

	ha	%
Obuhvat	70,5	100
Površina koju zauzimaju građevine unutar obuhvata	12,9	18,3
Površina koju zauzimaju prometne površine unutar naselja ukupno	13,5	19,2
Sportsko-rekreacijske površine	0,4	0,6
Parkovno uređene površine	1,6	2,3
Ostalo – neizgrađene površine	42,1	59,6

U naselju ima parkovno uređenih površina. To su dvorišta blokova kolektivnog stanovanja koja čine zelene oaze namijenjene igri djece, relaksaciji starijih te zaštiti od negativnog utjecaja prometa. Urbanistički su oblikovana na način da s pripadnim blokom čine arhitektonsko-oblikovnu cjelinu.

2.6. Južno stadionsko naselje, Osijek



Grafički prikaz 37.
NIN Južno stadionsko naselje u odnosu na najuže gradsko središte.

Lokacija

NIN Južno stadionsko naselje nalazi se s južne strane brze gradske ceste Južna obilaznica, vertikalno prema jugu od nogometnog „Stadiona Gradski vrt“ i „Sportske dvorane Gradski vrt“. Naselje čini niz kuća uz tri prometnice: jednom uzdužnom u smjeru istok-zapad i dvije poprečne u smjeru sjever-jug. Ulice su „slijepe“, ne završavaju okretištem i ne postoji kružna veza. Kuće u naselju su obiteljske kuće za jednu obitelj, s okućnicom, prizemnice ili jednokatnice, žbukanih pročelja, oblikovane kosim krovom. U naselju nema javnih sadržaja ni sadržaja mješovite

namjene (samo ponegdje u prizemlju obiteljskih kuća) zbog čega se NIN može percipirati kao "spavaonica"²⁵³ koja nema obilježja urbaniteta.

Izgled i položaj NIN-a u odnosu na najuže gradsko središte, te značajnije gradske prometnice i markeri u prostoru prikazani su na Grafičkim prikazima 37 i 38.



Grafički prikaz 38.

Shematizirani prikaz NIN-a Južno stadionsko naselje
s naznačenim značajnijim gradskim prometnicama i markerima u prostoru.

Svi javni sadržaji nalaze se sjeverno od naselja. Fizička barijera je brza gradska cesta (Južna obilaznica koju čini četverotračna prometnica s po dva kolnička traka za svaki smjer), preko koje postoji pješački nathodnik. Važna je to komunikacijska spona jer svoje životne potrebe stanovnici naselja uglavnom zadovoljavaju sjeverno od Obilaznice gdje se nalazi veći broj obrazovnih i zdravstvenih ustanova, kao i drugi javni društveni centri. Dječji vrtić „Lane Osijek“ je, primjerice, od Ulice stadionsko naselje udaljen 15 minuta hoda, Osnovna škola „Augusta Šenoje“ 27 minuta hoda, a trgovina „Kaufland“ 20 minuta hoda. Automobilom je dječji vrtić „Lane Osijek“ udaljen pet minuta, osnovna škola „Augusta Šenoje“ četiri minute, a trgovina „Kaufland“ pet minuta. Kolni se priključak nalazi sa zapadne strane NIN-a kao veza na Ulicu kneza Trpimira, na sjever prema gradu (što je jedina kolna veza s naseljem).

S obzirom na to da se sjeverno od NIN-a na relativno maloj udaljenosti nalazi velik broj građevina javnih i pratećih sadržaja (Slika 28), veći objekti društvenog standarda nisu prisutni

²⁵³ Pegan, S. (2007; 159).

u naselju. Potrebno je, međutim, osigurati prostor za realizaciju javnog prostora društvenog okupljanja, što su odgovorima na anketni upitnik potvrdili i sami stanovnici NIN-a. Prema podacima dobivenim anketiranjem stanovništva koje je proveo Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije u srpnju 2017. godine, stanovnici su uočili da u njihovom naselju „nema ugodnog prostora za okupljanje i druženje“, te su iskazali potrebu da se područje opremi objektom društvene infrastrukture i komercijalnim sadržajem. U anketi je ustanovljeno i da stanovništvo za prijevozno sredstvo najviše koristi automobil. No bilo bi potrebno unaprijediti javni prijevoz te biciklistički promet, naročito jer su i sami stanovnici NIN-a (njih trećina) biciklisti.



Slika 28.

Obuhvat NIN-a Južno stadionsko naselje na DOF-u iz 2011. godine s naznačenim sadržajima društvenog standarda i obuhvatom naselja.

Neplanski izgrađeno Južno stadionsko naselje kroz prostorno-plansku dokumentaciju

Uvidom u prostorno-plansku dokumentaciju koja je bila izrađena za područje grada Osijeka kroz povijest, uočava se da lokacija neplanski izgrađenog Južnog stadionskog naselja nije bila obuhvaćena prostorno-planskom dokumentacijom sve do 1975. godine kada je ušla u obuhvat generalnog urbanističkog plana. GUP-om iz 1988. godine područje NIN-a je bilo označeno kao zona „sanacije bez širenja“, odnosno, „sanacije do preseljenja“. Nakon toga, naselje ponovno nije bilo obuhvaćeno izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana grada koje su uslijedile, sve do 2006. godine. Detaljniji prikaz prostorno-planske dokumentacije koja je za

područje neplanski izgrađenog Južnog stadionskog naselja bila izrađena kroz povijest prilog je ovom radu.²⁵⁴

Na Slikama 29 i 30. prikazan je izgled NIN-a 1968. i 2011. godine. Broj kuća se, od šezdesetak koje se vide na DOF-u iz 1968. godine, povećao do osamdesetak, koliko se može iščitati na DOF-u 2011. godine.

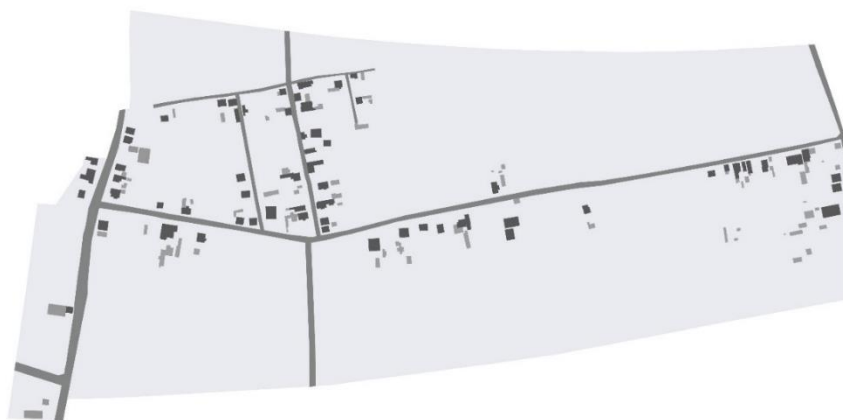


Slika 29.
Obuhvat NIN-a Južno stadionsko naselje na DOF-u iz 1968. godine.



Slika 30.
Obuhvat NIN-a Južno stadionsko naselje na DOF-u iz 2011. godine.

²⁵⁴ Vidjeti: Neplanski izgrađena naselja kroz povijesnu prostorno-plansku dokumentaciju, Prilog 5. Južno stadionsko naselje.



Grafički prikaz 39.
Shematizirani prikaz NIN-a Južno stadionsko naselje.

Obuhvat NIN-a Južno stadionsko naselje iznosi 32,2 ha. Obuhvat je određen prema Trećem i najopsežnijem scenariju, odnosno mogućem načinu unaprjeđenja prostora NIN-a Južno stadionsko naselje. Scenariji su predloženi u obliku urbanističkog plana uređenja izrađenog u sklopu pilot-projekta sanacije nezakonite gradnje na području Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja u Osijeku.²⁵⁵ Unutar obuhvata NIN-a izgrađena je 151 građevina, od čega je 71 osnovna građevina i 80 pomoćnih građevina. Od ukupnog broja građevina, njih 66 je stambenih (44 %), uglavnom obiteljskih kuća s jednom stambenom jedinicom koje su po načinu gradnje samostojeće.

Prema podacima iz Pilot-projekta, u Južnom stadionskom naselju ima 200 kućanstava u kojima su prosječno četiri člana po kućanstvu. Zabilježeno je dvjesto kućanstava, pretpostavlja se, i dvjesto stambenih jedinica. Omjerom broja stambenih jedinica i površine NIN-a može se izračunati gustoća izgradnje od 6,2 stambene jedinice po hektaru. Osamsto stanovnika na području od 32,2 ha daje gustoću stanovništva od 24,8 stanovnika/ha.

Gustoća stanovanja neplanski izgrađenog Južnog stadionskog naselja pregledno je prikazana u Tablici 29.

²⁵⁵ Istraživanje pod nazivom „Pilot projekt Metodologija sanacije nezakonite gradnje na području Osječko-baranjske županije - Urbanistički plan uređenja sanacije područja Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja u Osijeku“ proveo je Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije 2017. godine.

Tablica 29. *Gustoća stanovanja NIN-a Južno stadionsko naselje.*

Obuhvat (ha)		32,2	
Broj građevina	glavne	151	71
	pomoćne		80
Broj glavnih građevina	stambene	71	66
	javne i društvene		0
	poslovne		5
Broj stambenih jedinica po hektaru = gustoća izgradnje		200/32,2 = 6,2	
Broj stanovnika po hektaru = gustoća stanovništva		800/32,2 = 24,8	

Daljnjom analizom, izračunata je površina koju zauzimaju sve građevine unutar obuhvata, ona iznosi 0,94 ha. Omjerom izgrađene površine i površine obuhvata može se izračunati koeficijent izgrađenosti naselja, koji za NIN Južno stadionsko naselje iznosi 0,03.

Koeficijent izgrađenosti neplanski izgrađenog naselja Južno stadionsko naselje pregledno je prikazan u Tablici 30.

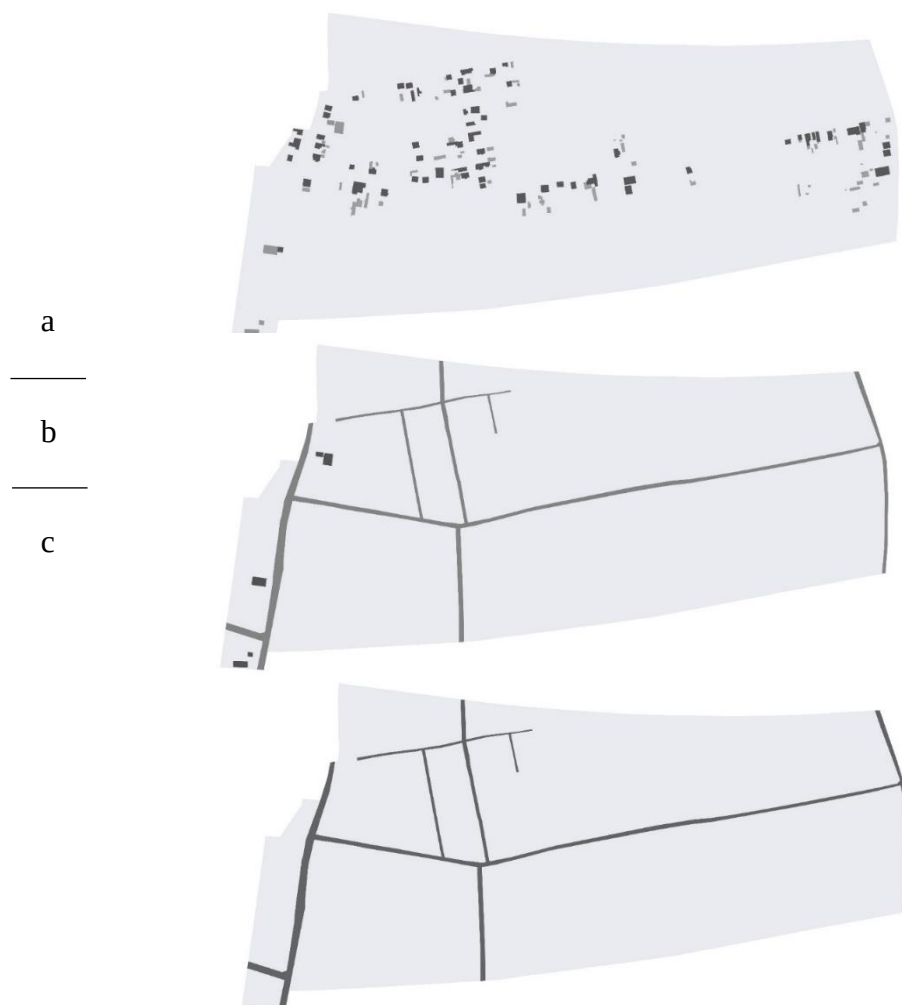
Tablica 30. *Koeficijent izgrađenosti NIN-a Južno stadionsko naselje.*

Obuhvat (ha)	32,2
Površina koju zauzimaju sve građevine unutar obuhvata (ha)	0,94
Koeficijent izgrađenosti	0,03

Osim stambenih, u NIN-u ima i gospodarskih sadržaja (poslovnih). Nema sadržaja javne, društvene, ni sportsko-rekreacijske namjene. Nema ozelenjenih parkovno uređenih niti zaštitnih zelenih površina. Omjer broja izgrađenih građevina po namjeni vidljiv je u Tablici 31.

Tablica 31. Omjer broja izgrađenih građevina po namjeni.

		broj		udio (%)		površina (ha)		udio (%)	
Obiteljske kuće	Pomoćne građevine	66	80	43,7	52,9	0,59	0,28	62,7	29,8
građevine javne i društvene namjene		0		-		0		-	
gospodarske građevine – trgovačke		5		3,3		0,07		7,5	
sportsko-rekreacijske građevine		0		-		0		-	
zelene površine		0		-		0		-	
ukupno		151		100		0,94		100	



Grafički prikaz 40.

Shematizirani prikaz NIN-a Južno stadionsko naselje.

Na prikazu (a) istaknute su građevine, na prikazu (b) građevine gospodarske namjene – poslovne, a na prikazu (c) prometne površine.

Osim građevina, na području NIN-a JSN izgrađene su i prometne površine. Prometnice su kolno-pješačke površine bez pločnika. Ukupna površina prometnih površina unutar obuhvata NIN-a JSN iznosi 1,38 ha što je 4,3 % ukupne površine obuhvata.

Udio prometnih površina unutar obuhvata NIN-a prikazan je u Tablici 32.

Tablica 32. Udio površine prometnica u površini NIN-a Južno stadionsko naselje.

Obuhvat (ha)	32,2
Kolno-pješačke površine (ha)	1,38
Udio površine prometnica u obuhvatu naselja (%)	4,3

Na kraju je sagledano koliko površine NIN-a zauzimaju izgrađene građevine (7,2%) - Tablica 33. Velik je udio neizgrađene površine (92,8%) što otvara mogućnost planiranju površina za unaprjeđenje urbane kvalitete naselja.

Tablica 33. Usporedba izgrađenih površina unutar obuhvata NIN-a JSN.

	ha	%
Obuhvat	32,2	100
Površina koju zauzimaju građevine unutar obuhvata	0,94	2,9
Površina koju zauzimaju prometne površine	1,38	4,3
Površine koju zauzimaju sportsko-rekreacijske površine i građevine	0	-
Parkovno uređene površine	0	-
Ostalo – neizgrađene površine	29,88	92,8%

2.7. Svojstvenosti urbanističkih obilježja odabranih neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj

Urbanistički pokazatelji dobiveni analizom četiri neplanska naselja i jednog planskog naselja s neplanskim dijelovima, radi usporedbe su sabrani i pregledno prikazani u Tablici 34.

Zasebno su analizirana i Stambena susjedstva unutar naselja. Njihovi uređeni podaci uvršteni su u Tablicu 35.

Tablica 34. Urbanistički pokazatelji istraživanih naselja.

	Površina (ha)	Gustoća izgradnje (stambenih jedinica/ha)	Gustoća stanovništva (stanovnika/ha)	Koeficijent izgrađenosti	Ukupni broj građevina					Udio površina po namjeni (%)											
					Obiteljske kuće	Pomoćne građevine	Višestambene	Javne i društvene	Gospodarske	Građevine					Prometne površine				Sport i rekreacija	Park	Neizgrađeno
										Obiteljske kuće	Stambene pomoćne	Višestambene	Javne i društvene	Gospodarske	Kolne	Kolno-pješačke	Pješačke	Javni parking			
Kozari bok	101,5	17,1	73,4	0,15	2531					15,2					11,8				2,4	0,1	70,5
					1739	786	-	4	2	12,7	1,8	-	0,5	0,2	2,1	8,9	0,5	0,3			
Sirobuja	84,6	11,9	35,7	0,11	827					9,7					11,7				0,1	2,0	76,5
					503	293	-	3	28	7,2	1,2	-	0,2	1,1	4,5	5,4	1,1	0,7			
Rujevica	49,2	3,8	15,4	0,07	433					7,2					7,0				-	-	85,8
					189	210	-	-	34	3,4	0,9	-	-	2,9	1,6	5,4	-	-			
Bili brig	70,5	42,6	108,5	0,18	554					18,3					19,2				0,6	2,3	59,6
					403	81	24	6	40	8,1	0,4	6,	0,8	2,4	9,8	4,3	1,0	4,1			
Južno stadionsko naselje	32,2	6,2	24,8	0,03	151					2,9					4,3				-	-	92,8
					66	80	-	0	5	1,8	0,9	-	-	0,2	-	4,3	-	-			

Tablica 35. Urbanistički pokazatelji stambenih susjedstava u istraženim naseljima.

	Površina (ha)	Gustoća izgradnje (stambenih jedinica/ha)	Gustoća stanovništva (stanovnika/ha)	Koeficijent izgrađenosti	Ukupni broj građevina					Udio površina po namjeni (%)											
					Obiteljske kuće	Pomoćne građevine	Višestambene	Javne i društvene	Gospodarske	Građevine					Prometne površine				Sport i rekreacija	Park	Neizgrađeno
										Obiteljske kuće	Stambene pomoćne	Višestambene	Javne i društvene	Gospodarske	Kolne	Kolno-pješačke	Pješačke	Javni parking			
Kozari bok Stambeno susjedstvo 1	16,2	22,5	89,8	0,22	634					22,5					15,2				6,1	-	56,2
					364	268	-	2	0	19,1	2,8	-	0,6	-	3,2	11,8	0,2	-			
Kozari bok Stambeno susjedstvo 2	22,7	31,2	124,6	0,27	1049					27,0					12,7				-	-	60,3
					707	340	-	0	2	23,1	3,3	-	-	0,6	-	11,9	-	0,8			
Sirobuja Stambeno susjedstvo	20,3	30,6	91,9	0,21	485					20,8					11,0				0,7	-	67,5
					311	172	-	2	0	16,8	3,2	-	0,8	-	-	11,0	-	-			
Rujevica Stambeno susjedstvo	14,0	9,4	37,4	0,10	225					9,9					3,9				-	-	86,2
					131	89	-	-	5	8,0	1,1	-	-	0,8	-	3,9	-	-			

Najveću površinu ima NIN Kozari bok (101,5 ha), a u njemu je i najveći broj izgrađenih građevina (2531). Najveća gustoća izgradnje (42,6 stambenih jedinica po hektaru) je u NIN-u Bili brig, što ne iznenađuje jer u naselju ima i višestambenih građevina. Najveća gustoća stanovništva također je u NIN-u Bili brig (108,5 stanovnika po hektaru), slijede NIN Kozari bok (73,4 stanovnika po hektaru) i NIN Sirobuja (35,7 stanovnika po hektaru). I dok je velika gustoća stanovništva očekivana u NIN-u Bili brig, povećana gustoća je i u NIN-u Sirobuja, gdje su u zgradama u prosjeku dvije stambene jedinice. U NIN-u Kozari bok nalazi se jedna stambena jedinica u zgradi pa velika gustoća proizlazi iz veće površine naselja.

U naseljima ima najviše građevina u funkciji stanovanja u vidu obiteljskih kuća i pomoćnih građevina kojih je više od 90 % dok su višestambene građevine izgrađene jedino u NIN-u Bili brig. Slijede gospodarske građevine s udjelom do 8 %. Malena je brojnost i udio u ukupnoj površini naselja građevina javne i društvene namjene (od 0 % do 2 %).

Od prometnih površina, u naseljima ima najviše kolno-pješačkih površina. Javnih parkirališnih površina ima u NIN-u Kozari bok, NIN-u Sirobuja i NIN-u Bili brig. I dok su javne parkirališne površine u NIN-u Kozari bok i NIN-u Sirobuja formirane kao parkirališne površine uz gospodarske građevine, u NIN-u Bili brig riječ je o planskom parkingu namijenjenom stanovnicima višestambenih zgrada. Upravo u NIN-u Bili brig javni parking ima najveći udio u ukupnosti prometnih površina u naselju od svih analiziranih naselja (4,1 %).

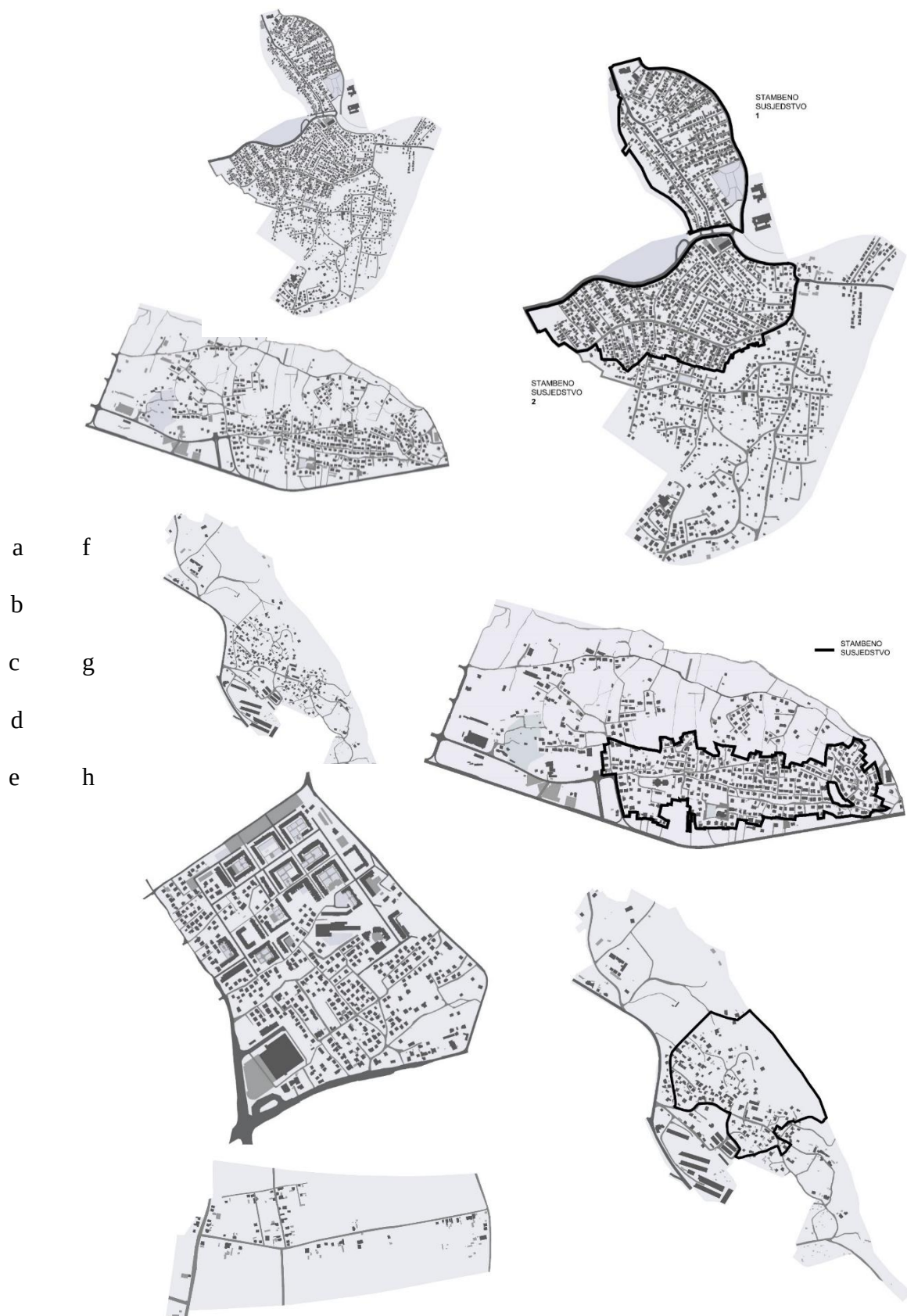
Sportskih i rekreacijskih površina (uglavnom dječjih igrališta) ima u NIN-u Kozari bok, NIN-u Sirobuja i NIN-u Bili brig, Njihov udio u površini naselja iznosi od 0,1 % do 2,4 %.

Najveća parkovna površina u svih pet promatranih naselja je u NIN-u Bili brig (zauzima 2,3 % površine naselja). Riječ je o planskoj ozelenjenoj površini dvorišta unutar blokova višestambenih građevina. U NIN-u Sirobuja parkovna površina je prirodna uzvisina Kitožer. Udio parkovne površine u površini naselja iznosi 2 %.

U ukupnoj površini naselja velik je udio neizgrađenih površina bez namjene (od 59,6 % do 93 %).

Unatoč dojmu preizgrađenosti, koeficijent izgrađenosti analiziranih naselja je malen (<18 %). Proučeni su stoga i dijelovi naselja s povećanom koncentracijom kuća – *stambena susjedstva*. U NIN-u Kozari bok uočena su dva, u NIN-u Sirobuje jedno, i u NIN-u Rujevica jedno stambeno susjedstvo. Susjedstvima su određeni obuhvati, građevine unutar obuhvata su pobrojane, izgrađena i neizgrađena površina izračunata. Dobiveni podaci prikazani su u Tablici 36.

Uspoređivani su zatim urbanistički pokazatelji naselja s urbanističkim pokazateljima stambenih susjedstava. Usporedba je prikazana u Tablici 36.



Grafički prikaz 41. Shematizirani prikazi naselja.

Tumač: Kozari bok (a). Sirobuja (b). Rujevica (c). Bili brig (d). JSN (e). Kozari bok, Stambena susjedstva 1 i 2 (f). Sirobuja, Stambeno susjedstvo (g). Rujevica, Stambeno susjedstvo (h).

Tablica 36. Usporedba koeficijenta izgrađenosti, gustoće izgradnje i gustoće stanovništva područja naselja s područjem stambenih susjedstava.

	Kozari bok	Sirobuja	Rujevica	Bili brig	JSN	Kozari bok Stambeno susjedstvo 1	Kozari bok Stambeno susjedstvo 2	Sirobuja Stambeno susjedstvo	Rujevica Stambeno susjedstvo
Koeficijent izgrađenosti	0,15	0,11	0,07	0,18	0,03	0,22	0,27	0,21	0,1
Gustoća izgradnje	17,1	11,9	3,8	42,6	6,2	22,5	31,2	30,6	9,4
Gustoća stanovništva	73,4	35,7	15,4	108,5	24,8	89,8	124,6	91,9	37,4

Kod stambenih susjedstava uočeni su veći parametri u odnosu na parametre koji su uočeni kod obuhvata naselja.

I u stambenim susjedstvima (iako su većeg koeficijenta izgrađenosti u odnosu na koeficijente naselja u cjelini) velik je udio neizgrađenih površina bez namjene.

Može se postaviti pitanje da li izračunati urbanistički pokazatelji neplanski izgrađenih naselja odudaraju od urbanističkih pokazatelja naselja koja su izgrađena planski. Na isti su način stoga (da bi se mogli međusobno usporediti), izrađeni shematizirani grafički prikazi za iskazivanje urbanističkih pokazatelja referentnih planskih naselja niske stambene gustoće, pretežito izgrađenih s tipologijom obiteljska kuća: Grlice-Rakite u Biškupcu u Varaždinu, Giznik u Samoboru i Ulica Jela u Osijeku, te naselja sa zgradama obiteljskog stanovanja i višestambenim zgradama Uske njive u Osijeku.²⁵⁶ Kod planskih naselja uočava se urbanistički red, pravilan i

²⁵⁶ Izvori iz kojih su prikupljeni podaci o referentnim planskim naseljima niske stambene gustoće pretežite tipologije gradnje obiteljska kuća obrađenih u ovom istraživanju su:

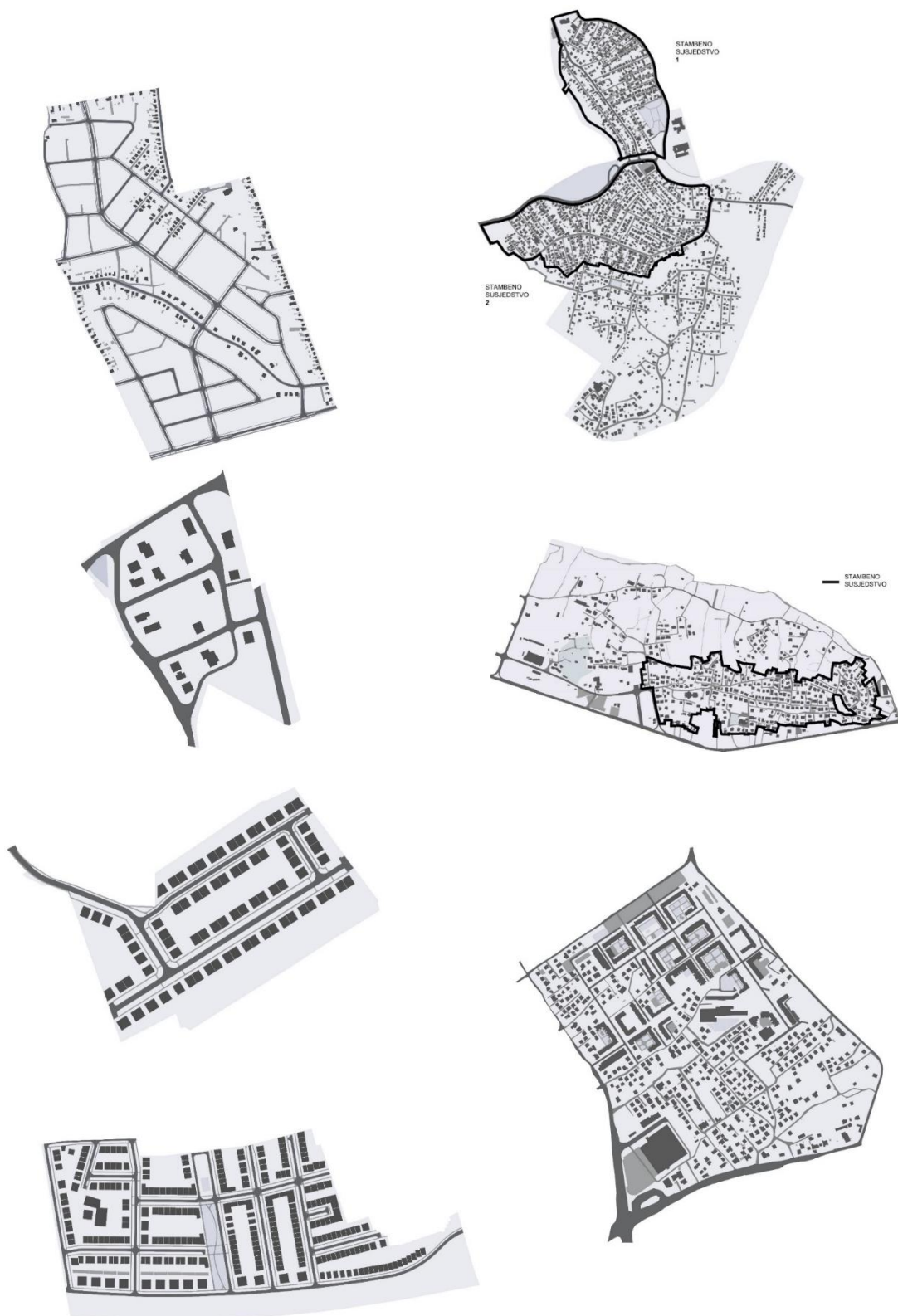
- Detaljni plan uređenja Grlice - Rakite u Biškupcu („Službeni vjesnik Grada Varaždina" 3/2012), Knjiga I – Osnovni dio plana, Tablica 1: Struktura planirane namjene površina i Tablica 3: Pregled programskih podataka po zonama, str. 26. broj stanova i broj stanovnika. Izračun: $\text{kig } 22,6 \text{ ha} / 73,3 \text{ ha} = 0,31$, $\text{gustoća izgradnje } 1556 / 73,3 \text{ ha} = 21,2$, $\text{gustoća stanovništva } 1556 \times 3 / 73,3 \text{ ha} = 63,7$;

logičan raspored prometnica, nepromjenjiva širina prometnica jer su nastale planski, a ne prilagođavanjem situaciji na terenu, ujednačeni razmaci između kuća te kuća i prometnica, što sve rezultira racionalnim korištenjem i urbanom estetikom prostora.

Uspoređeni podaci s urbanističkim pokazateljima stambenih susjedstava u neplanskim naseljima prikazani su u Tablici 37.

-
- Detaljni plan uređenja Giznik („Službene vijesti Grada Samobora" 3/2013), Knjiga II – Obvezni prilozi, str. 11., Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina. Izračun: $\text{kig} (0,3 \times 1902 \text{ ha} + 0,3 \times 0,121 + 0,25 \times 0,231 \text{ ha}) / 3887 \text{ ha} = 0,147$; stanova/ha 17,5; stanovnika/ha 52,7;
 - Idejno urbanističko rješenje Stambenog naselja uz Ulicu Jela u Osijeku (2003.);
 - Detaljni plan uređenja naselja „Uske njive“ (2000., Izmjene i dopune 2004.), Grad Osijek.

a e
b f
c g
d



Grafički prikaz 42. Shematizirani prikazi naselja.
Tumač: Grlice-Rakite (a). Giznik (b).
Naselje uz Ulicu Jela (c). Uske njive (d).
Kozari bok, Stambeno susjedstvo 1, 2 (e).
Sirobuja, Stambeno susjedstvo (f). Bili brig (g).

Tablica 37. Usporedba urbanističkih pokazatelja stambenih susjedstava s urbanističkim pokazateljima naselja obiteljskih kuća i naselja sa zgradama obiteljskog stanovanja i višestambenim zgradama.

	Grlice - Rakite	Giznik	Naselje uz Ulicu Jela	Uske njive	Kozari bok Stambeno susjedstvo 1	Kozari bok Stambeno susjedstvo 2	Sirobuja Stambeno susjedstvo	Bili brig
Koeficijent izgrađenosti	0,31	0,15	0,21	0,2	0,22	0,27	0,21	0,18
Gustoća izgradnje	21,2	17,5	14,4	13,7	22,5	31,2	30,6	42,6
Gustoća stanovništva	63,7	52,7	43,4	41,2	89,8	124,6	91,9	108,5

Dobiveni pokazatelji gustoća izgradnje i gustoća stanovanja stambenih susjedstava veći su nego u planskim naseljima s obiteljskim kućama. Urbanistički parametri naselja Bili brig koji je bio planiran kao naselje kombiniranog kolektivnog i individualnog stanovanja veći je nego u planskom naselju sa zgradama obiteljskog stanovanja i višestambenim zgradama Uske njive jer je ostvaren veći broj stambenih jedinica.

Usporedbom podataka (Tablice 35 do 38) i grafičkih modela koji su izrađeni za planska i neplanska naselja obuhvaćena analizom, uočene su svojstvenosti urbanističkih obilježja koja su zajednička svim analiziranim neplanski izgrađenim naseljima, a to su:

1. mali udio ukupne površine izgrađenih građevina u površini naselja (koeficijent izgrađenosti);
2. velika gustoća stanovništva (st/ha);
3. građevine u NIN-u izgrađene su na maloj udaljenosti od međe i na maloj međusobnoj udaljenosti; takav način gradnje ne polučuje prednosti življenja u obiteljskoj kući²⁵⁷ koja je pretežita tipologija gradnje u neplanski izgrađenim naseljima; građevne čestice su površinom

²⁵⁷ Pegan, S. (2007; 82).

male jer su formirane prema platežnoj moći kupca i zamisli prodavatelja, a ne prema uzancama gradnje; građevne čestice su previše izgrađene (od 30% do 50%) što onemogućava hortikulturno uređenje i rješavanje prometa u mirovanju;

4. izgled prometne mreže u većim naseljima (ulice su promjenjive širine i prostorno se granaju, za razliku od pravilnih prometnica jednake širine koridora u planiranim naseljima) upućuje na nepreglednu, nelogičnu i poddimenzioniranu prometnu mrežu, formiranu od velikog broja „slijepih“ i uskih ulica na nedovoljnom međusobnom razmaku. Ulice su uglavnom kolno-pješačke površine koje u profilu nemaju pločnika ni parkirališnih površina, a širine su nedovoljne za neometano odvijanje dvosmjernog prometa. Nastale su stihijski, bez plana, motivirane pojedinačnom potrebom pristupa stambenoj građevini. Uz to, prometna mreža nije organizirana na način da gradi od sabirne do stambene ulice, što otežava snalaženje i kretanje u naselju. Rezultat izostanka urbanističkog usmjeravanja je nepregledna, nelogična i poddimenzionirana prometna mreža unutar naselja. Kod manjih naselja postoji ulica i kuće koje se redaju uz nju, što nije racionalno korištenje prostora;

5. mali udio pješačkih površina (1%) i javnih parkirališnih površina (od 0% do 4,1%) u ukupnosti prometnih površina;

6. mali udio građevina javne i društvene namjene (< 1%) u ukupnoj izgrađenoj površini naselja;

7. mali ili nikakav udio ozelenjenih površina (od 0% do 2,4%) u ukupnoj izgrađenoj površini naselja;

8. veliki kontrasti u stupnjevima urbaniteta s poddimenzioniranom i nepreglednom prometnom mrežom unutar naselja (u odnosu na funkcionalnu prometnu mrežu naselja dobro povezanih s dijelovima grada iz okruženja) kao i s negativnom pojavnosti neuređenih struktura NIN-a (u odnosu na uređene strukture planiranih kontaktnih gradskih cjelina).

* * *

Urbanistička obilježja neplanski izgrađenih naselja doprinose sagledavanju i boljem razumijevanju njihovih substandardnih datosti i negativnih pojava. Osim specifičnih obilježja svakog naselja za sebe, prepoznata su obilježja zajednička svim neplanskim naseljima obuhvaćenim ovim istraživanjem koja ukazuju na mogućnosti i potrebe kojima se može rukovoditi pri izradi planskih rješenja u praktičnoj primjeni. Uz to, proučavanjem načina korištenja prostora u NIN-u putem izračunatih urbanističkih pokazatelja utvrđen je mogući prostor za intervenciju, što može biti korisna smjernica u planerskom postupku unaprjeđenja.

Gustoća stanovništva NIN-a je velika, što upućuje na potrebu za unaprjeđenjem postojeće ili izgradnjom nove komunalne infrastrukturne mreže tako da kapacitetom zadovolji velik broj korisnika.

Izgrađenost NIN-a je malena, a udio neizgrađenih površina bez namjene velika, što otvara prostor za smještaj sadržaja koji naselju nedostaju. Najčešće su to sadržaji društvenog standarda.

Površine građevnih čestica nerijetko su substandardnih dimenzija uz varirajuću geometriju tlocrtnih oblika. S obzirom na povećanu izgrađenost građevne čestice bez mogućnosti smještaja vozila na istoj građevnoj čestici, ističe se potreba za planiranjem rješenja za promet u mirovanju kroz izdvojene površine za skupno parkiranje jer proširenje postojećih prometnih koridora nije prostorno ni gospodarski ostvarivo. Prevelika izgrađenost na razini čestice rezultira i izostankom hortikulturnog uređenja, pa planska rješenja za unaprjeđenje urbaniteta naselja trebaju uključiti i javne parkovno uređene površine.

Prometna mreža unutar naselja je nelogična i poddimenzionirana. Širine prometnih površina ne omogućuju neometano i sigurno prometovanje osobnih, komunalnih i interventnih vozila. Osim za kolni, nužna su poboljšanja i za druge vrste prometa (za pješački i biciklistički promet, kao i za javni prijevoz). Nije ostvarivo, međutim, niti je ekonomski opravdano, unaprjeđivati obilježja svih postojećih substandardnih prometnica u naselju do razine standarda planiranih prometnica (u smislu širine, radijusa, nagiba i svih drugih tehničkih karakteristika sukladno propisima) ali je to potrebno za glavne prometnice u naselju, kao i one kojima se predviđa prometovanje komunalnih i interventnih vozila. Za ostale prometnice ostaje i mogućnost primjene točkastih rješenja sukladno prostornim svojstvenostima naselja (izgradnja okretišta, određivanje jednosmjernog režima prometa). S tim ciljem, moguće je unaprijediti i izradu urbanističkog plana kako bi se potaklo propisivanje planskih mjera iz područja prometne struke usmjerenih na unaprjeđenje regulacije prometa u naselju.

Neplanski izgrađena naselja obilježavaju kontrasti u prostoru koji umanjuju stupanj urbaniteta grada. Negativan utjecaj na sliku grada tim je veći jer se naselja nalaze uz glavne i prometno frekventne cestovne ulaze u grad pa su konstantno vizualno izložena. Moguće je stoga planskim mjerama iznaći i optimalna rješenja kojim će se negativni utjecaj na sliku grada minimizirati. Jednostavna, ali učinkovita mjera mogla bi, primjerice, biti, sadnja zaštitnog zelenila.

Obilježja geneze odabranih neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj

Nakon provedene analize urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja obuhvaćenih istraživanjem, može se postaviti pitanje ima li obilježja koja su zajednička svim naseljima, a da proizlaze iz njihove geneze, odnosno, iz čimbenika koji su motivirali njihov nastanak. Upravo ta, *obilježja geneze*, važna su za prevenciju, odnosno za minimiziranje mogućnosti nastanka novih neplanski izgrađenih naselja (s urbanističkog aspekta). Moguće je pretpostavljati da će se bespravno graditi sve dok je izgraditi kuću bez ili mimo građevinske dozvole, kao i bez urbanističkog ili prostornog plana, jeftinije i brže nego provesti sve zakonom propisane korake (osigurati zemljište za gradnju na zakonit način, izraditi projektnu dokumentaciju, ishoditi akt za građenje, financirati komunalne priključke, izgraditi građevinu, ishoditi uporabnu dozvolu i upisati nekretninu u katastar i zemljišne knjige). Dugotrajnost, neizvjesnost i skupoća postupka od osiguranja građevinskog zemljišta do upisa posjeda i vlasništva, motivira dio graditelja da ga pokušaju skratiti, pojednostavniti i pojeftiniti. S ciljem iznalaženja održivih rješenja problema bespravne gradnje moguće je predlagati dvosmjerni pristup s istovremenim unaprjeđivanjem postojećih i prevencijom nastanka novih neplanski izgrađenih naselja. S društveno-gospodarskog aspekta moguće je ulagati napore u suzbijanje glavnih razloga nastanka neplanskih naselja, a to su:

1. migracije - djelovati s ciljem demotiviranja povećanog doseljavanja stanovništva u gradove izjednačavanjem gospodarskih potencijala centra i podcentara, poboljšati prometne veze radi omogućavanja odnosno olakšavanja dnevnih migracija i dr.²⁵⁸;
2. administrativna ograničenja – utjecati na pojednostavljivanje, pojeftinjenje i ubrzanje svih faza izgradnje kuće (od donošenja prostornog ili urbanističkog plana i ishoda akata za građenje do upisa nekretnine u katastar i zemljišne knjige),

²⁵⁸ Maretić, M. u članku „Izgradnja stambenih naselja u Zagrebu“ objavljenom u časopisu „Arhitektura“ broj 107-108 iz 1970. godine ističe: „Praksa je pokazala da je problem suzbijanja divlje izgradnje vrlo kompliciran, a rješenje teško. Uzroke bi trebalo na izvoru ukloniti. To se može stvaranjem u prvom redu ravnoteže grad-selo i dosljednom realizacijom regionalnog prostornog plana, te generalnoga urbanističkog plana grada.“ UZGZ u „Izveštaju za Gradsko javno pravobranilaštvo“ iz rujna 1976. godine migraciju stanovništva kao posljedicu nesrazmjera u razvoju grada i njegove regije ističe kao jedan od objektivnih uzroka bespravne izgradnje.

3. neopremljenost zemljišta komunalnom infrastrukturom - poticati izgradnju stambenih objekata na lokacijama koje su za to planirane,

te

4. nedostatak priuštivog stanovanja – kreiranje stambene politike na razini države.

S pozicije urbanističke struke moguće je poticati razumijevanje uzroka koji su pogodovali nastanku neplanskih naselja putem utvrđivanja njihovih razvojnih obilježja. Zanimare li se specifične društveno-političke okolnosti u vrijeme kad su neplanska naselja nastala, namjena područja, postojanje urbanističkog plana za individualnu stambenu izgradnju, prometna povezanost i komunalna opremljenost, prepoznati su kao obilježja koja je moguće uspoređivati. Radi preglednosti, obilježja geneze neplanski izgrađenih naselja prikazana su u Tablici 38. Naselje Bili brig nije obuhvaćeno jer nije nastalo neplanski.

Tablica 38. Usporedba obilježja geneze neplanski izgrađenih naselja obuhvaćenih istraživanjem.

naselje	vrijeme nastanka	namjena područja	postojanje urbanističkog plana za individualnu stambenu izgradnju	prometna povezanost s drugim dijelovima grada	komunalna opremljenost
Kozari bok	60-e god. 20. st.	industrija	ne	da	ne
Sirobuja	80-e god. 20. st.	stambena	ne	da	ne
Rujevica	70-e god. 20. st.	stambena +Sveučilište	ne	da	ne
Južno stadionsko naselje	60-e god. 20. st.	-	-	da	ne

Iz tabličnog prikaza vidljivo je da su naselja nastala na područjima različitih namjena: Kozari bok na području planiranom za industriju, odnosno, za zaštitno zelenilo prema zoni industrije, kao i za autocestu sa zaštitnim površinama planiranim u smjeru sjever-jug duž cijele površine obuhvata; Sirobuja na području planiranom za stanovanje; Rujevica u području planiranom dijelom za stanovanje i dijelom za Sveučilište, dok Južno stadionsko naselje nije uopće bilo obuhvaćeno prostorno-planskom dokumentacijom do 1975. godine kad je uvršteno u obuhvat Generalnog urbanističkog plana (premda je i prije na području neplanskog naselja bilo izgrađenih kuća). GUP-om grada Osijeka iz 1988. godine smanjen je obuhvat grada pa je Južno stadionsko naselje bilo predviđeno za sanaciju i preseljenje. Niti za jedno područje prije

neplanskog nastanka naselja nije bilo urbanističkog plana za individualnu stambenu namjenu. Za Kozari bok je 1973. godine izrađen Projekt sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put, kao i 1984. godine Provedbeni urbanistički plan Kozari bok (oba kad je naselje već postojalo). Za područje Sirobuja je, Odlukom koja zamjenjuje urbanistički plan Splita i obalnog područja iz 1968. godine, bilo planirano kolektivno stanovanje s dvije glavne prometnice dok su GUP-om iz 1978. u stambene kazete dodani i zeleni otoci kao „pejzažni rezervat na istočnom ulazu u grad.“²⁵⁹ I dok su na zapadnom dijelu područja zakonito smješteni pogoni betonare, istočni dio je ostao neizgrađen i prazan. Slično se dogodilo na području Rujevice, na južnom se dijelu predviđao smještaj sveučilišnog centra, dok je sjeverni dio ostao neizgrađen pa ga je zahvatila neplanska izgradnja. Detaljni urbanistički plan individualnog stambenog naselja na Pehlinu izrađen je 1968. godine, ali je već bilo bespravno izgrađenih kuća „koje je trebalo uklopiti u plan“.²⁶⁰ U svim slučajevima bio je osiguran osnovni preduvjet - mogućnost pristupa. Nijedno područje nije bilo komunalno opremljeno, jer gradska uprava nije planirala gradnju, a stanovnici su očekivali da će pojedinačno i u izravnom dogovoru s komunalnim poduzećima uspjeti osigurati priključke (Sirobuja), ili su područja nastanile skupine „koje su svoje aspiracije“²⁶¹ mogle zadovoljiti i takvim, neurbaniziranim stanjem (Kozari bok, Rujevica).

Sublimirajući zajednička obilježja geneze neplanski izgrađenih naselja, može se zaključiti da je za prevenciju nastanka novih neplanskih naselja (a time i ograničavanje nekontroliranog zauzimanja zemljišta i širenja gradova uz neracionalno dokapacitiranje komunalne infrastrukture) moguće unaprijed određivati područja za individualnu gradnju i poduzimati aktivnosti kojima će se usmjeriti gradnja:

1. izrađivati održivije urbanističke planove uređenja;
2. propisivati jednostavnija urbana pravila za individualnu stambenu gradnju;
- i
3. područja prometno povezivati s gradom.

Afirmativni koraci koji su ujedno i financijski najzahtjevniji, svakako mogu biti vlasnička priprema i komunalno opremanje zemljišta, dok je represivne mjere moguće usmjeravati u beskompromisno uklanjanje bespravno izgrađenih objekata već u ranoj fazi izvedbe.

²⁵⁹ Gotovac, F. u članku „Robujemo arhitektima“ objavljenom u „Nedjeljnoj Dalmaciji“ broj 483 1980. godine.

²⁶⁰ Riječki urbanistički biro u Programu i prijedlogu urbanističke koncepcije PUP-a stambene četvrti Gornji Zamet i Pehlin (1975.).

²⁶¹ Škunca, S. u doktorskoj disertaciji „Razvojni pristupi urbanističkom planiranju grada Rijeke od 1945. do 1974. godine“ (2016; 212).

3. PROSTORNI I URBANISTIČKI PLANOVİ PODRUČJA S NEPLANSKOM GRADNOM

Nakon analize odabranih neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima, proučena je prostorno-planska dokumentacija izrađena za područja na kojima se naselja nalaze.

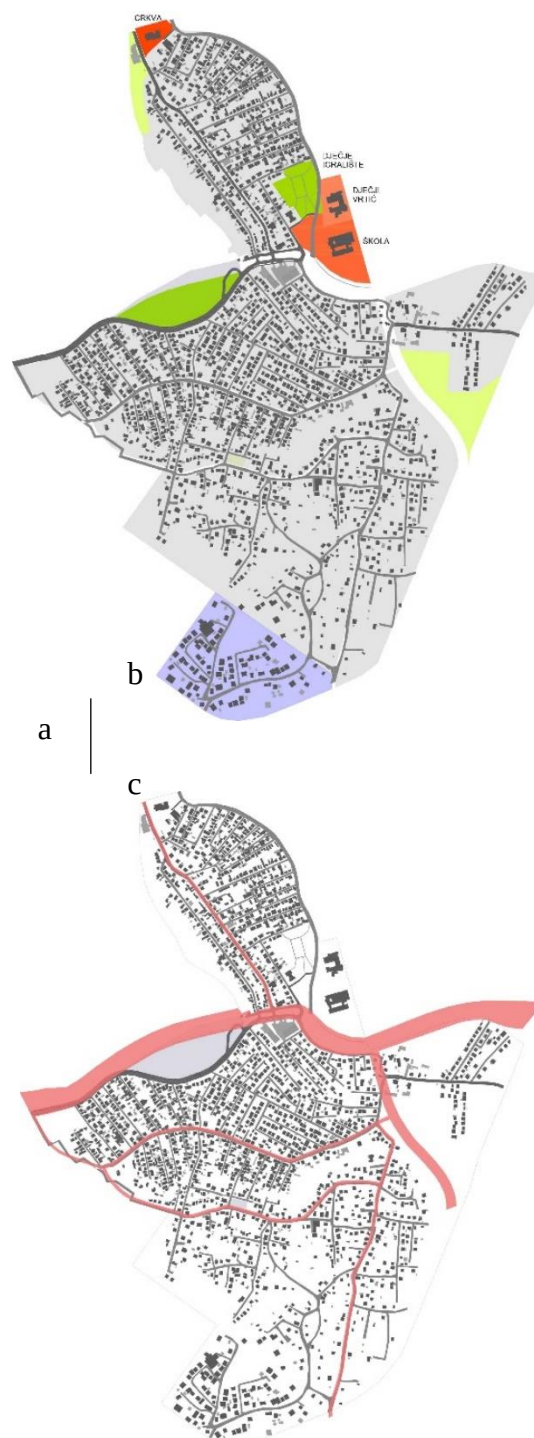
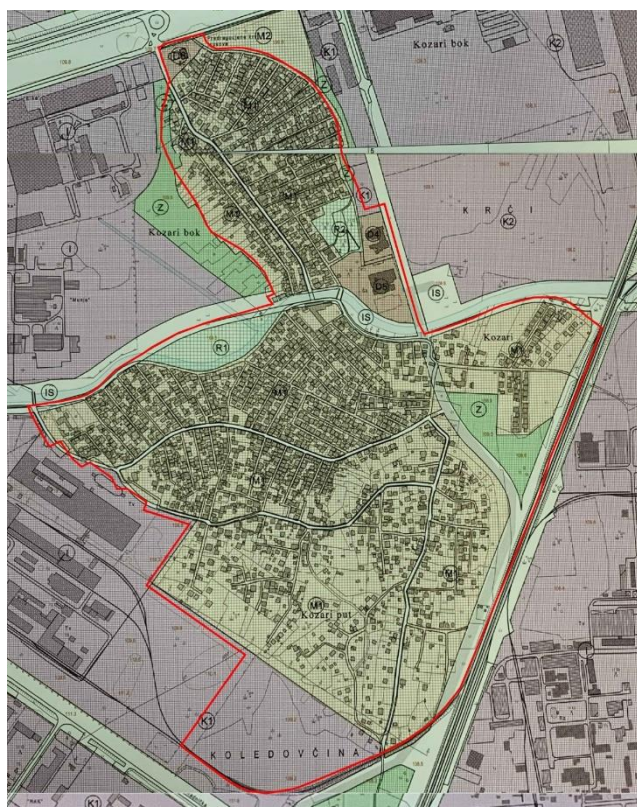
Analizirano je šest prostorno-planskih dokumenata: Generalni urbanistički plan grada Zagreba za područje neplanski izgrađenog naselja Kozari bok u Zagrebu, Urbanistički plan uređenja područja Sirobuja za područje neplanski izgrađenog naselja Sirobuja u Splitu, Urbanistički plan uređenja stambenog područja Rujevica za područje neplanski izgrađenog naselja Rujevica u Rijeci, Prostorni plan uređenja Grada Zadra²⁶² za područje planski izgrađenog naselja s neplanskim dijelovima Bili brig u Zadru te Urbanistički plan uređenja sanacije područja Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja za neplanski izgrađeno Južno stadionsko naselje u Osijeku. Kod UPU-a za Južno stadionsko naselje proučena su dva scenarija: Scenarij 1 kojim se zadržava zatečeno stanje izgrađenih građevina i površina i Scenarij 2 kojim se planira proširenje građevinskog područja da bi se osigurao prostor za smještaj sadržaja koji naselju nedostaju.

Korištena je prostorno-planska dokumentacija objavljena na mrežnim stranicama gradova i dokumentacija izrađivača planova. Analizirani su grafički prilozi UPU Sirobuja izrađeni na Građevinsko-arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Splitu, uz koordinaciju Vesne Perković Jović. Uz to, korišten je UPU sanacije područja Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja koji je izradio Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije.

Nakon analize grafičkog i tekstualnog dijela planske dokumentacije, istražuju se negativne pojavnosti naselja i razmatra na koji su način formulirani prijedlozi unaprjeđenja stanja u prostoru. S tim ciljem, kartografski prikazi namjene površina, prometa te načina i oblika gradnje preklapljeni su sa shematiziranim prikazima neplanski izgrađenih naselja. Analiziraju se pojedini prostorno-planski dokument i preklap na shematizirani prikaz referentnog neplanski izgrađenog naselja.

²⁶² Analizira se Prostorni plan uređenja grada Zadra (2024.) jer su u njega pregledno ugrađeni podaci za područje Bili brig (1982.-2010.). Prostorni plan je objavljen na mrežnim stranicama grada Zadra.

3.1. GUP Grada Zagreba²⁶³



Grafički prikaz 43.

Izvod iz GUP-a Grada Zagreba za područje NIN-a Kozari bok..

Tumač: Kartografski prikaz Namjena površina iz GUP-a (a).

Namjena površina na shematiziranom prikazu NIN-a Kozari bok (b).

Promet na shematiziranom prikazu NIN-a Kozari bok (c).

²⁶³ Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Zagreba („Službeni glasnik grada Zagreba" br. 14/2003.).

Najveći dio NIN-a Kozari bok određen je za mješovitu, pretežito stambenu namjenu (*M1*), što je vidljivo na izvodu iz Kartografskog prikaza Namjena površina (Grafički prikaz 44).

Osim za mješovitu pretežito stambenu namjenu (*M1*) određene su površine za javnu i društvenu namjenu: vjersku (*D8*), predškolsku (*D4*) i školsku (*D5*) te sportsko-rekreacijske (*R1* i *R2*) i zelene površine (*Z* i *Z1*). Uz zapadnu i jugozapadnu granicu obuhvata zadržana je površina za gospodarsku namjenu - proizvodnu (*I*), dok je uz istočnu granicu obuhvata NIN-a određena površina za gospodarsku namjenu, za trgovačke komplekse (*K2*).

Na krajnjem jugu planirana je poslovna gospodarska namjena (*K1*), usprkos određenom broju obiteljskih kuća koje su u trenutku izrade GUP-a već bile izgrađene i na tom dijelu naselja. Zadržane su zone za gradnju građevina javne i društvene namjene (crkve, škole, dječjeg vrtića), određene sanacijskim PUP-om iz 1984. godine. Glavna prometnica u naselju Kanalski put planirana je kao dvotračna kolna javno prometna površina s pločnikom i komunalnom infrastrukturom te je uz nju predviđena i površina sportsko-rekreacijske namjene. Sadržaji naznačeni Planom su realizirani (izgradnja škole, vrtića, Ulice Kanalski put, javne kanalizacije), što je imalo velik značaj za razvoj naselja. Uz stanovanje, u naselju se pojavljuju i sadržaji (od kozmetičkog salona do boksačkog kluba), koji se smještaju u prizemnim etažama obiteljskih kuća. Trgovački lanci poput „Konzuma“ i „Offertissime“ izgradili su trgovačke sklopove. Uočava se popunjavanje sadržajima u kojima stanovnici NIN-a mogu zadovoljiti veći dio svojih životnih potreba, zahvaljujući kojima je neplanski izgrađeno naselje iz „spavaonice“ poprimilo izgled naselja.

GUP-om grada Zagreba iz 2003. godine na području NIN-a Kozari bok zadržano je zatečeno stanje uz propisivanje mjera za unaprjeđenje. Prepoznata je potreba za poboljšanjem prometne infrastrukture. Glavna je prometnica u naselju određena za proširenje, a uz prometnicu je osigurana površina za javni parking. Predviđena je gradnja i rekonstrukcija komunalne infrastrukturne mreže radi podizanja standarda života u naselju. Osigurani su prostori za realizaciju pratećih sadržaja: škole, dječjeg vrtića i površine za otvorena sportska borilišta (košarka, boćalište). U naselju je predviđena mješovita namjena koja u stambenim građevinama omogućuje smještaj dodatnih sadržaja koji ne remete stanovanje.

Uočena je potreba za preobrazbom slike naselja na način da se planira kvalitetnija gradnja uz korištenje suvremenih tehnologija i uz primjenu kvalitetnijih materijala. U oblikovnom smislu može se težiti skladu i uklapanju u ambijent, te da se dimenzije građevina prilagode veličini i obliku građevne čestice. Opisanim mjerama mogu se osigurati preduvjeti urbanoj preobrazbi i revalorizaciji NIN-a, uz očuvanje elemenata identiteta naselja.

3.2. UPU područja Sirobuja²⁶⁴

Područje obuhvata UPU Sirobuja obilježava neplanska izgradnja s obiteljskim kućama na maloj međusobnoj udaljenosti, nelogična i nefunkcionalna prometna mreža sa „slijepim“ ulicama, automobili parkirani na javnim prometnim površinama, što onemogućava dvosmjerni promet, te nedostatak javnih, sportsko-rekreacijskih i perivojno uređenih površina na kojima stanovnici naselja mogu kvalitetno provoditi slobodno vrijeme.

UPU-om je afirmirano zadržavanje postojećeg stanja. Neplanska izgradnja sačuvana je u najvećoj mogućoj mjeri, a rušenje bespravno izgrađenih kuća predviđeno je na uzvisini Kitožer koja se UPU-om štiti kao pejzažna osobitost područja, kao i na mjestima na kojima se planira izgradnja prometnica. Uvjeti gradnje u dijelovima naselja gdje se zadržava neplanska izgradnja propisani su tako da je nova gradnja ili dogradnja dopuštena samo u onim kazetama u kojima gustoća stanovanja nije premašila GUP-om propisan maksimum od 120 stanovnika po hektaru. Za naselje je određena mješovita pretežito stambena namjena M1 koja podržava smještaj postojećih i novonastalih uslužnih i trgovačkih sadržaja u prizemljima obiteljskih kuća.

Postojeće površine javne i društvene namjene (crkva, škola, zdravstvena stanica i dječje igralište) su zadržane, a na temelju očekivanog porasta broja stanovnika u naselju, dodatno su planirane površine za izgradnju škole, vrtića i sportsko-rekreacijskih sadržaja. Uzvisina Kitožer je planirana kao javna zelena površina i time zaštićena od izgradnje.

Zadržane su površine za smještaj gospodarskih sadržaja uz zapadni i sjeverni rub obuhvata UPU-a, pritom vodeći računa da se osigura dovoljna međusobna udaljenost građevina kako bi se minimizirao negativni utjecaj na stambene sadržaje. Uz Stobrečku ulicu i Ulicu kralja Držislava predviđena je gradnja višestambenih građevina (potezi višeg stupnja urbaniteta), koja je dijelom i realizirana.

Planerska intervencija bila je usmjerena na izgradnju javnih prometnih površina, odnosno, na izgradnju kolno-pješačkih površina, uz minimalna poboljšanja gdje je bilo prostornih mogućnosti (izgradnja okretišta, točkasta proširenja postojećih prometnih koridora za smještaj parkinga i sl). U koridoru planiranih prometnica predviđena je sadnja drvoreda radi zaštite kuća od buke s brzih gradskih prometnica s jedne, ali i stvaranja vizualne barijere od grada prema naselju s druge strane.

²⁶⁴ Urbanistički plan uređenja područja Sirobuja („Službeni glasnik Grada Splita" br. 17-07).

Unaprjeđuje se komunalna infrastrukturna mreža kako bi se provela kanalizacija (jer je prije sanacije nije bilo) i osuvremenila vodoopskrbna i elektroopskrbna mreža.

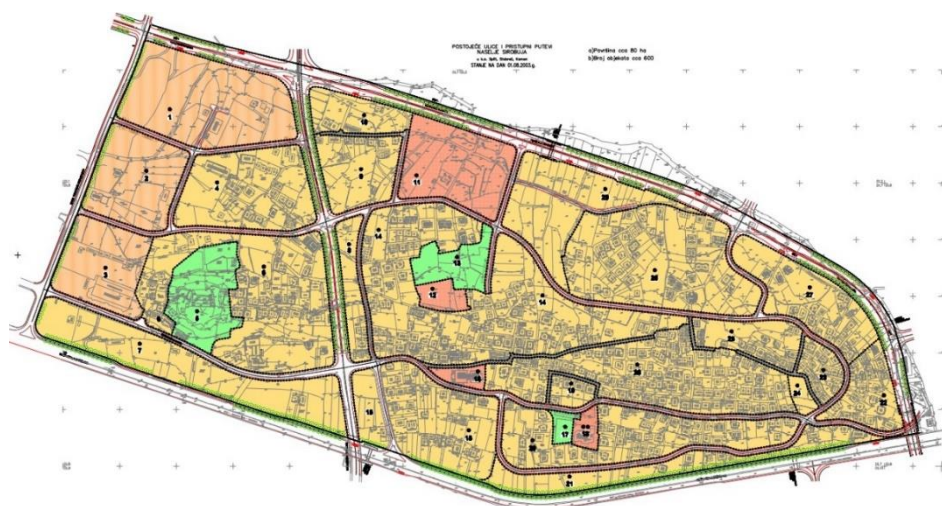
Dodatna mjera za unaprjeđenje NIN-a koja bi se mogla predvidjeti (iako nije isključivo urbanistička) je transformacija naselja, uz poticanje stanovništva da:

- završi započetu gradnju radi povećanja dojma organiziranosti i reda (kuće bez toplinske ovojnice ili završnog sloja fasade, armatura vidljiva radi potencijalne dogradnje, ravni nedovršeni krovovi, uređenje okućnice i dr);
- planira kvalitetniju gradnju, naročito u smislu oblikovanja jer treba težiti skladu i uklapanju u ambijent, a dimenzije građevine prilagoditi veličini i obliku građevne čestice.

Opisanim mjerama moguće je ostvariti planske ciljeve UPU-a Sirobuja:

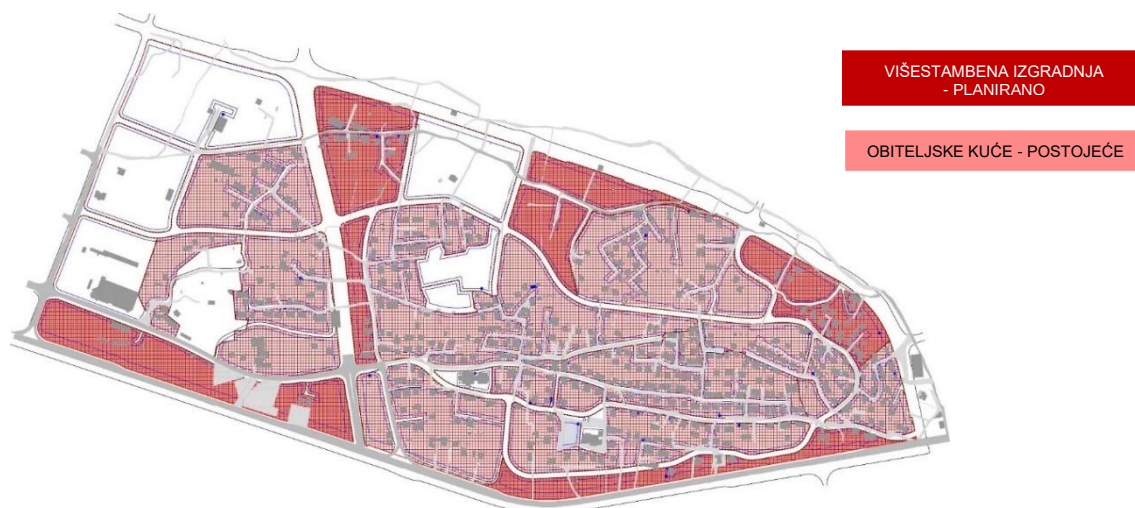
- revalorizacija i urbana preobrazba naselja;
- podizanje standarda područja kroz rekonstrukciju postojeće i gradnju nove prometne mreže, osiguranje i unaprjeđenje komunalne infrastrukture, te osiguranje prostora za realizaciju javnih prostora i pratećih sadržaja koji će povećati urbanitet naselja;
- unošenje elemenata urbanističkog reda formiranjem poteza izgradnje višestambenih građevina, posebno uz značajne gradske ulice radi unaprjeđenja urbaniteta naselja;
- planiranje hortikulturnih rješenja kojima se umanjuje negativna pojava NIN-a, ali i ublažavaju negativni utjecaji prometa na naselje;
- zadržavanje i unaprjeđenje postojećih krajobraznih elemenata u njihovom izvornom obliku radi očuvanja identiteta naselja;
- poticanje transformacije ukupne pojavnosti naselja kroz kvalitetniju gradnju i uređenje (posebno javnih prostora);
- osiguravanje preduvjeta za istovremeno funkcioniranje stambenih i gospodarskih aktivnosti tako da se osiguraju dovoljne udaljenosti između građevina i predvide zelene tampon zone.

Namjena površina iz UPU-a Sirobuja prikazana je na Slici 31, a preklap planskih sastavnica namjene, prometa i načina gradnje na shematizirani prikaz NIN-a na Grafičkom prikazu 44.



Slika 31.
Kartografski prikaz Korištenje i namjena površina iz UPU Sirobuja.





Grafički prikaz 44.

Preklap kartografskih prikaza UPU Sirobuja na shematizirani prikaz NIN-a Sirobuja.
Tumač: Korištenje i namjena površina (a). Promet (b). Način i uvjeti gradnje (c).

3.3. UPU stambenog područja Rujevica²⁶⁵

GUP-om grada Rijeke područje NIN-a Rujevica prepoznato je kao područje koje (s obzirom na to da je neizgrađeno i zahvaćeno „divljom gradnjom“ koja se najvećim dijelom u prostoru ne zadržava), ima potencijal potaknuti novi urbani razvitak grada. Danas devastirano, područje se želi unaprijediti iznalaženjem najboljeg prostorno-planskog rješenja kako za lokaciju tako i za grad i za njegove stanovnike. Uz to, područje je označeno i kao Gradski projekt, pa se zahtijeva izrada prostornog plana uređenja, posebnih studija, radionica s ciljem uključivanja i senzibilizacije javnosti, kao i provedba javnih arhitektonsko urbanističkih natječaja.

Za područje NIN-a Rujevica raspisan je i proveden Javni, državni, opći, anketni, u jednom stupnju, anonimni natječaj za izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja stambenog područja Rujevica u Rijeci. Natječaj je 2010. godine raspisao i financirao Grad Rijeka, a provelo Društvo arhitekata Rijeka. Autori prvonagrađenog rada predložili su izgradnju suvremenog stambenog naselja s višestambenim građevinama i pratećim sadržajima na način da se promet odvija na nekoliko razina razgraničavajući tako kolni od pješačkog prometa. Naseljem dominira centralno smještena „zelena“ transversala koja afirmira teme „vrtnog grada“ i „suvremenog urbanizma“.

Prvonagrađeni natječajni rad korišten je kao podloga izradi urbanističkog plana uređenja. Izrada UPU-a pokrenuta je 2011. godine, privremeno je zaustavljena 2012. godine zbog stupanja na

²⁶⁵ Urbanistički plan uređenja stambenog područja Rujevica, Prijedlog plana (12/2020.).

snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, i ponovno je pokrenuta 2018. godine. UPU je 2023. godine bio u postupku Javne rasprave.

Prijedlogom Urbanističkog plana uređenja stambenog područja Rujevica područje je predviđeno za, najvećim dijelom, stambenu i mješovitu namjenu. Iako je dio postojeće izgradnje (obiteljske kuće) zadržan te je na pojedinim dijelovima prostora predviđena izgradnja obiteljskih kuća, UPU-om se predviđa kolektivno stanovanje za sedam tisuća stanovnika²⁶⁶. S obzirom na projekciju planiranog broja stanovnika predviđeni su i prostori za izgradnju škole, vrtića, crkve, sportske dvorane te tržnice i građevina trgovačke gospodarske namjene.

Cilj je izrade UPU-a osmišljavanje novog prostornog koncepta koji će omogućiti smještaj primarno stambenog sadržaja tako da se ostvari puni potencijal prostora. Planirana je reprezentativna višestambena izgradnja različitih tipologija i katnosti, pozicionirana tako da se omogući međusobna interakcija planiranih sadržaja te da se osiguraju kvalitetne vizure prema moru i obrnuto (naselje je vizualno istaknuto pa teži prepoznatljivosti u obrisu grada i preuzimanju uloge markera u prostoru).

Jedan od ciljeva je očuvanje prostornih obilježja područja pri čemu se visinska razlika koristi za atraktivnu i sadržajno kvalitetnu terasastu izgradnju na platoima formiranim prirodnim pokosom ili ozelenjenim potpornim zidovima. Uz to, UPU-om se želi provesti koncept „vrtloga grada” s prometnicama po obodu i javnim sadržajima uz centralno smještenu zelenu transverzal. Planirane su pješačke i biciklističke staze, a promet u mirovanju riješen je u podzemnim garažama. Da bi se ciljevi UPU-a mogli ostvariti, NIN Rujevica ne zadržava se u prostoru (osim nekoliko kuća na rubnim područjima naselja) što je moguće urbanistički obrazložiti.

1. Većina postojećih građevina nema sanacijskog potencijala (izgrađene su nekvalitetnim materijalima na način da ih se zapravo ne može smatrati građevinama nego „zaklonima od atmosferilija”). Moguće je zadržati mali broj postojećih individualnih stambenih građevina na rubnim područjima naselja koje su izgrađene od kvalitetnih materijala, uređene su, dovršene i imaju uređenu okućnicu, ukoliko ne remete plansko rješenje za urbanu preobrazbu.

2. Područje je značajno za urbani razvoj Grada Rijeke:

- lokacija blizu gradskog centra, dostupna brzim gradskim prometnicama;
- površina od 49 ha koja omogućuje smještaj stambenog naselja za sedam tisuća stanovnika i smanjenje stambenog deficita grada Rijeke;

²⁶⁶ Iz Obrazloženja Plana.

- područje je neizgrađeno (odnosno supstandardno je izgrađeno) što dopušta planerska rješenja jer nije potrebno prilagođavanje postojećem stanju;
- radi morfoloških karakteristika terena područje je vizualno izloženo pa ima potencijal postati urbani marker u prostoru;
- fokus urbanog razvoja Grada je na području NIN-a i na područjima s kojima NIN neposredno graniči - sportskim područjem Rujevica i sekundarnim gradskim središtem Rujevica. Za sportsko područje Rujevica izrađen je UPU te su u skladu s odredbama UPU-a već izgrađeni sportski objekti (Nogometni stadion NK Rijeka), a za sekundarno gradsko središte Rujevica proveden je urbanističko-arhitektonski natječaj i pokrenuta izrada urbanističkog plana uređenja u skladu s prvonagrađenim radom.

Na taj je način, nezadržavanjem u prostoru, moguće ostvariti potpunu urbanu preobrazbu i osigurati stanovanje po načelima suvremenog življenja. Radikalnijim zahvatom neće se unaprijediti neplansko naselje, ali će se unaprijediti prostor, kako za područje naselja, tako i za područje cijelog grada Rijeka.

Preklop planskih sastavnica Prijedloga UPU-a stambenog područja Rujevica (namjene i načina gradnje) na shematizirani prikaz NIN-a Rujevica prikazan je na Grafičkom prikazu 45.

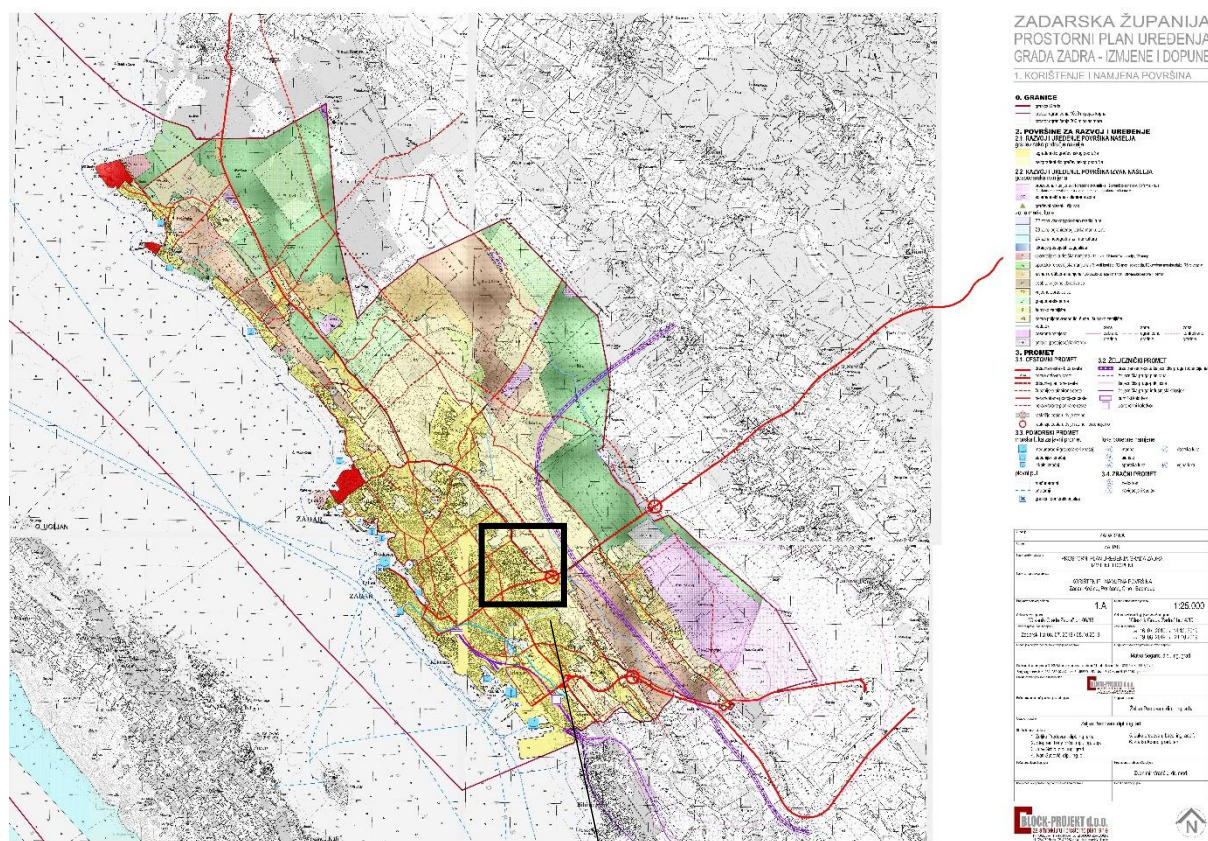


Grafički prikaz 45.

Preklop kartografskih prikaza Prijedloga Urbanističkog plana uređenja stambenog područja Rujevica na shematizirani prikaz NIN-a Rujevica.

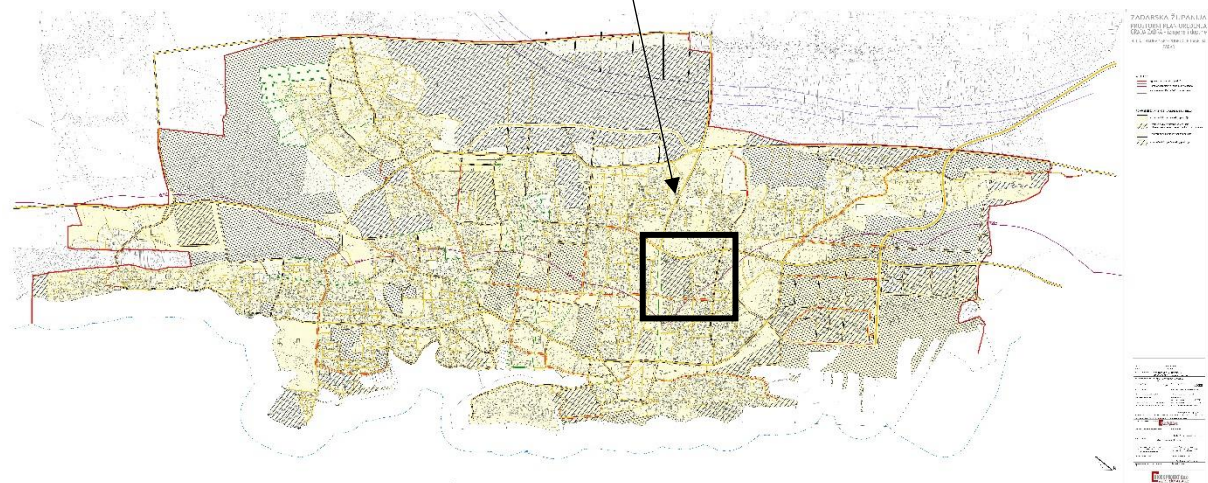
Tumač: Korištenje i namjena površina (a). Način gradnje (b).

3.4. PPU Grada Zadra²⁶⁷



a

b



Slika 32.

Izvod iz PPU-a Grada Zadra s naznačenom lokacijom naselja Bili brig.
Tumač: Kartografski prikaz Korištenje i namjena površina (a). Kartografski prikaz
Građevinska područja naselja (b).

²⁶⁷ Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Zadra („Glasnik grada Zadra" 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004).

Za područje naselja Bili brig u Zadru je 1982. godine izrađen Provedbeni urbanistički plan Bili brig. PUP-om je bila planirana izgradnja naselja s objektima kolektivnog stanovanja, objektima individualnog stanovanja, prometnom i komunalnom infrastrukturom, kao i s pratećim sadržajima (školom, dječjim vrtićem i jaslicama, sportskim centrom, društvenim kulturnim centrom koji je izmjenom PUP-a iz 1996. godine prenamijenjen u dječji vrtić, zdravstvom i trgovinama).

Premda izrađen po načelima najboljih urbanističkih praksi, PUP Bili brig nije do kraja realiziran jer se, s ciljem pripreme zemljišta za gradnju nisu uspjeli otkupiti i ukloniti svi postojeći pojedinačni stambeni objekti. U planskom naselju zaostali su tako neplanski dijelovi koji su unijeli brojne probleme u funkcioniranju i onemogućili ostvarenje ciljeva PUP-a:

- izgradnju prometne mreže dovoljne širine za dvosmjerni kolni promet i pločnik;
- izgradnju parkirališnih površina za parkiranje stanovnika višestambenih građevina u naselju; kao i
- izgradnju ozelenjenih površina unutar blokova višestambenih građevina (zelenih oaza) namijenjenih boravku na otvorenom, igri djece i zaštiti od buke s prometnica.

Prostorni plan uređenja Grada Zadra afirmirao je zadržavanje postojećeg stanja. Za područje naselja nije propisana obaveza izrade urbanističkog plana uređenja (jer je cjelokupni obuhvat izgrađen dijelom u skladu s PUP-om i izmjenama i dopunama PUP-a koje su uslijedile, a dijelom i neplanski), čime je PPUG-om prihvaćeno postojeće stanje.

Izvod iz kartografskih prikaza Korištenje i namjena površina i Građevinska područja naselja Prostornog plana uređenja grada Zadra s naznačenom lokacijom naselja Bili brig prikazan je na Slici 32.

3.5. UPU sanacije područja Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja u Osijeku

Za prostor Gradskog vrta i kontaktnog područja Južnog stadionskog naselja izrađen je pilot-projekt sanacije nezakonite gradnje na području grada Osijeka. Pilot-projektom je obuhvaćen prostor Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja. Za potrebe ovog istraživanja analizirano je područje Južnog stadionskog naselja.

Pilot-projektom uočavaju se konfliktne situacije u prostoru na temelju analize postojećeg stanja i pregleda izrađene prostorno-planske dokumentacije kroz povijest. S obzirom na to da za područje nije izrađen provedbeni urbanistički plan uređenja (nego se akti za građenje mogu izdati samo na temelju Prostornog plana koji nije detaljan), Pilot-projekt predlaže tri moguća rješenja, odnosno, scenarija za postupanje na području NIN-a²⁶⁸. Prihvaćeno rješenje bi moglo poslužiti kao podloga za izradu urbanističkog plana uređenja temeljem kojeg se mogu ishoditi akti za građenje u svrhu razvoja i unaprjeđenja prostora.

Scenariji su grafički prikazani u obliku urbanističkog plana uređenja pa su i nazvani Urbanistički plan uređenja sanacije područja gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja u Osijeku. Scenariji i preklop na shematizirani prikaz Južnog stadionskog naselja su prikazani na Slikama od 33 do 35.

Scenarij I za područje NIN-a preuzima građevinsko područje iz Prostornog plana uređenja grada Osijeka i ne razmatra mogućnosti unaprjeđenja degradiranog područja pa ga se ne može smatrati sanacijskim za područje NIN-a. Ovakvim planerskim stavom štiti se, međutim, prostor od proširenja građevinskog područja, kao i prostorno-planska dokumentacija, od prilagođavanja bespravnoj gradnji.

Scenarij II planira rješenja za sanaciju:

- povećano je građevinsko područje u odnosu na ono koje je planirano Prostornim planom zato da bi se osigurao prostor za unaprjeđenje NIN-a;
- u zoni je određena stambena namjena S u kojoj je moguć smještaj trgovačkih sadržaja u prizemnim etažama obiteljskih kuća;
- proširene su postojeće prometne površine tako da se omogući dvosmjerni promet, a u glavnoj prometnici u smjeru istok-zapad i drvored s obje strane;
- u glavnoj je prometnici planiran i javni gradski prijevoz (autobus);

²⁶⁸ U ovom istraživanju nisu analizirana sva tri scenarija. Dva scenarija (Scenarij 2 i 3) imaju zajednička polazišta, jednim se planira se manje, a drugim veće povećanje građevinskog područja naselja.

- zona je komunalno opremljena tako da se provede plinifikacija područja, poboljša vodoopskrba te izgradi kanalizacija;
- osiguran je prostor za smještaj objekta društvenog okupljanja;
- osigurana je površina za dječje igralište;
- predviđena je ozelenjena tampon zona prema Južnoj obilaznici.

Sve mjere planirane su s ciljem poboljšanja društvenog standarda i podizanja kvalitete života korisnika.

Za potrebe ovog istraživanja preklap Scenarija I na shematizirani prikaz Južnog stadionskog naselja naziva se Neplanski izgrađeno Južno stadionsko naselje (Scenarij I) i označava se kraticom NIN JSN I. Analogno tome, preklap Scenarija II na shematizirani prikaz Južnog stadionskog naselja naziva se Neplanski izgrađeno južno stadionsko naselje (Scenarij II) i označava se kraticom NIN JSN II.

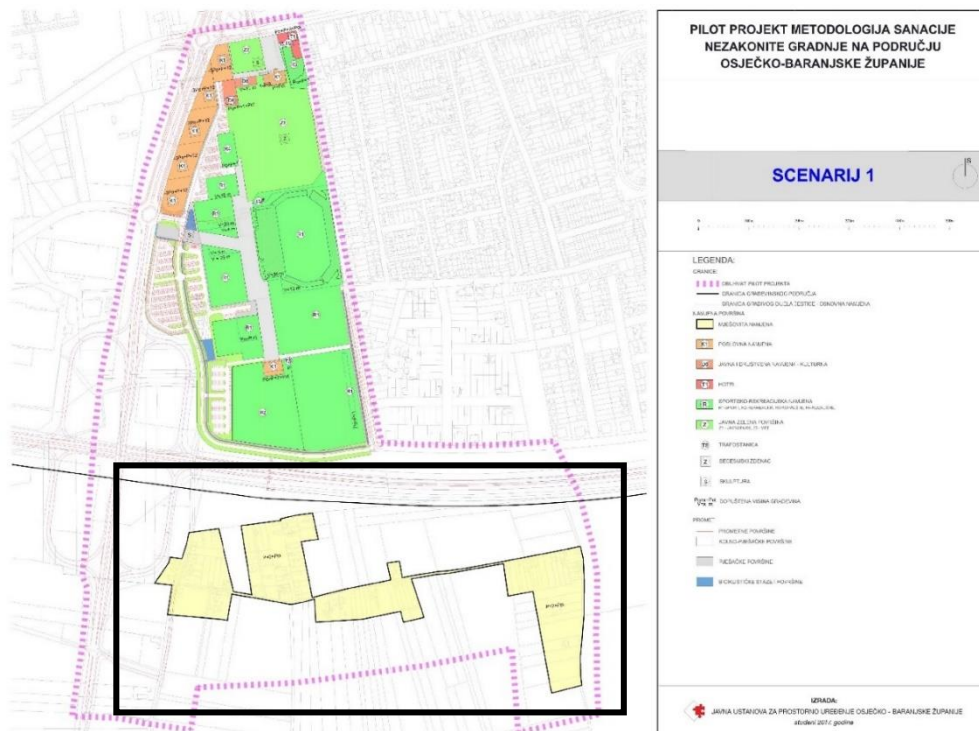
Pilot-projekt je mogući primjer sanacije prostora. Osim uočavanja supstandarnih rješenja, u opremanju prostora koristi i alat uključivanja stanovništva u izradu programa urbanističke sanacije. Provedeno je anketiranje stanovništva u svrhu spoznaje stvarnih potreba stanovnika naselja. Ustanovljeno je tako da stanovnici cijene prednost stanovanja u obiteljskoj kući u mirnom okruženju bez prometa, ali bi željeli bolju komunalnu (kanalizacija, šire prometnice, pješačke i biciklističke staze, javni gradski prijevoz u naselju, približiti javni gradski prijevoz naselju) i društvenu infrastrukturu (površine za boravak na otvorenom, šetnju; dječji vrtić, park, trgovine). U Zaključku pilot-projekta, u četiri točke, obrazlažu se načela sanacije:

1. iako ozakonjene, nezakonito izgrađene građevine ne moraju nužno biti obuhvaćene prostorno-planskom dokumentacijom u smislu uključivanja u gradsko tkivo, u Scenariju II to je učinjeno zato što istovremeno ne sprječava realizaciju interesa zajednice;
2. nakon uočavanja NIN-a u prostoru potrebno je analizirati prostorne planove svih razina, dakle, ne samo za područje NIN-a nego i za kontaktno područje jer se sanacija prostora odražava i na kontaktno područje;²⁶⁹
3. ako se zauzme stajalište da će se nezakonita gradnja zadržati u prostoru, potrebno je nivelirati prostorne planove svih razina; i

²⁶⁹ Pilot-projekt (2017; 96) ističe: „Bitno je sanacijom osigurati da prostori s planskom i neplanskom izgradnjom funkcioniraju kao cjelina.“

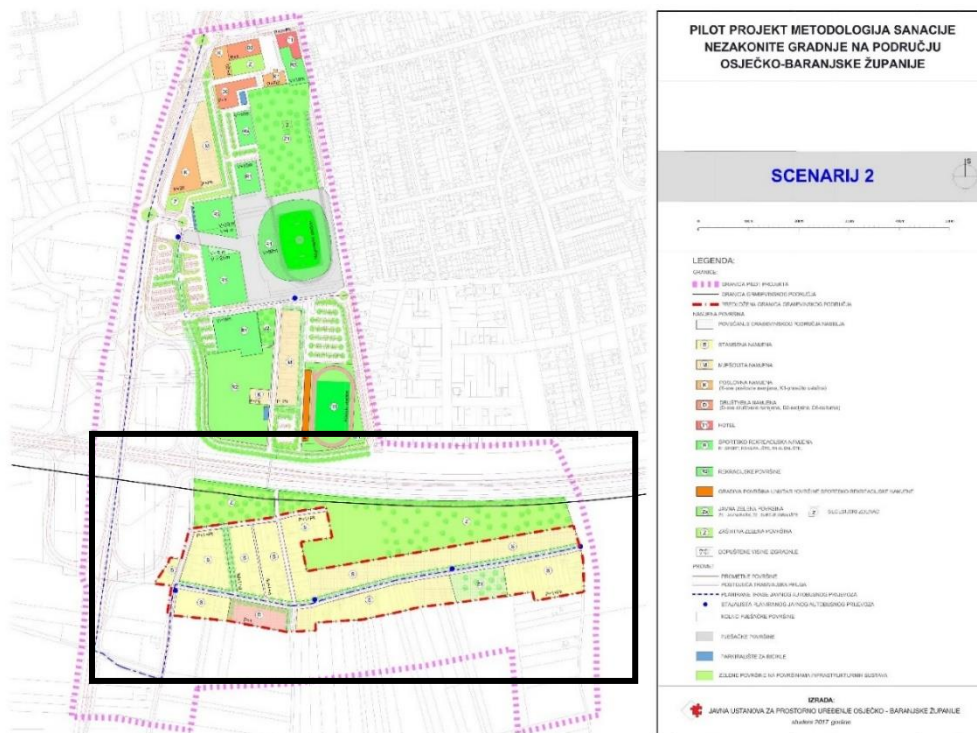
4. ako se zauzme stajalište o zadržavanju neplanske gradnje u prostoru, potrebno je stambene cjeline opremiti komunalnom i društvenom infrastrukturom.

Osim što je provedeno istraživanje pokazalo da su načela sanacije primjenjiva na sva neplanski izgrađena naselja, moguće je istaknuti i doprinos razumijevanju značenja pojma *sanacija neplanski izgrađenog naselja*. Naime, za preostala četiri neplanski izgrađena naselja obuhvaćena istraživanjem prepoznat je negativni utjecaj NIN-a na okolni prostor pa je početno razmišljanje o sanaciji bilo usmjereno na *ograđivanje* (vizualno odijeljivanje) negativne pojavnosti NIN-a. Prepoznavši, međutim, istaknutu važnost istovremenog funkcioniranja planskog i neplanskog prostora nakon sanacije, uočeno je da sveobuhvatna sanacija nastupa zapravo *povezivanjem* i integracijom degradiranog spontano nastalog naselja u gradsko tkivo.



Slika 33.
Scenarij 1

Tumač: Prikaz cijelog područja obuhvata (a). Prikaz dijela obuhvata koji se odnosi na Južno stadionsko naselje na shematiziranom prikazu Južnog stadionskog naselja (b).



Slika 34.
Scenarij 2

Tumač: Prikaz cijelog područja obuhvata (a). Prikaz dijela obuhvata koji se odnosi na Južno stadionsko naselje na shematiziranom prikazu Južnog stadionskog naselja (b).

3.6. Urbanistički kriteriji za unaprjeđenje područja s neplanskom gradnjom u prostornim i urbanističkim planovima

Nakon analize prostornih i urbanističkih planova područja s neplanskom gradnjom, uzimajući u obzir svojstvenosti urbanističkih pokazatelja neplanski izgrađenih naselja, može se uočiti na temelju kojih urbanističkih kriterija su planovi intervenirali u prostoru.

Svih šest planova izrađeno je *nakon* nastanka neplanskih naselja.

Svi planovi osim UPU-a Rujevica (koji predviđa uklanjanje većine izgrađenih građevina) nastojali su zadržati zatečeno stanje.

Planovi za Kozari bok, Sirobuju i Južno stadionsko naselje (Scenarij II) nastoje unaprijediti *naselje* dodavanjem sadržaja koji nedostaju, i to:

- javne i društvene sadržaje (školu, dječji vrtić, građevinu društvenog okupljanja);
- sportsko-rekreacijske sadržaje;
- elemente za unaprjeđenje postojeće prometne mreže (pješački hodnik, okretište, proširenje kolnika, javne parkirališne površine); i
- elemente za unaprjeđenje postojeće komunalne infrastrukturne mreže.

Plan za Sirobuju naselju dodaje i parkovno uređenu površinu namijenjenu boravku na otvorenom stanovnika naselja.

Planovi za Rujevicu, Bili brig i Južno stadionsko naselje (Scenarij I) nastoje unaprijediti *prostor*. UPU Rujevica uklanjanjem postojeće izgradnje, a PPUG Zadra i UPU Južnog stadionskog naselja (Scenarij I) zadržavanjem zatečene izgradnje, bez planskih mjera za unaprjeđenje.

Planovi za Sirobuju i Južno stadionsko naselje (Scenarij II) uočavaju negativni utjecaj brze gradske prometnice na naselje, uslijed zagađenja bukom i ispušnim plinovima, te nastoje taj negativni utjecaj ublažiti planiranjem zaštitne zelene površine između prometnice i naselja.

Jedini plan koji nastoji ublažiti negativnu sliku neplanski izgrađenog naselja je UPU Sirobuja. Planira se drvored u profilu glavne gradske ceste s ciljem minimiziranja uočene negativne pojavnosti naselja.

* * *

Svi analizirani planovi izrađeni su s ciljem unaprjeđenja područja neplanskog nastanka naselja ali je unaprjeđenje, s obzirom na specifična obilježja svakog neplanskog naselja, planirano na različite načine.

Područja neplanskih naselja Kozari bok, Sirobuja i Južno stadionsko naselje (Scenarij II), unaprjeđuju se tako da se bespravna izgradnja zadrži u prostoru u najvećoj mogućoj mjeri, kao i da se na neizgrađenim površinama u naselju predvide sadržaji koji naselju nedostaju. Za ta tri naselja predviđeno je dodavanje sadržaja društvene, sportsko-rekreacijske i zelene infrastrukture, uz poboljšanje postojeće prometne i komunalne mreže. Planiranjem sadržaja za podizanje razine urbaniteta teži se urbanoj preobrazbi i revalorizaciji kojima se potiče transformacija naselja uz zadržavanje elemenata njegova identiteta.

Za područje neplanskog naselja Rujevica razmatrano je unaprjeđenje prostora na način da se na lokaciji koja je ocijenjena kao potentna za razvoj grada u smislu smještaja novog gradskog podcentra, izgradi naselje kolektivnog stanovanja, sa svim potrebnim elementima društvene i zelene infrastrukture, kao i sa suvremenim prometnim rješenjima za afirmaciju pješačkog i biciklističkog prometa, uz rješavanje prometa u mirovanju. Realizacijom planskog rješenja za područje NIN-a unaprjeđuje se ne samo uže, nego i šire područje grada, uz uklanjanje većine bespravno izgrađenih objekata i nastambi bez sanacijskog potencijala, supstandardne kvalitete i oblikovanja.

Planovi za Bili brig i Južno stadionsko naselje (Scenarij I) zadržavaju postojeće stanje. Naizgled kontradiktorna, jer nije sanacijska, ova planska mjera unaprjeđuje prostor jer ga štiti od daljnje nekontrolirane gradnje. Uz to, bespravno izgrađene građevine afirmiraju se u prostoru kao ravnopravni čimbenik, sa svim pravima i obvezama proizašlih iz Zakona o gradnji i drugih zakonskih i podzakonskih akata koji uređuju to područje.

Svi planovi uočili su negativne pojavnosti neplanski izgrađenih naselja, i svi su izrađeni s ciljem unaprjeđenja područja zahvaćenog bespravnom gradnjom. Ipak, planska se rješenja razlikuju zato što ovise o specifičnim kontekstualnim obilježjima neplanskog naselja u odnosu prema svojstvenostima lokaliteta nastanka.

4. URBANISTIČKI KRITERIJI ZA UNAPRJEĐENJE NEPLANSKI IZGRAĐENIH NASELJA

Sagledavanjem negativnih pojavnosti neplanski izgrađenih naselja s jedne, i mjera urbanističke intervencije koje su korištene u planovima sanacije s druge strane, nametnula su se ključna istraživačka pitanja: Je li moguće formulirati skup problemskih pitanja čije bi postavljanje omogućilo sustavno i sveobuhvatno definiranje planskih mjera za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja? Nadalje: Mogu li se ta problemska pitanja interpretirati kao urbanistički kriteriji koji upućuju na sve negativne pojavnosti takvih naselja, koje je potrebno unaprijediti da bi se podigla razina njihova urbaniteta?

S ciljem identifikacije tih urbanističkih kriterija, na primjeru odabranih neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj istražuju se problemska pitanja, mjere urbanističke intervencije i njihov međusobni odnos. Polazišna pretpostavka istraživanja je da će se kroz identifikaciju problemskih pitanja i istodobnu evaluaciju planskih mjera kojima je na pitanja odgovoreno, uočiti sveobuhvatni skup urbanističkih kriterija čija bi primjena mogla rezultirati skupinom planskih mjera koje je potrebno predvidjeti izradom urbanističkog plana za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.

4.1. Problemska pitanja

Sagledavanjem ciljeva unaprjeđenja koje su za područja zahvaćena bespravnom gradnjom zadali urbanistički planovi, uočava se uzročno-posljedična veza između negativnih pojavnosti NIN-a i planskih mjera kojima se te negativnosti nastoje unaprijediti, što je potaknulo istraživačko zanimanje. Protumači li se mjera kao odgovor na problemsko pitanje, želi se istražiti: Koja su sve pitanja postavljena? Jesu li ista pitanja postavljena za sva analizirana područja? Mogu li se pitanja usustaviti? Je li moguće sabrati i iskazati sva pitanja čije bi postavljanje rezultiralo željenim rezultatom: usustavljenim i sveobuhvatnim iskazom mjera za unaprjeđenje neplanskog naselja?

Sagledavanjem i raščlambom negativnih pojavnosti NIN-ova pojavljuju su dvije skupine problemskih pitanja. Prvom skupinom propituje se *Prostorni* a drugom *Uporabni kontekst* neplanski izgrađenog naselja. Obje skupine pitanja dodatno su podijeljene u tematske cjeline čime se omogućuje preciznije razlikovanje pojedinih aspekata problema neplanskih naselja. Tijekom istraživanja, uočavanjem novih pojavnosti i postavljanjem dodatnih pitanja, skupine su se postupno proširivale i nadopunjavale novim tematskim cjelinama, što je u konačnici

rezultiralo sveobuhvatnim pregledom problemskih pitanja relevantnih za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.

4.1.1. Pitanja prostornog konteksta

Odgovorima na prvu grupu pitanja vrednuje se lokacija na kojoj je NIN nastao. Analizira se utjecaj NIN-a na uže i šire okruženje, ali i obrnuto: podobnost smještaja NIN-a u prostoru s obzirom na izloženost vanjskim utjecajima.

Pitanja I. skupine podijeljena su u dvije tematske cjeline:

I.1. Ima li utjecaja NIN-a?

I.2. Ima li utjecaja na NIN?,

i te su cjeline dodatno raščlanjene.

I.1. Ima li utjecaja NIN-a?

U prvoj cjelini propituje se utječe li NIN na:

- razvoj grada;
- prirodnu i povijesno-graditeljsku baštinu;
- ambijentalnu vrijednost grada;
- prostorno-plansku dokumentaciju
- i
- asimilaciju prostora u gradsko tkivo.

I.1.1. Ima li utjecaja NIN-a na razvoj grada?

Moguće je sagledavati utječe li neplanski izgrađeno naselje na planiranje tako da otežava pa i onemogućava planirani razvoj grada, kao, primjerice, u slučaju NIN-a Rujevica.

Preduvjet je ozbiljnom i odgovornom sagledavanju ovoga problema razumijevanje povijesnog konteksta. Važno je spoznati što se na predmetnoj lokaciji povijesno planiralo i koje su sve društveno-urbanističke aktivnosti prošlih desetljeća bile usmjerene na razvoj i unaprjeđenje prostora na kojem je nastalo neplanski izgrađeno naselje. Uz povijesni kontekst, potrebno je poznavati današnje planove i usmjerenja društveno-političke zajednice čiji su dio i stanovnici NIN-a. Uvažavajući planove za razvoj društva u cjelini kroz razvoj grada i gradskih struktura (zone stanovanja, gradski podcentri i sl.), potrebno je spoznati do koje mjere NIN negativno utječe na planirani razvoj. Ako je taj utjecaj toliki da onemogućava planiranje i razvoj grada, moguće je odlučiti o nezadržavanju NIN-a u prostoru. To onda nije kriterij za unaprjeđenje NIN-a, ali jest kriterij za unaprjeđenje prostora.

I.1.2. Ima li utjecaja NIN-a na prirodnu i povijesno-graditeljsku baštinu?

Razumijevajući da je priroda čovjekov najvrjedniji resurs, da je povijesno-graditeljska baština vrijednost koju smo naslijedili i koju trebamo čuvati i unaprjeđivati za naraštaje iza nas, s ciljem je zaštite interesa šire društvene zajednice potrebno sagledati razmjer negativnog utjecaja NIN-a na prirodnu i povijesno-graditeljsku baštinu.²⁷⁰ Ako je taj utjecaj toliki da se ne može ublažiti, moguće je odlučiti o nezadržavanju NIN-a ili njegovih dijelova u prostoru. Pritom je neizostavno provođenje detaljne analize kako bi se mogli utvrditi različiti stupnjevi valorizacije prirodne baštine i tome prilagođeni oblici postupanja s NIN-om i njegovim dijelovima. Jedan je od ciljeva UPU-a Sirobuja, primjerice, očuvanje prirodne baštine (uzvisina Kitožer) tako da se štiti od svih oblika izgradnje. Uzvisina je prepoznata kao vrijedan prostor na kojem stanovnici naselja mogu kvalitetno provoditi slobodno vrijeme. Dodatno, očuvanje i unaprjeđenje prirodnih obilježja pomažu uspostavi identiteta naselja. Stoga je za dio kuća koje su izgrađene na uzvisini UPU-om predviđeno uklanjanje.

I.1.3. Ima li utjecaja NIN-a na ambijentalnu vrijednost grada?

Kad se promatra izvana, NIN često izgleda preizgrađeno i neuređeno jer zbijenost kuća odaje njihov neplanski nastanak. Dojam neuređenosti dodatno pojačava i supstandardni izgled građevina u NIN-u. Svojevrсна je to negacija grada kojoj nedostaju sastavnice urbaniteta (uređenost, planska gradnja, napredak, sigurnost).

Negativni utjecaj NIN-a na ambijent u kojem je nastalo uočava se, bez obzira na to je li riječ o njegovom užem ili širem okružju. U užem okružju, NIN vizualno zagađuje planski izgrađena naselja s kojima graniči. Kontrast između ambijenata (planski izgrađenih struktura i NIN-a) tim je veći što je udaljenost između njih manja. Ako se, primjerice, NIN nalazi s jedne, a naselje s obiteljskim kućama u zelenilu s druge strane pristupne prometnice (kao što je slučaj na zapadnoj

²⁷⁰ U Hrvatskoj ima naselja neplanski izgrađenih na područjima zaštićene prirodne baštine kao što su, primjerice, nezakonito izgrađene zgrade na lokaciji Plitvica Selo na području Nacionalnog parka Plitvička jezera. Nekontroliranom izgradnjom bez realizacije odgovarajućih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda, bez izgradnje odgovarajuće dimenzioniranog vodoopskrbnog sustava, nepovratno se uništavaju vrijedni prirodni resursi. Neplanski izgrađenih naselja ima i u Zaštićenom obalnom području mora (ZOP-u). U naselju Sevid, primjerice, u Općini Marina na području Šibensko-kninske županije, „u poluotočnom dijelu izgrađeno je cca 20-ak građevina izvan granice građevinskog područja" (HKA, Odbor za urbanizam: „Prijedlog lokacija za izbor planova sanacije“, 2013). Građevine su nezakonito izgrađene uz samu morsku obalu, čime je zauvijek izmijenjen prirodni obalni krajolik. Dodatno, nekontroliranim ispuštanjem otpadnih voda zagađuje se vrijedni prirodni resurs - more.

granici naselja Rujevica u Rijeci), negativna pojava NIN-a umanjit će prostorni sklad planskog naselja i izazvati dojam perceptivne zbunjenosti i nesigurnosti.

U širem okružju, pojava NIN-a negativno utječe na sliku grada. Negira dostignuća grada i svih njegovih civilizacijskih tekovina snižavajući mu razinu urbaniteta.²⁷¹ Degradacija slike grada tim je veća ako se NIN nalazi uz gradske prometnice koje su ulaz u grad (što je slučaj kod NIN-a Kozari bok, Sirobuja i Južno stadionsko naselje).

S obzirom na to da pojava NIN-a negativno utječe na ambijentalnu vrijednost užeg i šireg okružja, kriterij za unaprjeđenje NIN-a je i umanjivanje vizualnog zagađenja. Jedna od mjera koje bi se mogle primjenjivati je poticanje formiranja zelenih barijera za smanjivanje vizualne izloženosti NIN-a izvana, što je, primjerice, mjera unaprjeđenja primijenjena u Urbanističkom planu uređenja Sirobuja u Splitu i Urbanističkom planu uređenja Južno stadionsko naselje u Osijeku. Osim toga, potezi zelenih površina štite naselje od zagađenja bukom i štetnim plinovima, odnosno od negativnog utjecaja prometnice s kojom je naselje u neposrednom dodiru.

I.1.4. Ima li utjecaja NIN-a na prostorno-plansku dokumentaciju jer se ona prilagođava zatečenom stanju u prostoru?

Prostorno-planska dokumentacija koja je djelovanjem stručnjaka-urbanista izrađena za prostor, instrument je kojim društveno-politička zajednica u formi prostorno-planskog dokumenta nastoji odrediti smjernice i osigurati preduvjete razvoju prostora. Zadržavanjem NIN-a u prostoru potrebno je nivelirati plansku dokumentaciju tako da se prilagodi zatečenom stanju, što nije u skladu s doktrinom sveobuhvatnog i cjelovitog planiranja prostora za budući razvoj. Negativan utjecaj proizlazi iz toga što se planirano prilagođava prostornim zahvatima koji su nastali bez plana. Potrebno je sagledati u kojoj je mjeri prilagodba moguća i je li moguća za sve dijelove NIN-a bez dugoročnih negativnih posljedica na planiranje i razvoj grada.

I.1.5. Ima li utjecaja NIN-a na asimilaciju prostora u gradsko tkivo?

Razmatra se morfološka izoliranost naselja ili njegovog dijela. Morfološka izoliranost odnosi se na odvojenost naselja od šire urbane matrice, do čega može doći radi njegovog neplanskog nastanka i, s tim u vezi, neusklađenog urbanog razvoja ili infrastrukturnih barijera. Da bi neplanski izgrađeno naselje moglo funkcionirati kao dio većeg urbanog sustava, što je

²⁷¹ Perković, Z. (1987; 2) u radu „Urbanitet i antiurbane tendencije“ definira urbanitet kao skup kvaliteta svojstvenih gradu.

pretpostavka njegove održivosti, potrebno je omogućiti njegovu fizičku asimilaciju kroz, primjerice, umrežavanje u sustave javnih gradskih površina i javnih građevina. Dodatno, NIN-ove ponekad nastanjuju marginalizirane skupine stanovništva koje u naselju formiraju izolirana područja, što također može dovesti do morfološke izoliranosti pa i getoizacije prostora (kao u NIN-u Kozari bok i NIN-u Rujevica). Moguće mjere za asimilaciju tih izoliranih područja NIN-a iz spektra urbanističkih alata su, primjerice: osmišljavanje pješačkih i biciklističkih staza koje prolaze i naseljem ili njegovim izoliranim dijelom, kao i elektrifikacija postojećih javnih površina u izoliranim dijelovima radi suzbijanja nasilja i vandalizma. Uz to, morfološkoj izoliranosti područja doprinose i ograde i zatvorene fronte koje su često prisutne u dijelovima naselja u neposrednom kontaktu s okolnim područjem i koje je potrebno uklanjati radi povećavanja vidljivosti i pristupačnosti izoliranog prostora.

I.2. Ima li utjecaja na NIN?

U drugoj tematskoj cjelini problemskih pitanja o prostornom kontekstu propituje se ima li utjecaja na NIN od:

- zagađenja (bukom, svjetlom, zračenjem, štetnim plinovima, mirisom)?
- klime (osunčanje, vjetrovi, plima)?
- reljefa (klizište, potresno područje, poplavno područje, vulkansko područje, strmi teren, prirodne prostorne zapreke)?
- antropogenih prostornih barijera?

Sagledavaju se obilježja lokacije. Je li prostor na kojem je nastao NIN izložen pojedinim oblicima zagađenja: bukom, svjetlom, zračenjem, štetnim plinovima i sl.²⁷² Primjer je zagađenje bukom i ispušnim plinovima vozila NIN Sirobuja, koje neposredno graniči s brzom gradskom prometnicom Ulicom kralja Držislava. NIN Kozari bok i NIN Južno stadionsko naselje uvučeni su u odnosu na brzu gradsku cestu, pa je i zagađenje manje: Kozari bok od brze gradske ceste dijeli sekundarna prometnica, a Južno stadionsko naselje pojas zelenila.

Potrebno je razmotriti i je li prostor na kojem je nastao NIN izložen negativnim klimatskim utjecajima: vjetru, plavljenju uslijed plime/oseke, pretjeranom zagrijavanju i sl. Sagledavaju se i obilježja reljefa: je li NIN nastao na klizištu, potresnom području, poplavnom području, vulkanskom području, strmom terenu, itd.

Još se analizira i postoje li za područje NIN-a antropogene barijere.

²⁷² Naselja Mala Kosnica i Petina u Zagrebačkoj županiji na području Grada Velike Gorice nalaze su u neposrednoj blizini uzletno-sletne staze i drugih objekata Zračne luke Zagreb, unutar područja ugroženog bukom.

Primjer antropogene barijere, u smislu zapreke povezivanju s gradskim predjelima iz okruženja, brza je gradska prometnica Ulica Kralja Držislava za naselje Sirobuja u Splitu. No negativan je utjecaj znatno umanjen izgradnjom vijadukta Sirobuje kojim je omogućeno kolno i pješačko prometovanje. Brza gradska prometnica kao antropogena barijera uočava se i u Osijeku. Južna obilaznica prijeći povezanost Južnog stadionskog naselja sa sjevernim dijelovima grada što stanovnicima NIN-a otežava svakodnevne aktivnosti jer se sadržaji društvenog standarda nalaze sjeverno od obilaznice. Postojeći pješački most je važna spona, ali bilo bi potrebno omogućiti i biciklistički promet, pogotovo jer se trećina stanovnika Južnog stadionskog naselja koristi biciklom.

Nakon iskaza i opisa, problemska pitanja Prve skupine su, radi preglednosti, prikazana u Tablici 39.

Tablica 39. Tablični prikaz Prve skupine problemskih pitanja.

	Prostorni kontekst	
I.1.	Ima li utjecaja neplanski izgrađenog naselja na:	razvoj grada?
		prirodnu i povijesno-graditeljsku baštinu?
		ambijentalnu vrijednost grada?
		prostorno-plansku dokumentaciju tako da se prilagođava postojećem stanju?
		asimilaciju prostora u gradsko tkivo jer marginalizirane društvene skupine u NIN-u formiraju izolirana područja, što dovodi do getoizacije?
I.2.	Ima li utjecaja na neplanski izgrađeno naselje od:	zagađenja (bukom, svjetlom, zračenjem, štetnim plinovima, mirisom)?
		klime (osunčanje, vjetrovi, plima)?
		reljefa (klizište, potresno područje, poplavno područje, vulkansko područje, strmi teren, prirodne prostorne zapreke)?
		antropogenih prostornih barijera?

Ako je NIN izložen negativnim utjecajima mikro i makrookružja, moguće je predvidjeti mjere kojima će se taj utjecaj reducirati. Ako pak redukcija nije moguća ili zahtijeva tehnološka rješenja koja nisu ekonomski isplativa, moguće je planirati i nezadržavanje NIN-a u prostoru.

4.1.2. Pitanja uporabnog konteksta

Druga skupina problemskih pitanja propituje uporabni kontekst NIN-a. Sagledava se kojim elementima javne i društvene infrastrukture naselje treba biti opremljeno da bi ispunilo osnovnu funkciju (funkciju stanovanja), ali i druge funkcije čijim ispunjavanjem stanovnici naselja zadovoljavaju životne potrebe.

Druga skupina pitanja podijeljena je u dvije tematske cjeline:

II.1. Ima li NIN osnovne elemente javne i društvene infrastrukture?

II.2. Ima li NIN dodatne elemente javne i društvene infrastrukture?

II.1. Ima li NIN osnovne elemente javne i društvene infrastrukture?

Osnovni elementi javne i društvene infrastrukture svi su oni elementi koje naselje treba imati da bi ispunilo svoju osnovnu funkciju - funkciju stanovanja.

Osnovnim elementima javne i društvene infrastrukture osigurava se *povezanost* NIN-a s gradom kolnim, pješačkim i biciklističkim prometom kao i *opremljenost* NIN-a komunalnom infrastrukturom.

Radi ispunjavanja osnovne funkcije, naselju je potrebno osigurati pristup javnom prometnom kolnom površinom čije su tehničke karakteristike i stupanj dovršenosti takvi da omogućavaju sigurno prometovanje svih dionika u prometu. Istraživana neplanska naselja imala su ispunjen taj uvjet.²⁷³

Potrebno je ispitati i mogućnost pješačkog i biciklističkog pristupa. Primjerice, u Južnom stadionskom naselju trećina stanovnika kao sredstvo prijevoza koristi bicikl. Međutim, pješačkim nathodnikom koji je glavna komunikacijska spona prema sadržajima društvenog standarda sjeverno od naselja nije omogućen biciklistički promet.

²⁷³ Kolni prilaz neplanskim naseljima je ponekad otežan jer cesta nema zadovoljavajuće tehničke karakteristike (širina, radijus, nagib) ili je nedovoljnog stupnja dovršenosti (zemljani put). Nefunkcionalni kolni prilaz nije održiv i iz sigurnosnih razloga kada ne omogućava adekvatan pristup interventnim (vatrogasci, hitna pomoć) i komunalnim vozilima (odvoz otpada).

Od komunalne infrastrukture, teži se opremanju naselja *svim* komunalnim instalacijama kao minimum životnog standarda. S ciljem očuvanja zdravlja i osiguravanja adekvatnih higijenskih uvjeta u naselju, ali i zaštite tla i podzemnih voda, potrebno je osigurati komunalne vodne građevine za vodoopskrbu i odvodnju.

Nužna je elektrifikacija i plinifikacija (gdje za to postoje uvjeti s obzirom na plinifikaciju šireg područja), kao i opremanje distributivno-telekomunikacijskom kanalizacijom (DTK).

Prostornim planovima koji su predmet analize u ovom istraživanju cilj je bio komunalno opremanje područja pa su propisane mjere za ostvarivanje tog planskog cilja.

II.2. Ima li NIN dodatne elemente javne i društvene infrastrukture?

Dodatni elementi javne i društvene infrastrukture su elementi čijim ugrađivanjem stanovnici naselja, osim stanovanja, zadovoljavaju i druge životne potrebe. To su: *prometna mreža unutar naselja* i *prateći sadržaji stanovanja*.

Prometna mreža unutar neplanski izgrađenog *naselja* je supstandardna, nije čitljiva ni logična jer je izvedena bez plana, s ciljem omogućavanja pristupa građevini, pa se ulice izvode kao „slijepe“. Građevne su čestice previše izgrađene i promet u mirovanju nije adekvatno riješen pa se vozila parkiraju na ulici i time dodatno sužavaju poddimenzionirane prometne koridore. Prometnice su kolno-pješačke površine bez pločnika, nedovoljno široke da omoguće istovremeno prometovanje vozila u oba smjera. Snalaženje i kretanje unutar neplanski izgrađenog naselja je otežano.

U NIN-u Kozari bok je glavna prometnica u naselju Kanalski put proširena na širinu potrebnu za neometano odvijanje dvosmjernog prometa, te su u koridoru osigurani pločnik i parkiralište. U NIN-u Sirobuja proširene su kolno-pješačke površine, te su okretišta i točkasto raspoređena parkirališta planirana u skladu s mogućnostima prostora. U NIN-u Južno stadionsko naselje glavna prometnica je proširena tako da su u koridoru predviđeni obostrani pločnik i drvored. Planske mjere propisane su s ciljem unaprjeđenja supstandardne prometne mreže u NIN-u.

Prateći sadržaji stanovanja su: prodavaonice robe dnevne potrošnje, ljekarna, pošta²⁷⁴, predškolska ustanova, školska ustanova, ustanova zdravstvene zaštite, uslužne djelatnosti, vjerska ustanova, javni prostor za društveno okupljanje građana, sportsko-rekreacijski sadržaji,

²⁷⁴ Vresk, M. (1990.) u radu „Osnove urbane geografije” ističe: „Nužne funkcije za naselja najnižeg stupnja centraliteta su mjesni ured, osnovna škola, ambulanta, poštanski ured i trgovina.”

dječje igralište, javne ozelenjene površine (park, perivoj) i javne pješačke površine (trg, pješačke staze).

Prateći sadržaji podižu stupanj urbaniteta naselja. Oni čine razliku između naselja s obilježjima „spavaonice“ i održivog naselja. Čim je naselje bogatije sadržajima, tim više svojih potreba stanovnici mogu zadovoljiti u naselju, umjesto da svakodnevno ili više puta u tjednu odlaze u gradske centre i podcentre.

Svi prostorni planovi (osim UPU-a sanacije područja Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja u Osijeku) predvidjeli su zonu mješovite namjene (M1), u kojoj je osim stanovanja dopušten i smještaj sadržaja koji ne ometaju stanovanje. Zadržane su postojeće površine javne i društvene namjene, a uz njih su planirane i nove. Osigurane su sportsko-rekreacijske i javne zelene površine. UPU Južno stadionsko naselje planira zone stanovanja s mogućnošću smještaja trgovačkih sadržaja u prizemnim etažama obiteljskih kuća. Nisu predviđene predškolske ustanove ni sportsko-rekreacijske površine, jer postoje u dijelu grada sjeverno od obilaznice, kamo naselje gravitira. Od površina javne i društvene namjene osigurana je površina za izgradnju kulturnog ili upravnog sadržaja (za Dom kulture, Mjesni odbor ili građevinu za okupljanje građana).

Problemska pitanja Druge skupine pregledno su prikazana u Tablici 40.

Tablica 40. Tablični prikaz Druge skupine problemskih pitanja.

	Uporabni kontekst	
II.1. Osnovni elementi javne i društvene infrastrukture	Je li neplanski izgrađeno naselje povezano s gradom, i to:	kolnim prometom takvih tehničkih karakteristika (širina, radijusi, nagibi) i stupnja dovršenosti završnog sloja da omogući pristup interventnim vozilima?
		pješačkim prometom?
		biciklističkim prometom?
		javnim prijevozom?
	Ima li neplanski izgrađeno naselje komunalne instalacije, i to:	kanalizaciju?
		vodoopskrbu?
		elektroopskrbu?
		DTK?

II.2. Dodatni elementi javne i društvene infrastrukture	Je li promet unutar neplanski izgrađenog naselja takav da je/su:	prometna mreža pregledna i funkcionalna?
		javne prometne površine odgovarajuće širine?
		osigurane javne parkirališne površine?
		osiguran pločnik?
		osigurana biciklistička staza?
	Ima li neplanski izgrađeno naselje prateće sadržaje stanovanja, i to:	prodavaonicu robe dnevne potrošnje?
		ljekarnu?
		poštanske usluge?
		predškolsku ustanovu?
		školsku ustanovu?
		ustanovu zdravstvene zaštite?
		uslužne djelatnosti?
		vjersku ustanovu?
		javni prostor za društveno okupljanje građana?
		sportsko-rekreacijske sadržaje?
		dječje igralište?
		javne ozelenjene površine (park, perivoj)?
		javne pješačke površine (trg, pješačke staze)?

* * *

NIN je potrebno opskrbiti sadržajima do razine koja će omogućiti njegovim stanovnicima ispunjavanje većine svojih životnih potreba. Odgovor koji su to sadržaji daju problemska pitanja o uporabnom kontekstu naselja. Prva cjelina iz ove skupine pitanja usmjerava urbanističku intervenciju na osnovne elemente javne i društvene infrastrukture osiguravanjem kojih će se omogućiti *povezanost* naselja s gradom i *opremljenost* naselja komunalnom infrastrukturom, kako bi stanovnici zadovoljili osnovne životne potrebe. Druga cjelina iz grupe pitanja o uporabnom kontekstu s fokusom na *prometnu mrežu unutar naselja* i *prateće sadržaje stanovanja* upućuje na planiranje preduvjeta ispunjavanju svih drugih životnih potreba. *Prometnu mrežu unutar naselja* nije moguće u svim njenim segmentima unaprijediti do razine ekvivalentne planskom pristupu na ekonomski isplativ način. Potrebno je stoga primjenjivati kompromisna rješenja poput uvođenja režima jednosmjernog prometa umjesto

teško ostvarivog proširenja koridora prometnice ili rješenja poput planiranja površina za skupno parkiralište onih građevina koje na vlastitoj parceli nemaju riješen promet u mirovanju, za koja ima prostornih mogućnosti. Dok se osnovni i dodatni elementi javne i društvene infrastrukture osiguravaju planskim mjerama unutar urbanističkog ili prostornog plana, pojedine prateće sadržaje stanovanja nije moguće regulirati na isti način jer je forma urbanističkog (ili prostornog) plana takva da unutar mješovite namjene ne omogućava precizniju distinkciju pojedinih sadržaja. Moguće je, naime, odrediti zonu mješovite namjene u kojoj je, osim stanovanja, dopuštena realizacija sadržaja koji upotpunjuju i ne ometaju stanovanje, ali nije moguće prejudicirati točnu mikrolokaciju sadržaja poput prodavaonice robe dnevne potrošnje, ljekarne, pošte ili uslužnih djelatnosti jer je njihova realizacija, osim urbanističkim, uvjetovana i tržišnim zakonitostima. Ipak, prisutnost takvih sadržaja koji doprinose kvaliteti stanovanja i važni su nositelji urbaniteta bilo bi moguće naznačiti u vidu preporuka za unaprjeđenje naselja.

4.1.3. Urbanitet neplanski izgrađenog naselja

Protumačivši plansku mjeru kao odgovor na negativnu pojavnost, istraživački interes usmjerava se na formulaciju problemskih pitanja koja mogu utjecati na formiranje skupina mjera za unaprjeđenje NIN-a. Sagledavanjem i raščlambom negativnih pojava NIN-a uočavaju se dvije skupine problemskih pitanja nakon čega je svaka je skupina dodatno podijeljena u dvije tematske cjeline. Prvom skupinom propituje se *prostorni kontekst* naselja. Postavljanjem problemskih pitanja iz ove skupine nastoje se analizirati obilježja lokacije spontanog nastanka NIN-a tako da se sagledaju svi vidovi utjecaja NIN-a na urbanitet grada, ali i obrnuto: kojim je utjecajima NIN izložen, ne bi li se ocijenilo je li lokacija NIN-a prikladna za stanovanje. Drugom skupinom pitanja sagledava se *uporabni kontekst*, odnosno opremljenost naselja elementima javne i društvene infrastrukture radi ispunjavanja funkcija naselja. Grupa je podijeljena na dvije cjeline. Pitanjima prve cjeline sagledavaju se osnovni elementi javne i društvene infrastrukture: povezanost NIN-a s gradom različitim vrstama prometa i opremljenost NIN-a komunalnim instalacijama i uređajima. U drugoj se cjelini propituju dodatni elementi javne i društvene infrastrukture: prometna mreža unutar naselja i prateći sadržaji stanovanja. Obuhvaćanjem negativnih pojava i njihovim iskazivanjem u obliku problemskih pitanja, omogućuje se strukturirano sagledavanje obilježja urbaniteta neplanski izgrađenog naselja.

4.2. Vrednovanje zatečenog urbaniteta

Nakon izvršene analize i formiranog tabličnog prikaza pitanja o prostornom i uporabnom kontekstu neplanski izgrađenih naselja istražuju se mogući odgovori na tematske grupe problemskih pitanja za naselja koja su obuhvaćena ovim istraživanjem. Odgovori na pitanja također se prikazuju tablično.

Najprije se analiziraju mogućnosti odgovora u binarnom kodu: *ima* i *nema*.

Na primjer, postavi li se za NIN Rujevica pitanje *Ima li negativnog utjecaja NIN-a na razvoj grada?*, odgovor će biti *ima*. Zaključuje se, međutim, da će isti odgovor biti za NIN Bili brig, iako je utjecaj NIN-a Rujevica puno veći. Točniji odgovor za NIN Bili brig bio bi *djelomično*. Ili dodatni primjer: postavi li se za JSN pitanje *Ima li NIN prateće sadržaje stanovanja?*, odgovor će biti *ima*. Prateći sadržaji su prisutni ukoliko su u razmatranje uključeni postojeći sadržaji društvenih djelatnosti u neposrednoj blizini naselja (na udaljenosti 5-10 minuta autom ili 20 minuta pješice). Točniju informaciju bismo dobili odgovorom *djelomično*, kojim se upozorava na postojanje sadržaja, ali pod uvjetom (u konkretnom slučaju, ovisno o udaljenosti).

S obzirom na to da stanje prije sanacije nije jednoznačno, te s obzirom na to da binarni odgovori *ima* ili *nema* nisu dovoljni za dobivanje informacije o obilježjima naselja, s ciljem diferenciranja i stupnjevanja ocjene postojećeg stanja NIN-a, u istraživanje se uvodi i mogućnost odgovora *djelomično*.

Za NIN-ove se istražuju mogući odgovori, najprije na Prvu, a zatim i na Drugu skupinu problemskih pitanja, nakon čega je za svaku skupinu izrađena tablica (Tablice 41 i 42.). U tabličnom prikazu odgovor *ima* označen je simbolom +, odgovor *nema* simbolom -, a odgovor *djelomično* simbolom +/-²⁷⁵.

²⁷⁵ Vrednovanje u tri stupnja *da*, *ne* i *djelomično* (+, - i +/-) koristi se i za evaluaciju kvalitete urbanog prostora po Gehlu. Evaluacija iskazana je u radu autora Gehl, J.: „12 kriterija kvalitete urbanog prostora“ (izvor: Gehl Institute) – preuzeto iz Vukić, J.: „Prostor središta Trešnjevke, Sociološka studija“ (2019; 61).

4.2.1. Prostorni aspekt urbaniteta

Tablica 41. Odgovori na Prvu skupinu problemskih pitanja za šest proučenih neplanski izgrađenih naselja.

	Prostorni kontekst		Odgovor					
Naselje			NIN Kozari bok	NIN Sirobuja	NIN Rujevica	NIN Bili brig	NIN JSN I	NIN JSN II
I.1.	Ima li utjecaja neplanski izgrađenog naselja na:	razvoj grada?	-	-	+	-	-	-
		prirodnu i povijesno-graditeljsku baštinu?	-	+	-	-	-	-
		ambijentalnu vrijednost?	+	+	+	+	+	+
		prostorno-plansku dokumentaciju?	+	+	+	+	+	+
		asimilaciju prostora u gradsko tkivo?	+	-	+	-	-	-
I.2.	Ima li utjecaja na neplanski izgrađeno naselje od:	zagađenja (bukom, svjetlom, zračenjem, štetnim plinovima, mirisom)?	+	+	-	-	+	+
		klime (osunčanje, vjetrovi, plima)?	-	-	-	-	-	-
		reljefa (klizište, potresno područje, poplavno područje, vulkansko područje, strmi teren, prirodne prostorne zapreke)?	-	-	+	-	-	-
		antropogenih prostornih barijera?	+	+	-	-	+	+

NIN Rujevica toliko negativno utječe na razvoj grada da onemogućava planiranje i razvoj grada. Odgovori upućuju na potrebu za formuliranjem smjernica kojima će se ostvariti urbana transformacija NIN-a bez zadržavanja građevina u prostoru.

NIN Sirobuja toliko negativno utječe na prirodnu baštinu u svom obuhvatu (uzvisinu Kitožer) da onemogućava njezinu zaštitu i formiranje parkovne površine za boravak stanovnika naselja u javnom otvorenom prostoru. Odgovori upućuju na potrebu za uobličjenjem smjernica kojima će se ostvariti urbana transformacija NIN-a uz rušenje nezakonito izgrađenih građevina u prostoru prirodne baštine.

Analizirana neplanski izgrađena naselja negativno utječu na ambijentalnu vrijednost mikrookružja i makrookružja. Odgovori upućuju na potrebu iznalaženja načina da se taj utjecaj ublaži. Najčešća je planska mjera formiranje zelene barijere za smanjenje vizualnog zagađenja (što je primijenjeno u NIN-u Sirobuja).

S obzirom na to da se naselja zadržavaju u prostoru, plansku dokumentaciju treba prilagoditi postojećem stanju, može se utvrditi: *ima* utjecaja na prostorno-plansku dokumentaciju.

Getoizacija je prepoznata u NIN-u Kozari bok. Odgovori upućuju na potrebu osmišljavanja urbanističkih mjera za integraciju marginaliziranih društvenih skupina u društvenu zajednicu naselja. Jedna bi od urbanističkih mjera mogla biti osmišljavanje pješačkih i biciklističkih staza koje prolaze i getoiziranim dijelovima naselja, osvjetljavanje puteva javnom rasvjetom radi sprječavanja vandalizma, smještaj javnih ozelenjenih površina ili objekata društvenog okupljanja u getoizirane dijelove naselja. U NIN-u Kozari bok do sada nije provedena takva mjera.

NIN Sirobuja i NIN Južno stadionsko naselje izloženi su buci i štetnim plinovima iz koridora gradskih prometnica. Odgovori sugeriraju potrebu za formuliranjem smjernica za osmišljavanje oblika zaštite kojim se mogu ublažiti uočeni negativni utjecaji. Primijenjene su planske mjere za uspostavu zelenih barijera između prometnice i naselja (za NIN Sirobuja planiran je drvored u koridoru Ulice kralja Držislava, za NIN Južno stadionsko naselje planirana je zaštitna zelena površina između Južne obilaznice i naselja).

NIN Rujevica ima prirodnu barijeru, hrbat koji omeđuje naselje sa sjeveroistočne strane. Odgovori daju informaciju da se sadržaji naselja ne trebaju planirati s druge strane takve prirodne barijere.

Kod NIN-a Kozari bok, Sirobuja i JSN postoji antropogena barijera u prostoru, brza gradska prometnica. Odgovori upućuju na potrebu iznalaženja rješenja kojim će se premostiti prometna barijera.

4.2.2. Uporabni aspekt urbaniteta

Nakon izrađenih i tablično prikazanih odgovora na Pitanja prostornog konteksta, želi se odgovoriti i na skupina Pitanja uporabnog konteksta za svaki od šest NIN-ova. Odgovori su tablično prikazani radi međusobne usporedbe (Tablica 42).

Tablica 42. Odgovori na Drugu grupu problemskih pitanja za šest proučenih neplanski izgrađenih naselja.

Uporabni kontekst			Odgovor					
Naselje			NIN Kozari bok	NIN Sirobuja	NIN Rujevica	NIN Bili brig	NIN JSN I	NIN JSN II
II.1. Osnovni elementi javne i društvene infrastrukture	Je li neplanski izgrađeno naselje povezano s gradom, i to:	kolnim prometom?	+	+	+	+	-	-
		pješačkim prometom?	-	-	-	-	+	+
		biciklističkim prometom?	-	-	-	-	-	-
		javnim prijevozom?	+	+	-	+	-	-
	Ima li neplanski izgrađeno naselje komunalne instalacije, i to:	kanalizaciju?	-	-	-	+	-	-
		vodoopskrbu?	+	+/-	+/-	+	+/-	+/-
		elektroopskrbu?	+	+	+	+	+	+
		DTK?	-	-	-	-	-	-
II.2. Dodatni elementi javne i društvene infrastrukture	Ima li neplanski izgrađeno naselje promet unutar naselja takav da je/su:	prometna mreža jasna, pregledna i funkcionalna?	-	-	-	+/-	-	-
		javne prometne površine odgovarajuće širine?	-	-	-	+/-	-	-
		osigurane javne parkirališne površine?	-	-	-	+/-	-	-
		osiguran pločnik?	-	-	-	+/-	-	-
		osigurana biciklistička staza?	-	-	-	-	-	-
	Ima li neplanski izgrađeno naselje prateće sadržaje stanovanja, i to:	prodavaonicu robe dnevne potrošnje?	+	+	-	+	+/-	+/-
		ljekarnu?	-	+	-	-	+/-	+/-
		poštanske usluge?	-	-	-	-	+/-	+/-
		predškolsku ustanovu?	+	-	-	+	+/-	+/-
		školsku ustanovu?	+	+/-	-	+	+/-	+/-

	ustanovu zdravstvene zaštite?	+	+	-	+	+/-	+/-
	uslužne djelatnosti?	+	+	-	+	+/-	+/-
	vjersku ustanovu?	+	+	-	-	+/-	+/-
	javni prostor za društveno okupljanje građana?	-	+/-	-	-	-	-
	sportsko-rekreacijske sadržaje?	+/-	+/-	-	+	+/-	+/-
	dječje igralište?	+	+	-	+	-	-
	javne ozelenjene površine (park, perivoj)?	+	-	-	+	-	-
	javne pješačke površine (trg, pješačke staze)?	-	-	-	+	-	-

NIN-ovi imaju adekvatan prilaz (osim Južnog stadionskog naselja gdje je prilazna cesta u obliku makadamskog puta). Odgovori upućuju na potrebu planiranja kolnog priključka odgovarajućih tehničkih karakteristika i stupnja dovršenosti.

Analizirana naselja nemaju kanalizaciju, a imaju vodoopskrbnu i elektroopskrbnu mrežu.

Nijedno naselje nema provedenu digitalnu telekomunikacijsku mrežu koju tek treba provesti.

Nelogična, nepregledna i nefunkcionalna prometna mreža, izostanak odgovarajućih širina prometnih površina, neadekvatno riješen promet u mirovanju, nedostatak javnih parkirališnih površina, te pješačkih i biciklističkih staza, karakterizira sva neplanski izgrađena naselja.

U NIN-u Kozari bok nalaze se prodavaonica robe dnevne potrošnje, predškolska ustanova, školska ustanova, ustanova zdravstvene zaštite i vjerske ustanova. Naselje ima i dječje igralište i park.

U NIN-u Sirobuja izgrađene su školska ustanova, zdravstvena ustanova i crkva.

Najviše pratećih sadržaja naselja ima Južno stadionsko naselje jer su uzeti u obzir postojeći objekti društvenih djelatnosti u neposrednoj blizini naselja (5-10 minuta autom, 20 minuta pješice). S obzirom na faktor udaljenosti u Južnom stadionskom naselju zabilježena je djelomična prisutnost pratećih sadržaja.

4.2.3. Iskaznica urbaniteta neplanski izgrađenog naselja

Kao međufazu između problemskog pitanja i definiranja planske mjere, moguće je provoditi ocjenjivanje postojećeg stanja neplanski izgrađenog naselja. Uočeno je, naime, da su prostorni planovi obuhvaćeni analizom primjenjivali različite mjere urbanističke intervencije ovisno o stupnju utjecaja NIN-a ili na NIN, kao i ovisno o zastupljenosti sadržaja u naselju. Zaključeno je da između prepoznavanja problemskih pitanja i formuliranja planskih mjera urbanističke

intervencije postoji i međufaza - vrednovanje postojećeg stanja iz kojeg proizlaze mogući odgovori na problemsko pitanje.

Odgovori nisu jednoznačni pa ih je potrebno stupnjevati da bi prikupljeni podaci bili precizniji. Prikupljanje odgovora na problemska pitanja omogućuje dobivanje dijagnostičke slike zatečenog stanja neplanski izgrađenog naselja. Dok se problemskim pitanjima tematski sagledavaju obilježja urbaniteta neplanski izgrađenog naselja, odgovorima na problemska pitanja ta se obilježja urbaniteta vrednuju uz stupnjevanje. Odgovarajući na tematsku skupinu pitanja o prostornom kontekstu NIN-a, valorizira se NIN po stupnju morfološkog urbaniteta, dok se odgovarajući na pitanja tematske skupine o uporabnom kontekstu NIN-a valorizira NIN po stupnju funkcionalnog urbaniteta. U istraživanju je vrednovanje postojećeg stanja naselja s prostornog aspekta valorizacija morfološkog urbaniteta, dok je vrednovanje postojećeg stanja naselja s uporabnog aspekta valorizacija funkcionalnog urbaniteta neplanski izgrađenog naselja. S ciljem objektivizacije ove valorizacije morfološkog i funkcionalnog urbaniteta NIN-a, tematska pitanja iskazana su tablično. Takav tablični iskaz vrednovanja morfološkog i funkcionalnog urbaniteta za potrebe istraživanja naziva se „Iskaznica morfološko-funkcionalnog urbaniteta naselja“, odnosno, „Iskaznica urbaniteta naselja“. Koristi se kao operativni alat za analizu zatečenog urbaniteta naselja.

Za primjer izrađena je Iskaznica neplanski izgrađenog naselja Kozari bok (Tablica 43).

Tablica 43. Iskaznica urbaniteta NIN-a Kozari bok.

		Problemsko pitanje		NIN Kozari bok
I. Prostorni kontekst	I.1.	Ima li utjecaja neplanski izgrađenog naselja na:	razvoj grada?	-
			prirodnu i povijesno-graditeljsku baštinu?	-
			ambijentalnu vrijednost?	+
			prostorno-plansku dokumentaciju?	+
			asimilaciju prostora u gradsko tkivo?	+
	I.2.	Ima li utjecaja na neplanski	zagađenja?	+
			klime?	-

		Problemsko pitanje		NIN Kozari bok
II. Funkcionalni kontekst		izgrađeno naselje od:	reljefa?	-
			antropogenih prostornih barijera?	+
	II.1. Osnovni elementi javne i društvene infrastrukture	Je li neplanski izgrađeno naselje povezano s gradom, i to:	kolnim prometom?	+
			pješačkim prometom?	-
			biciklističkim prometom?	-
			javnim prijevozom?	+
		Ima li neplanski izgrađeno naselje komunalne instalacije, i to:	kanalizaciju?	-
			vodoopskrbu?	+
			elektroopskrbu?	+
			DTK?	-
	II.1. Dodatni elementi javne i društvene infrastrukture	Ima li neplanski izgrađeno naselje promet unutar naselja takav da je/su:	prometna mreža pregledna i funkcionalna?	-
			javne prometne površine odgovarajuće širine?	-
			osigurane javne parkirališne površine?	-
			osiguran pločnik?	-
			osigurana biciklistička staza?	-
		Ima li neplanski izgrađeno naselje prateće stanovanja, i to:	prodavaonicu robe dnevne potrošnje?	+
			ljekarnu?	-
			poštanske usluge?	-
			predškolsku ustanovu?	+
			školsku ustanovu?	+
			ustanovu zdravstvene zaštite?	+
			uslužne djelatnosti?	+
			vjersku ustanovu?	+
			javni prostor za društveno okupljanje građana??	-
			sportsko-rekreacijske sadržaje?	+/-

		Problemско pitanje	NIN Kozari bok
		dječje igralište?	+
		javne ozelenjene površine (park, perivoj)?	+
		javne pješačke površine (trg, pješačke staze)?	-

* * *

Iskaznica urbaniteta naselja predstavlja pomoćno analitičko sredstvo za vrednovanje zatečenog urbaniteta neplanski izgrađenog naselja. U operativnoj primjeni, odgovori na problemska pitanja u Iskaznici omogućuju identifikaciju razine zatečenog urbaniteta i usmjeravaju na odgovarajući oblik urbanističke intervencije. Unaprjeđenje morfološkog urbaniteta obuhvaća *zadržavanje* kvalitetnih prostorno-morfoloških obilježja, *ublažavanje* negativnih utjecaja NIN-a ili na NIN, a u krajnjim slučajevima i *uklanjanje* neplanski izgrađenog naselja ili njegovih dijelova. Za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta bilo bi potrebno *dodavanje* ili *poboljšanje* prioritetno onih sadržaja pomoću kojih se stanovnicima neplanski izgrađenog naselja osiguravaju osnovni životni preduvjeti, a zatim i svih onih koji stanovnicima naselja omogućavaju obavljanje velikog dijela njihove dnevne rutine. Predloženi oblici intervencije mogu se operacionalizirati kroz izradu urbanističkog plana urbane obnove neplanski izgrađenog naselja. Takav urbanistički plan sadržajno bi trebao omogućiti predviđanje svih relevantnih nositelja urbaniteta naselja. Unaprijedio bi se tako postupak izrade urbanističkog plana urbane obnove i metodološka osnova za analizu zatečenog urbaniteta neplanski izgrađenog naselja.

4.3. Mjere urbanističke intervencije

Nakon problemskih pitanja, analiziraju se načini reagiranja prostornih planova usmjerenih na unaprjeđivanje zatečenog stanja NIN-a, odnosno, proučavaju se sve korištene mjere urbanističke intervencije. Uočene mjere iskazane su i usustavljene.

Mjere urbanističke intervencije korištene u proučenim planovima za područja zahvaćena bespravnom gradnjom mogu se tipološki razvrstati u tematske skupine urbanističkih aktivnosti:

1. uklanjanje negativnosti,
2. ublažavanje negativnosti,
3. zadržavanje postojećeg stanja,
4. poboljšanje postojećeg stanja,
- i
5. dodavanje urbanih elemenata koji nedostaju.

1. Uklanjanje negativnosti

S obzirom na neplanski nastanak, utjecaj NIN-a na mikrookružje i makrookružje negativan je. Ako se u postupku analize neplanski izgrađenog naselja vrednovanjem zatečenog stanja negativni utjecaj NIN-a ocijeni znatnim, planskim mjerama mogu se ukloniti negativnosti. Za NIN Rujevica je, primjerice, zaključeno da je negativni utjecaj toliki da onemogućava razvoj grada pa je odlučeno da se NIN neće zadržati u prostoru, odnosno, da će se *ukloniti negativnost*. U NIN-u Sirobuja uočen je negativni utjecaj na prirodnu baštinu tj. uzvisinu Kitožer, pa je UPU-om predviđeno uklanjanje kuća koje su neplanski izgrađene na uzvisini. Uz to, uočava se negativni utjecaj bespravne gradnje u koridoru gradskih prometnica koje su važne za razvoj cijelog grada pa su propisane planske mjere i za njihovo uklanjanje.

2. Ublažavanje negativnosti

NIN Sirobuja svojom negativnom pojavnošću degradira dijelove slike grada. Propisivanjem planskih mjera za sadnju drvoreda u profilu Ulice kralja Držislava negativnost se nastoji ublažiti. Ublažavanje negativnog utjecaja NIN-a na sliku grada planiranjem zaštitne zelene površine (uz Južnu obilaznicu) zabilježeno je i kod UPU sanacije Južnog stadionskog naselja u Osijeku. Potezi zelenila ublažavaju negativni utjecaj NIN-a na ambijentalnu vrijednost grada i štite naselje od buke i štetnih plinova s gradskih prometnica.

3. Zadržavanje postojećeg stanja

U Scenariju I UPU-a sanacije Južnog stadionskog naselja planiralo se zadržati postojeće stanje s gabaritima i sadržajem građevinskog područja naselja kakav je prikazan Prostornim planom

grada Osijeka.²⁷⁶ Premda bi se moglo protumačiti proturječnim, jer ne producira promjenu niti planira zahvate koji će dovesti do unaprjeđenja, može se zaključiti da je zadržavanje postojećeg stanja također i jedna od mjera intervencije jer čuva prostor od širenja građevinskog područja (JSN, Scenarij II). Zato je i ova planska mjera protumačena kao sanacijska, a onda i uvrštena u analizu kao jedna od mjera urbanističke intervencije.

4. Poboljšanje postojećeg stanja

Poboljšanje postojećeg stanja kao mjeru urbanističke intervencije moguće je primijeniti u slučajevima kad se analizom i vrednovanjem postojećeg stanja NIN-a zaključi da je neki sadržaj prisutan, ali je potrebno njegovo unaprjeđenje. U NIN-u Južno stadionsko naselje, primjerice, postoji vodoopskrbna mreža, ali je potrebno njezino kvalitativno i kvantitativno poboljšanje. Potreba rekonstrukcije i dogradnje vodoopskrbe s ciljem podizanja na standardnu razinu opremanja u ostalim dijelovima grada prepoznata je i u NIN-u Sirobuja. S obzirom na to da je analizom i vrednovanjem zatečenog stanja glavnih prometnica u NIN-u Kozari bok i NIN-u JSN II uočena potreba za proširenjem, predviđena je planska mjera rekonstrukcije i dogradnje postojeće prometne mreže.

5. Dodavanje urbanih elemenata koji nedostaju

Mjeru urbanističke intervencije *dodavanje urbanih elemenata koji nedostaju* moguće je koristiti kod druge grupe problemskih pitanja koja se bave opremljenošću NIN-a sadržajima. Na primjer, prepoznavanje da NIN Kozari bok nema kanalizaciju upućuje na potrebu planiranja sustava javne odvodnje, odnosno, *dodavanja urbanog elementa koji nedostaje*. Ako je kod odgovora na pitanja o dodatnoj urbanoj opremi i sadržajima zabilježeno da NIN Kozari bok nema školsku i predškolsku ustanovu, može se istaknuti potreba osiguravanja površine za realizaciju takvih sadržaja.

Kod svih planova koji su proučavani u istraživanju moguće je uočiti potrebu za dodavanjem urbanih elemenata koji nedostaju.

4.3.1. Unaprjeđenje morfološkog urbaniteta

Nakon uočavanja, usustavljenja i tabličnog prikaza uzročno-posljedične veze između problemskog pitanja i vrednovanja postojećeg stanja, te nakon prepoznavanja i razvrstavanja

²⁷⁶ Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja grada Osijeka („Službeni glasnik Grada Osijeka" broj 8/05, 5/09, 17A/09-ispr., 12/10, 12/12, 20A/18 i 8A/19-pročišćeni tekst, 24/22).

planskih mjera koje su korištene za unaprjeđenje, istražuje se prisutnost uzročno-posljedične veze između vrednovanja postojećeg stanja i mjera urbanističke intervencije. Promatra se koje su mjere urbanističke intervencije, u korelaciji s vrednovanjem postojećeg stanja, primijenjene za područja šest NIN-ova obuhvaćenih istraživanjem. Radi preglednosti i mogućnosti usporedbe izrađen je tablični prikaz, zasebno za pitanja prostornog konteksta (Tablica 44) i za pitanja uporabnog konteksta (Tablica 45).

S obzirom na to da se pitanjima prostornog konteksta valorizira morfološki urbanitet, prijedlozima mogućih mjera urbanističke intervencije unaprjeđuje se morfološki urbanitet neplanski izgrađenog naselja.

Tablica 44. Mjere urbanističke intervencije primijenjene u prostornim planovima za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta NIN-a.

NIN	Morfološki urbanitet		Vrednovanje stupnja morfološkog urbaniteta u prostornim planovima						mjera urbanističke intervencije korištena u prostornim planovima
			NIN Kozari bok	NIN Sirobuja	NIN Rujevica	NIN Bili brig	NIN JSN I	NIN JSN II	
Prostorni kontekst	I.1. Ima li utjecaja NIN-a na:	razvoj grada?			+				uklanjanje
									ublažavanje
									dodavanje
				-				-	poboljšanje
			-			-	-		zadržavanje
									nije razmatrano
		prirodnu i povijesno-graditeljsku baštinu?		+					uklanjanje
									ublažavanje
									dodavanje
									poboljšanje
			-		-	-	-	-	zadržavanje
									nije razmatrano
		ambijentalnu vrijednost?			+				uklanjanje
				+				+	ublažavanje
									dodavanje
									poboljšanje
							+		zadržavanje
			+			+			nije razmatrano
					+				uklanjanje
									ublažavanje

	Morfološki urbanitet		Vrednovanje stupnja morfološkog urbaniteta u prostornim planovima						mjera urbanističke intervencije korištena u prostornim planovima
NIN			NIN Kozari bok	NIN Sirobuja	NIN Rujevica	NIN Bili brig	NIN JSN I	NIN JSN II	
I.2. Ima li utjecaja na NIN od:	prostorno-plansku dokumentaciju?								dodavanje
			+/-	+/-				+	poboljšanje
						+	-		zadržavanje
									nije razmatrano
		asimilaciju prostora u gradsko tkivo?			+				uklanjanje
									ublažavanje
									dodavanje
									poboljšanje
				-		-	-	-	zadržavanje
			+						nije razmatrano
									uklanjanje
				+				+	ublažavanje
									dodavanje
									poboljšanje
							+		zadržavanje
			-		-	-			nije razmatrano
	zagađenja?								uklanjanje
									ublažavanje
									dodavanje
									poboljšanje
							+		zadržavanje
			-		-	-			nije razmatrano
		klime?							uklanjanje
									ublažavanje
									dodavanje
									poboljšanje
									zadržavanje
			-	-	-	-	-	-	nije razmatrano
	reljefa?								uklanjanje
									ublažavanje
									dodavanje
									poboljšanje
			-	-		-	-	-	zadržavanje
					+/-				nije razmatrano
		antropogenih prostornih barijera?							uklanjanje
									ublažavanje
			+/-						dodavanje
				+/-					poboljšanje
						-	+	+	zadržavanje
					-				nije razmatrano

Međusobnom usporedbom mjera kojima su prostorni planovi reagirali na pojedinu zatečenu supstandardnu pojavnost uočava se da se pojedina problemska pitanja uopće nisu razmatrala. Primjerice, zabilježen je negativni utjecaj NIN-a Kozari bok na ambijentalnu vrijednost mikro i makrookružja, ali nisu propisane mjere za ublažavanje te negativnosti. Prepoznat je negativni utjecaj NIN-a Kozari bok na društvene vrijednosti jer se formiraju izolirane društvene skupine što dovodi do getoizacije društva. Ipak, izostala je urbanistička intervencija kojom bi se uočeni negativni utjecaj ublažio. S obzirom na primijećeno, kategorija *nije razmatrano* uvrštena je u analizu kao jedna od mjera urbanističke intervencije.

Promatranjem iskazanih podataka (Tablica 44) uočava se:

- svi planovi reagiraju na utjecaj NIN-a na razvoj grada tako da uklone ili poboljšaju negativnu pojavnost (izuzetak je NIN JSN I koji zadržava postojeće stanje);
- utjecaj na prirodnu baštinu prisutan je kod NIN-a Sirobuja gdje se koristi mjera urbanističke intervencije *uklanjanje*;
- kod svih NIN-ova *ima* utjecaja na ambijentalnu vrijednost, no korištene su različite mjere urbanističke intervencije: od *uklanjanja* (NIN Rujevica i NIN Bili brig), *ublažavanja* (NIN Sirobuja i NIN JSN II), *zadržavanja* (NIN JSN I), do *nije razmatrano* (NIN Kozari bok);
- kod svih istraženih NIN-ova *ima* utjecaja na društvene vrijednosti jer se prostorno-planska dokumentacija prilagođava postojećem stanju (planovi su reagirali *uklanjanjem* ili *poboljšanjem*, a ističe se NIN JSN I koji *zadržava postojeće stanje*);
- kod NIN-a Kozari bok i NIN-a Rujevica *ima* utjecaja na društvene vrijednosti jer se formiraju izolirane društvene skupine što dovodi do getoizacije društva (negativni utjecaj kod NIN-a Kozari bok *nije razmatran*, dok je kod NIN-a Rujevica predviđeno *uklanjanje*);
- utjecaj zagađenja bukom, svjetlom i štetnim plinovima prepoznat je u NIN-u Sirobuja, te NIN-u JSN I i II (za NIN Sirobuja i NIN JSN II korišteno je *ublažavanje*, a za NIN JSN I *zadržavanje postojećeg stanja*);
- djelomični* utjecaj reljefa prisutan je kod NIN-a Rujevica, ali *nije razmatran* jer je NIN predviđen za *uklanjanje*;
- i naposljetku,
- za NIN JSN I i II *ima*, a za NIN Sirobuja i NIN Kozari bok uočava se *djelomični* negativni utjecaj antropogene barijere (korištene mjere urbanističke intervencije su *poboljšanje* i *zadržavanje*).

Za ovu skupinu problemskih pitanja u istraživanim planovima nije korištena mjera urbane intervencije kojom se dodaju nedostajući urbani elementi.

4.3.2. Unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta

Korelacija mjera urbanističke intervencije i vrednovanja postojećeg stanja promatrala se zatim i za Drugu skupinu problemskih pitanja – pitanja uporabnog konteksta kojom se dijagnosticira opremljenost NIN-a elementima javne i društvene infrastrukture (Tablica 45).

S obzirom na to da se Drugom skupinom problemskih pitanja valorizira funkcionalni urbanitet, prijedlozima mogućih mjera urbanističke intervencije unaprjeđuje se funkcionalni urbanitet neplanski izgrađenog naselja.

Tablica 45. Mjere urbanističke intervencije primijenjene u prostornim planovima za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta NIN-a.

	Funkcionalni urbanitet		Vrednovanje stupnja funkcionalnog urbaniteta u prostornim planovima						mjere urbanističke intervencije korištene u prostornim planovima
			NIN Kozari bok	NIN Sirobuja	NIN Rujevica	NIN Bili brig	NIN JSN I	NIN JSN II	
II.1. Osnovni elementi javne i društvene	Je li neplanski izgrađeno naselje povezano s gradom	kolnim prometom?			+				uklanjanje
									ublažavanje
			+	+		+	-	-	zadržavanje
									poboljšanje
									dodavanje
									nije razmatrano
		pješačkim prometom?							uklanjanje
									ublažavanje
			-	-		-	+	+	zadržavanje
									poboljšanje
									dodavanje
					-				nije razmatrano
		biciklističkim prometom?							uklanjanje
									ublažavanje
								-	dodavanje
									poboljšanje
							-		zadržavanje

	Funkcionalni urbanitet		Vrednovanje stupnja funkcionalnog urbaniteta u prostornim planovima						mjere urbanističke intervencije korištene u prostornim planovima	
NIN			NIN Kozari bok	NIN Sirobuja	NIN Rujevica	NIN Bili brig	NIN JSN I	NIN JSN II		
		javnim prijevozom?	-	-	-	-			nije razmatrano	
									uklanjanje	
									ublažavanje	
									dodavanje	
			+					+/-	poboljšanje	
				+			+/-		zadržavanje	
		Ima li neplanski izgrađeno naselje komunalne instalacije, i to:	kanalizaciju?			-	-			nije razmatrano
										uklanjanje
										ublažavanje
				-	-	-			-	dodavanje
							+	-		poboljšanje
										zadržavanje
	vodoopskrbu?								nije razmatrano	
									uklanjanje	
									ublažavanje	
									dodavanje	
				+/-	+/-			+/-	poboljšanje	
			+			+	+/-		zadržavanje	
	elektroopskrbu?								nije razmatrano	
									uklanjanje	
					+				ublažavanje	
									dodavanje	
									poboljšanje	
			+	+		+	+	+	zadržavanje	
	DTK?							nije razmatrano		
								uklanjanje		
								ublažavanje		
		-	-	-	-		-	dodavanje		
								poboljšanje		
						-		zadržavanje		
II.2.	Ima li neplanski izgrađeno naselje	prometna mreža pregledna i funkcionalna?						nije razmatrano		
								uklanjanje		
					-				ublažavanje	
			-	-				-	dodavanje	

	Funkcionalni urbanitet	Vrednovanje stupnja funkcionalnog urbaniteta u prostornim planovima						mjere urbanističke intervencije korištene u prostornim planovima
NIN		NIN Kozari bok	NIN Sirobuja	NIN Rujevica	NIN Bili brig	NIN JSN I	NIN JSN II	
promet unutar naselja takav da je/su:					+/-	-		zadržavanje
								nije razmatrano
	javne prometne površine odgovarajuće širine?							uklanjanje
								ublažavanje
				-				dodavanje
		-	-				-	poboljšanje
					+/-	-		zadržavanje
								nije razmatrano
	osigurane javne parkirališne površine?							uklanjanje
								ublažavanje
		-	-	-			-	dodavanje
								poboljšanje
					+/-	-		zadržavanje
								nije razmatrano
	osiguran pločnik?							uklanjanje
								ublažavanje
		-	-	-			-	dodavanje
								poboljšanje
					+/-	-		zadržavanje
								nije razmatrano
	osigurana biciklistička staza?							uklanjanje
								ublažavanje
				-			-	dodavanje
								poboljšanje
		-	-		-	-		zadržavanje
								nije razmatrano
	prodavaonicu robe dnevne potrošnje?							uklanjanje
								ublažavanje
		-		-				dodavanje
								poboljšanje
			+		+	+/-	+/-	zadržavanje
								nije razmatrano
	ljekarnu?							uklanjanje
								ublažavanje

	Funkcionalni urbanitet	Vrednovanje stupnja funkcionalnog urbaniteta u prostornim planovima						mjere urbanističke intervencije korištene u prostornim planovima
NIN		NIN Kozari bok	NIN Sirobuja	NIN Rujevica	NIN Bili brig	NIN JSN I	NIN JSN II	
								dodavanje
								poboljšanje
								zadržavanje
			-	+	-	+	+/-	nije razmatrano
		poštanske usluge?						uklanjanje
								ublažavanje
								dodavanje
								poboljšanje
								zadržavanje
			-	-	-	-	+/-	nije razmatrano
		predškolsku ustanovu?						uklanjanje
								ublažavanje
			-	-	-			dodavanje
						+		poboljšanje
	Ima li NIN prateće sadržaje stanovanja?	školsku ustanovu?						zadržavanje
						+/-	+/-	nije razmatrano
								uklanjanje
			-	+/-	-			ublažavanje
		ustanovu zdravstvene zaštite?						dodavanje
								poboljšanje
						+	+/-	zadržavanje
								nije razmatrano
		uslužne djelatnosti?						uklanjanje
								ublažavanje
			+	+		+	+/-	dodavanje
								poboljšanje
								zadržavanje
								nije razmatrano
								uklanjanje
								ublažavanje

	Funkcionalni urbanitet		Vrednovanje stupnja funkcionalnog urbaniteta u prostornim planovima						mjere urbanističke intervencije korištene u prostornim planovima
NIN			NIN Kozari bok	NIN Sirobuja	NIN Rujevica	NIN Bili brig	NIN JSN I	NIN JSN II	
		vjersku ustanovu?				-			ublažavanje
									dodavanje
									poboljšanje
			+	+			+/-	+/-	zadržavanje
					-				nije razmatrano
		javni prostor za društveno okupljanje građana?							uklanjanje
									ublažavanje
								-	dodavanje
									poboljšanje
			-	+/-			-		zadržavanje
		sportsko- rekreacijske sadržaje?			-	-			nije razmatrano
									uklanjanje
									ublažavanje
					-				dodavanje
			+/-	+/-					poboljšanje
		dječje igralište?				+	+/-	+/-	zadržavanje
									nije razmatrano
									uklanjanje
									ublažavanje
					-			-	dodavanje
		javne ozelenjene površine (park, perivoj)?							poboljšanje
			+			+	-		zadržavanje
									nije razmatrano
									uklanjanje
									ublažavanje
		javne pješačke površine (trg, pješačke staze)?			-			-	dodavanje
			+/-	-					poboljšanje
						+	-		zadržavanje
									nije razmatrano
									uklanjanje

Svi NIN-ovi imaju kolni promet tehničkih karakteristika i stupnja dovršenosti završnog sloja koji omogućuje pristup interventnim vozilima (osim NIN JSN I i II gdje je zabilježena potreba *poboljšanja postojećeg stanja*).

Svi NIN-ovi imaju javni prijevoz, ali je potrebno *poboljšanje* njegovih kvalitativnih obilježja. Pješачki pristup naselju osiguran je putem pločnika u profilu pristupne prometnice pa se *zadržava postojeće stanje*.

Elementa biciklističke infrastrukture *nema* niti su se *razmatrali* u planovima.

Nijedan NIN *nema* preglednu i funkcionalnu prometnu mrežu unutar naselja. Predviđeno je *poboljšanje* (osim kod NIN-a JSN I gdje se *zadržava postojeće stanje*).

Nijedan NIN *nema* javne prometne površine unutar naselja odgovarajuće širine, *nema* javnih parkirališnih površina ni pločnika pa je predviđeno *poboljšanje* (osim kod NIN JSN I gdje se *zadržava postojeće stanje*). Nijedan NIN *nema* biciklističku stazu, niti se ona *razmatrala* (osim u NIN-u JSN II gdje je primijenjena mjera urbanističke intervencije *dodavanje*).

Od pratećih sadržaja stanovanja, u svim NIN-ovima predlaže se *dodavanje nedostajućih urbanih elemenata* predškolske i školske ustanove kao i sportsko-rekreacijskih sadržaja. Ljekarne, poštanske usluge, uslužne djelatnosti i vjerske ustanove nisu zasebno razmatrane. Ocjenjuje se, međutim, da je mjera *dodavanje nedostajućih urbanih elemenata* korištena jer je planovima predviđena M1 zona u kojoj je moguć smještaj takvih sadržaja. U ovoj skupini pitanja nije primijenjena mjera *uklanjanje negativnosti*.

4.3.3. Urbana obnova neplanski izgrađenih naselja

Istraživanjem se uočava da problemska pitanja kojima se propituje urbanitet NIN-a tvore podlogu za urbanističke kriterije što omogućuje usmjeravanje analize zatečenog urbaniteta NIN-a na njegove negativne pojavnosti. Sve mjere urbanističke intervencije uočene u planovima područja s bespravnom gradnjom u korelaciji s urbanističkim kriterijima za unaprjeđenje sabrane su i tablično prikazane radi usporedbe, zasebno za unaprjeđenje morfološkog (Tablica 46), i zasebno za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta NIN-a (Tablica 47).

Iskazuju se urbanistički kriteriji za unaprjeđenje i vrednovanje postojećeg stanja NIN-a u tri kategorije (*ima, djelomično i nema* što je u tablici prikazano simbolom +, +/- i -), kao i mjere urbanističke intervencije. Izostavljene su mjere urbanističkih intervencija koje nisu primjenjive jer je analizom utvrđeno da nisu korištene (u mjerama urbanističke intervencije po kriterijima Prve skupine *dodavanje urbanih elemenata koji nedostaju*, a u mjerama urbanističke intervencije po kriterijima Druge skupine *uklanjanje negativnosti*).

Tablica 46. Tablični prikaz korelacije urbanističkih kriterija za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta naselja i mjera urbanističke intervencije koje su korištene u planovima područja s bespravnom gradnjom.

		Kriteriji morfološkog urbaniteta		Stupanj morfološkog urbaniteta	Mjera urbanističke intervencije			
					uklanjanje	ublažavanje	zadržavanje postojećeg stanja	Poboljšanje postojećeg stanja
Prostorni kontekst	I.1.	Negativni utjecaj neplanski izgrađenog naselja na:	razvoj grada	+	✓			
				+/-		✓		✓
				-			✓	
			prirodnu i povijesno-graditeljsku baštinu	+	✓			
				+/-		✓		✓
				-			✓	
			ambijentalnu vrijednost	+	✓			
				+/-		✓		✓
				-			✓	
			prostorno-plansku dokumentaciju	+	✓		✓	✓
				+/-		✓		✓
				-			✓	
			asimilaciju prostora u gradsko tkivo	+	✓			
				-			✓	
	I.2.	Izloženost neplanski izgrađenog naselja negativnim utjecajima	zagađenje (bukom, svjetlom, zračenjem, štetnim plinovima, mirisom)	+		✓	✓	
				-				
				+/-				
			klima (osunčanje, vjetrovi, plima)	+				
				-				
				+/-				
			reljef (klizište, potresno područje, poplavno područje, vulkansko područje, prirodne zapreke)	+				
				-			✓	
				+/-				
			antropogene prostorne barijere	+			✓	
				-			✓	
				+/-				✓

Tablica 47. Tablični prikaz korelacije urbanističkih kriterija za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta naselja i mjera urbanističke intervencije koje su se koristile u planovima područja s bespravnom gradnjom.

		Kriteriji funkcionalnog urbaniteta	Stupanj funkcionalnog urbaniteta	Oblik urbanističke intervencije				
				ublažavanje negativnosti	zadržavanje postojećeg stanja	poboljšanje postojećeg stanja	dodavanje urbanih elemenata koji nedostaju	
Funkcionalni kontekst	II.1. Osnovni elementi javne i društvene infrastrukture	Povezanost naselja s gradom	Kolni promet	+		✓		
				-		✓		
				+/-				
			Pješački promet	+		✓		
				-		✓		
				+/-				
			Biciklistički promet	+				
				-		✓		✓
				+/-				
		Javni prijevoz	+			✓		
			-		✓			
			+/-			✓		
		Komunalna infrastruktura	Kanalizacija	+		✓		
				-		✓		✓
				+/-				
			Vodoopskrba	+		✓	✓	
				-				
				+/-				
	Elektroopskrba		+		✓	✓		
			-					
			+/-					
	DTK		+					
			-		✓		✓	
			+/-					
	II.2. Dodatni elementi javne	Promet unutar naselja	pregledna i funkcionalna prometna mreža	+				
				-		✓	✓	✓
				+/-		✓		
			odgovarajuća širina javnih prometnih površina	+				
				-		✓	✓	✓
				+/-		✓		

			javne parkirališne površine	+			✓	✓
				-		✓		✓
				+/-			✓	
			pločnik	+				
				-		✓		✓
				+/-			✓	
			biciklistička staza	+				
				-		✓		✓
				+/-				
		Prateći sadržaji stanovanja	Prodavaonica robe dnevne potrošnje	+		✓		✓
				-				
				+/-		✓		
			Ljekarna	+				
				-				
				+/-				
			Poštanske usluge	+				
				-				
				+/-				
			Predškolska ustanova	+		✓		
				-				✓
				+/-		✓		
			Školska ustanova	+		✓		
				-				✓
				+/-		✓		
			Ustanova zdravstvene zaštite	+		✓		
				-				✓
				+/-		✓		
			Uslužne djelatnosti	+			✓	
				-		✓		
				+/-		✓		
			Vjerska ustanova	+		✓		
				-		✓		
				+/-				
			Javni prostor za društveno okupljanje građana	+				
				-		✓		✓
				+/-				
			Sportsko-rekreacijski sadržaji	+		✓		
				-		✓		✓
				+/-		✓		
			Dječje igralište	+		✓		
				-		✓		✓
				+/-				
			Javne ozelenjene površine (park, perivoj)	+		✓		✓
				-		✓		
				+/-				
			Javne pješačke površine (trg, pješačke staze)	+		✓		
				-		✓		✓
				+/-			✓	

Ako je po kriteriju *negativni utjecaj NIN-a na razvoj grada* zatečeno stanje vrednovano sa +, za unaprjeđenje supstandardne pojavnosti korištena je mjera urbanističke intervencije *uklanjanje* a za ocjenu zatečenog stanja +/- *poboljšanje*. Mjera *zadržavanje postojećeg stanja* primijenjena je u slučaju da negativnog utjecaja nema, tj. da se vrednuje sa -.

Ili, kod primjera:

Ako je po kriteriju *javni prijevoz* postojeće stanje NIN-a vrednovano sa +, primijenjena je mjera *zadržavanje postojećeg stanja* ili *poboljšanje postojećeg stanja*. Za ocjenu +/- korištena je mjera *poboljšanje postojećeg stanja* a za ocjenu - *dodavanje urbanih elemenata koji nedostaju*.

Na primjerima je protumačen *Tablični prikaz korelacije urbanističkih kriterija za unaprjeđenje morfološkog i funkcionalnog urbaniteta naselja i mjera urbanističke intervencije koje su korištene u planovima područja s bespravnom gradnjom* (Tablica 42 i 43). Navedeni su svi kriteriji po kojima je potrebno vrednovati NIN da bi se iskazao prijedlog mogućeg seta mjera za unaprjeđenje. Uz kriterije, navedene su tri kategorije vrednovanja postojećeg stanja NIN-a: (*ima, nema, djelomično*), što je u tablici označeno simbolima (+, -, +/-). Iskazane su i mjere urbanističke intervencije: *uklanjanje negativnosti, ublažavanje negativnosti, zadržavanje postojećeg stanja, poboljšanje postojećeg stanja i dodavanje urbanih elemenata koji nedostaju*. Korelacija vrednovanja postojećeg stanja temeljem kriterija i mjere urbanističke intervencije predočuje se (u točki križanja retka i stupca) simbolom ✓.

* * *

Nakon problemskih pitanja, proučili su se i odgovori, odnosno, planske mjere za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja. Željelo se spoznati na koji su sve način proučeni prostorni planovi intervenirali u prostoru s ciljem unaprjeđenja NIN-a. Mjere urbanističke intervencije iskazane su i usustavljene. Moguće je prepoznati pet tipova mjera: *uklanjanje negativnosti, ublažavanje negativnosti, zadržavanje postojećeg stanja, poboljšanje postojećeg stanja i dodavanje urbanih elemenata koji nedostaju*. Istraživanjem je uočeno da se pojedina tematska pitanja nisu razmatrala što je također naglašeno u tabličnom pregledu analiziranih obilježja NIN-a.

Uspoređivano je kako su urbanistički planovi odgovorili na problemska pitanja. Korelacija između problemskog pitanja, vrednovanja postojećeg stanja i mjere urbanističke intervencije tablično je prikazana radi usporedbe. Uočeno je da su za isti stupanj urbaniteta NIN-a primijenjene različite mjere urbanističke intervencije, ali i da su jednake planske mjere primijenjene za različite stupnjeve urbaniteta. Prepoznate svojstvenosti upućuju na zaključak da nije moguće uspostaviti univerzalnu poveznicu od problemskog pitanja do mjere

urbanističke intervencije. Planske mjere koje će se primijeniti za unaprjeđenje uvjetovane su specifičnim kontekstualnim obilježjima svakog neplanski izgrađenog naselja za sebe.

Pojedinim mjerama urbanističke intervencije zasebno se unaprjeđuje morfološki ili funkcionalni urbanitet naselja. S obzirom na to da se unaprjeđenjem morfološkog urbaniteta obnavlja prostorni kontekst lokacije neplanski nastalog naselja, može se govoriti o *kvalitativnoj promjeni prostornih nedostataka neplanski izgrađenog naselja*. Nadalje, s obzirom na to da se unaprjeđenjem funkcionalnog urbaniteta podiže kvaliteta života i stanovanja u spontano nastalom naselju, može se govoriti o *funkcionalnoj promjeni sadržajnih nedostataka neplanski izgrađenog naselja*. Naposljetku, s obzirom na to da se unaprjeđenjem morfološkog i funkcionalnog urbaniteta ostvaruju preduvjeti kvalitativnoj i funkcionalnoj promjeni prostornih i sadržajnih nedostataka, može se govoriti o *urbanoj obnovi neplanski izgrađenog naselja*.

4.4. Urbanistički kriteriji

Analizom neplanski izgrađenih naselja uočavaju se njihove negativne pojavnosti i supstandardne datosti. Premda je većina pojavnosti kod svih proučenih naselja ista, ima i različitih, svojstvenih samo određenom naselju. Pokušavaju se stoga obuhvatiti sve negativne pojavnosti NIN-a koje se uočavaju analizom. Pojavnosti su iskazane u obliku problemskih pitanja, te su srazvrstane i grupirane.

Osim toga, analizom prostornih i urbanističkih planova područja s neplanskom gradnjom prepoznate su planske mjere. Uočivši, međutim, da nisu svi planovi koristili iste oblike planskih mjera, razmatraju se, usustavljaju i grupiraju sve zabilježene vrste planskih mjera.

Promatra se zatim uzročno-posljedična veza između problemskih pitanja i mjera urbanističke intervencije, gdje je uočena međufaza: vrednovanje postojećeg stanja NIN-a. Odgovorima na problemska pitanja valorizira se zatečeni urbanitet naselja. S obzirom na to da je unaprjeđenje neplanski izgrađenog naselja unapređenje njegova morfološkog i funkcionalnog urbaniteta, primijećena je mogućnost da se problemska pitanja upotrijebe kao urbanistički kriteriji jer mogu ukazati na negativne pojavnosti koje treba unaprijediti i tako dovesti do unaprjeđenja urbaniteta neplanski izgrađenog naselja.

Daljnjom analizom uočava se da na pojedine negativne pojavnosti planovi reagiraju jednako, a na druge različito, zbog čega se pokušava sagledati čime je sve reakcija uvjetovana. Zaključuje se da nije moguće uspostaviti istovjetne poveznice između urbanističkih kriterija i planskih mjera, jer svako naselje ima visoko izražene posebnosti. Planska mjera za unaprjeđenje

proizlazi iz specifičnih kontekstualnih obilježja koja se uočavaju detaljnom i preciznom analizom postojećeg stanja neplanski izgrađenog naselja. Što je sve potrebno analizirati da bi rezultiralo prijedlogom skupinom mjera za unaprjeđenje, upućuju urbanistički kriteriji.

Ustanovljene su dvije skupine kriterija. Prva skupina kriterija usmjerava analizu zatečenog stanja NIN-a na prostorni kontekst. Nastoje se sagledati sve razine i smjerovi negativne interakcije između lokacije NIN-a, te njegova mikrookružja i makrookružja. Drugom skupinom kriterija obrađuje se uporabni kontekst. Iskazuju se svi elementi javne i društvene infrastrukture koje treba zadovoljiti da bi naselje ispunilo funkciju stanovanja u skladu sa životnim potrebama svojih stanovnika.

Na taj način propituju se obilježja urbaniteta naselja, urbanističkim kriterijima prve skupine obilježja morfološkog urbaniteta, a urbanističkim kriterijima druge skupine obilježja funkcionalnog urbaniteta neplanski izgrađenog naselja.

Uspostavom korelacije urbanističkih kriterija i valorizacije po stupnju urbaniteta, o NIN-u se prikupljaju podaci koji popunjavaju i upotpunjuju dijagnostičku sliku o stanju NIN-a prije sanacije. Takva korelacija u obliku tablice, za potrebe istraživanja naziva se *Iskaznicom urbaniteta naselja*.²⁷⁷ Predstavlja pomoćno analitičko sredstvo za vrednovanje zatečenog urbaniteta neplanski izgrađenog naselja u operativnoj primjeni.

Istraživanjem su nastoji sistematizirati i sveobuhvatno iskazati urbanističke kriterije koji usmjeravaju odluke o donošenju planskih mjera na ona obilježja morfološkog i funkcionalnog urbaniteta koja je potrebno unaprijediti, zbog čega se oni nazivaju *urbanističkim kriterijima za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja*. Formulirani su kako bi se otvorila mogućnost njihova korištenja u planerskom postupku urbane obnove naselja, predstavljajući mogući koristan alat u praktičnoj primjeni. U radu se iskazuje devet kriterija za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta (I), kao i 26 kriterija za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta (II), što čini ukupno 35 urbanističkih kriterija.

Pomoću kriterija vrednuje se zatečeni urbanitet NIN-a, što je preduvjet spoznavanju specifičnih kontekstualnih obilježja naselja na temelju kojih urbanisti mogu intervenirati u prostoru s ciljem unaprjeđenja negativne pojavnosti korištenjem planskih mjera. Mjere urbanističke intervencije koje se bave morfološkim aspektom ostvaruju preduvjete kvalitativnoj, a mjere urbanističke

²⁷⁷ Vidjeti poglavlje 4. Urbanistički kriteriji, potpoglavlje 4.2. Vrednovanje zatečenog urbaniteta, potpoglavlje 4.2.3. Iskaznica urbaniteta neplanski izgrađenog naselja.

intervencije koje se bave uporabnim aspektom funkcionalnoj promjeni nedostataka neplanski izgrađenog naselja. Te su dvije sastavnice unaprjeđenja nedostataka NIN-a prepoznate kao dio procesa urbane obnove NIN-a.

4.4.1. Urbanistički kriteriji za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta

Urbanistički kriteriji za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta upućuju na planske mjere i postupke kojima će se intervenirati s ciljem unaprjeđenja lokacije spontanog nastanka neplanski izgrađenog naselja. Pomoću kriterija se sagledavaju utjecaji naselja na okružje i obrnuto, okružja na naselje, nakon čega se ti utjecaji urbanistički prosuđuju te se na temelju evaluacije mogu donositi preporuke za urbanističko djelovanje.

I. Urbanistički kriteriji za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta neplanski izgrađenog naselja su:

- I.1. utjecaj na razvoj grada,
- I.2. utjecaj na prirodnu i povijesno-graditeljsku baštinu,
- I.3. utjecaj na ambijentalnu vrijednost,
- I.4. utjecaj na prostorno-plansku dokumentaciju,
- I.5. utjecaj na asimilaciju prostora u gradsko tkivo,
- I.6. izloženost neplanski izgrađenog naselja utjecajima zagađenja,
- I.7. izloženost neplanski izgrađenog naselja utjecajima klime,
- I.8. izloženost neplanski izgrađenog naselja utjecajima reljefa
i
- I.9. izloženost neplanski izgrađenog naselja utjecajima antropogenih prostornih barijera.

I.1. Po kriteriju *utjecaj na razvoj grada* moguće je sagledavati nalazi li se neplanski izgrađeno naselje ili njegov dio na takvoj prostorno značajnoj lokaciji unutar grada, da njegovo zadržavanje u prostoru otežava pa i onemogućava realizaciju strateških, razvojnih planova i vizija razvoja grada. Lokacija neplanski izgrađenog naselja tad može predstavljati zapreku planiranom funkcionalnom širenju grada ili uspostavi planiranih urbanih sadržaja ili zona (stanovanja), urbanih podcentara, prometne infrastrukture i ostalih elemenata urbane strukture.

Za pravilnu interpretaciju ovog kriterija neophodno je razumijevanje povijesnog konteksta. Potrebno je istražiti što je na predmetnoj lokaciji bilo planirano kroz povijest i koje su sve društveno-urbanističke aktivnosti bile poduzete s ciljem ostvarenja tih planova. Pritom se u

obzir uzimaju i razlozi zbog kojih planovi nisu realizirani, kao i način na koji je neplanska izgradnja zauzela prostorne resurse namijenjene drugim sadržajima i strukturama. Uz retrospektivnu analizu, potrebno je sagledavati i aktualne urbanističke planove kao i šire ciljeve društveno-političke zajednice koji usmjeravaju razvoj grada. S obzirom na to da su i stanovnici neplanski izgrađenog naselja dio te zajednice, važno je pri evaluaciji urbaniteta po ovom urbanističkom kriteriju uključiti i njih i njihove potrebe. To podrazumijeva iznalaženje optimalnog obostranog usklađenja interesa i lokalne zajednice i ciljeva razvoja grada u cjelini, kako bi se ostvarilo prostorno i socijalno održivo urbano okruženje.

Ako se utvrdi da neplanski izgrađeno naselje svojim položajem i prostornim opsegom značajno ograničava ili onemogućava realizaciju planiranih razvojnih koncepata i vizija razvoja grada, opravdano je razmotriti mogućnost nezadržavanja naselja ili njegova dijela u prostoru. U tom slučaju kriterij *utjecaj na razvoj grada* ne služi kao kriteriji za unaprjeđenje naselja, nego kao kriterij za unaprjeđenje prostora u širem smislu – kroz redefiniranje namjene, restrukturiranje izgrađenih površina ili potpunu transformaciju u skladu s višim razvojnim interesima zajednice.

Važno je, međutim, napomenuti da kriterij *utjecaj na razvoj grada* upućuje na oblikovanje preporuka unutar domene urbanističkog djelovanja. Odluka o nezadržavanju pojedinih dijelova naselja u prostoru predstavlja osjetljivo i složeno pitanje koje zahtijeva sveobuhvatan i multidisciplinarni pristup problemu. Nužno je uvažiti socijalni aspekt a zatim razmotriti i pravne, financijske i političke posljedice takvog postupanja. U tom smislu, potrebno je razvijati i predlagati provedive mehanizme poput iznalaženja zamjenskog stanovanja, pravednog obeštećenja i drugih mjera koje osiguravaju pravedan i održiv pristup urbanoj obnovi neplanski izgrađenih naselja.

I.2. Razumijevajući da je priroda čovjekov najvrjedniji resurs, kao i da je povijesno-graditeljska baština vrijednost koju smo naslijedili, te da smo odgovorni za njezino očuvanje i unaprjeđenje za buduće naraštaje, potrebno je sagledati razmjer negativnog utjecaja neplanski izgrađenog naselja na prirodnu i povijesno-graditeljsku baštinu. Ako je taj utjecaj toliki da se ne može ublažiti, moguće je odlučiti o nezadržavanju NIN-a ili njegovih dijelova u prostoru. Važan preduvjet donošenju takve odluke je detaljna i višeslojna analiza kojom se utvrđuju različiti stupnjevi valorizacije prirodne i kulturne baštine kao i mogućnosti njihove zaštite, revitalizacije ili integracije u budući razvoj, i tome prilagođeni oblici postupanja s NIN-om i njegovim dijelovima. Posebnu pažnju treba posvetiti identifikaciji prostora s visokim stupnjem

očuvanosti ili potencijalom za očuvanje, te u skladu s time definirati mjere očuvanja, prenamjene ili uklanjanja izgrađenih struktura koje ugrožavaju vrijednosti tog prostora.

Pored aspekta očuvanja, prirodna obilježja kao što su topografija, vodeni tokovi, vegetacija i krajobrazna struktura, kao i povijesno-graditeljska, kulturna baština, imaju i važnu ulogu u formiranju identiteta naselja, ne samo kao pasivni elementi, već i kao aktivne sastavnice koje doprinose prepoznatljivosti i autentičnosti prostora. Njihovo očuvanje i unaprjeđenje mogu biti ključni elementi u oblikovanju prepoznatljivog, održivog i uravnoteženog urbanog prostora. Stoga ovaj urbanistički kriterij za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta ne podrazumijeva samo plansku mjeru zaštite prostora, već i aktivnu valorizaciju njegovih prirodnih i kulturnih kvaliteta kao temeljne odrednice planerskog postupanja.

I.3. Promatra li se izvana, neplanski izgrađeno naselje često ostavlja dojam preizgrađenosti i neuređenosti. Zbijenost građevina nedvojbeno upućuje na njegov neplanski nastanak. Dojam neuređenosti dodatno naglašava i supstandardni izgled građevina u NIN-u, što sve rezultira ambijentom koji u mnogim aspektima, bez ključnih sastavnica urbaniteta poput uređenosti, planske strukture i sigurnosti, predstavlja negaciju urbaniteta.

Negativni utjecaji NIN-a na ambijent u kojem je nastalo vidljivi su kako u njegovom neposrednom, užem okružju, tako i u širem prostornom kontekstu. U užem okružju, NIN vizualno zagađuje sklad planski izgrađenih naselja s kojima graniči. Kontrast između ambijenata (planski izgrađenih struktura i NIN-a) tim je veći što je udaljenost između njih manja. Ako se, primjerice, NIN nalazi s jedne, a naselje s obiteljskim kućama u zelenilu s druge strane pristupne prometnice, negativna pojavnost NIN-a umanjit će prostorni sklad planskog naselja i izazvati dojam perceptivne zbunjenosti i nesigurnosti.

U širem okružju, pojavnost NIN-a negativno utječe na sliku grada. Svojom izgledom i neusklađenošću s urbanim standardima negira dostignuća grada i svih njegovih civilizacijskih tekovina, snižavajući razinu urbaniteta i umanjujući identitetske vrijednosti prostora. Degradacija slike grada tim je veća ako se NIN nalazi uz glavne gradske prometnice koje predstavljaju ulaz u grad pa se umanjuje kvaliteta prvog vizualnog kontakta.

Urbanistički kriterij *utjecaja na ambijentalnu vrijednost* plansku intervenciju za unaprjeđenje može usmjeriti na umanjenje vizualnog zagađenja. Jedna od mogućih mjera u praktičnoj primjeni je formiranje zelenih barijera za smanjivanje vizualne izloženosti NIN-a. Osim estetske funkcije, zeleni potezi ujedno štite naselje od zagađenja bukom i štetnim plinovima,

odnosno od negativnog utjecaja prometnice s kojom je naselje u neposrednom dodiru, čime se unaprjeđuje kvaliteta života stanovnika neplanski izgrađenog naselja.

I.4. Prostorno-planska dokumentacija, izrađena djelovanjem stručnjaka-urbanista za neki prostor, predstavlja temeljni instrument kojim društveno-politička zajednica u formi prostorno-planskog dokumenta artikulira svoje razvojne ciljeve. Zadržavanjem NIN-a u prostoru potrebno je nivelirati plansku dokumentaciju tako da se prilagodi zatečenom stanju što je nerijetko lošije rješenje i nije u skladu s doktrinom sveobuhvatnog i cjelovitog planiranja prostora za budući razvoj.²⁷⁸ Negativan utjecaj proizlazi iz toga što se planirano prilagođava prostornim zahvatima koji su nastali bez plana²⁷⁹. Takav pristup, u kojem se odrednice prostornog razvoja podređuju već izvršenim, neplanskim i najčešće manje kvalitetnim rješenjima na terenu dovodi u pitanje svrhovitost prostornog i urbanističkog planiranja koje gubi svoju razvojnu ulogu²⁸⁰ i ucrtavanjem zatečenog stanja na terenu postaje alat legalizacije. Potrebno je sagledati u kojoj je mjeri prilagodba moguća i je li moguća za sve dijelove NIN-a bez dugoročnih negativnih posljedica na planiranje i razvoj grada. U tom smislu, urbanistički kriterij *utjecaj na prostorno-plansku dokumentaciju* je važan kriterij za ocjenu opravdanosti i prostornog obuhvata integracije neplanske izgradnje.

I.5. Istraživanjem je utvrđeno da je unaprjeđenje neplanski izgrađenog naselja, osim kroz unaprjeđenje njegovih supstandardnih pojavnosti, potrebno usmjeriti i na osiguravanje preduvjeta za njegovu potpunu integraciju u gradsko tkivo. Proces integracije omogućuje da naselje prestane biti izolirani „otok“ unutar urbane sredine, što je od važnosti za očuvanje urbane kohezije, sprječavanje prostorne fragmentacije te uspostavu uvjeta održivog prostornog razvoja. *Morfološka izoliranost prostora* odnosi se na odvojenost dijela naselja od šire urbane matrice zbog neusklađenog urbanističkog razvoja ili infrastrukturnih barijera. Takva izoliranost

²⁷⁸ Pristupi unaprjeđenju neplanski izgrađenih naselja u Hrvatskoj kroz povijest temeljili su se upravo na ovom urbanističkom kriteriju. Bespravna izgradnja ucrtavala se u podloge za izradu urbanističkih planova te su joj se, s ciljem njezina zadržavanja u prostoru, prilagođavala planska rješenja.

²⁷⁹ Klempić, S. (2004; 24) na primjeru Grada Splita ističe: „Umjesto da su postojeći planovi usmjeravali izgradnju, izgradnja je usmjeravala planove tj. prilagođavani su stanju na terenu.“

²⁸⁰ Takva *a posteriori* izrada planova aktualizira promišljanje svjetski poznatog arhitekta Rema Koolhaasa (1997.) o utopiji urbanističke determiniranosti: „Ako planiranje nije više nužno, ili je irelevantno, zašto planirati?“

može rezultirati smanjenom dostupnošću, ograničenom društvenom interakcijom, nižim stupnjem integracije u gradske funkcije kao i degradacijom urbanih vrijednosti.

Urbanistički kriterij *utjecaj na asimilaciju prostora u gradsko tkivo* odnosi se na skup planskih mjera i intervencija usmjerenih na smanjenje morfološke izoliranosti između grada i naselja ili njegovog izoliranog segmenta.

Moguće mjere koje može inicirati primjena ovog urbanističkog kriterija obuhvaćaju fizičku asimilaciju naselja kroz njegovo uključivanje u sustave javnih gradskih površina i mreža javnih građevina. Uz to, one mogu uključivati i uspostavljanje vizualne i prostorne ravnoteže s okolnim urbanim i prirodnim krajolikom, poticanje transformacije naselja planiranjem poteza višeg stupnja urbaniteta te otvaranje zatvorenih ili nedostupnih predjela radi povećanja vidljivosti i pristupačnosti izoliranih prostora.

Za razliku od urbanističkih kriterija za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta NIN-a od I.1. do I.5. kojim se vrednuju (negativni) utjecaji koje NIN stvara, urbanističkim kriterijima I.6. do I.9. propituje se izloženost NIN-a utjecajima:

- zagađenja (bukom, svjetlom, zračenjem, štetnim plinovima, mirisom),
 - klime (osunčanje, vjetrovi, plima),
 - reljefa (klizište, potresno područje, poplavno područje, vulkansko područje, strmi teren, prirodne prostorne zapreke)
- i
- antropogenih prostornih barijera.

Lokacija neplanskog naselja zahtijeva temeljitu analizu s aspekta različitih oblika potencijalnih ugroza i zapreka za održiv razvoj. Prvi korak u tom procesu je identifikacija izloženosti različitim vrstama zagađenja: bukom, svjetlom, zračenjem, štetnim plinovima, što upravo i proizlazi iz neprikladnog položaja: u blizini prometne infrastrukture ili industrijskih zona. S prostornog aspekta, razmatraju se i klimatski utjecaji kojima lokacija NIN-a može biti izložena: vjetru, plavljenju uslijed plime/oseke, pretjeranom zagrijavanju; zatim, negativnim obilježjima reljefa: je li NIN nastao na klizištu, potresnom području, poplavnom području, vulkanskom području, strmom terenu ili na području izloženom nekim drugim prirodnim prostornim zaprekama. Važno je sagledati i postoje li za područje NIN-a antropogene prostorne barijere - zapreke nastale ljudskim djelovanjem, koje otežavaju povezanost naselja i pristup osnovnim funkcijama. Planskim mjerama moguće je intervenirati s ciljem unaprjeđenja lokacije spontanog nastanka naselja s prostornog aspekta po navedenim urbanističkim kriterijima, naročito s obzirom na postojanje naprednih tehničkih rješenja kao što su sustavi za obranu od

poplava ili stabilizaciju terena, ili barijere za zaštitu od buke. Važno je, međutim, istaknuti potrebu sagledavanja ekonomske opravdanosti takvih zahvata kao i nužnost transparentnog prikaza troškova provođenja takvih planskih mjera (jer će ih snositi šira društvena zajednica) u praksi. Iskustva iz svijeta ukazuju na mogućnost unaprjeđenja neplanski izgrađenog naselja u vidu izmještanja stanovnika na lokaciju na kojoj je moguće, a i ekonomski isplativije, osigurati održive životne preduvjete. Od istaknutih urbanističkih kriterija ove grupe, najrealnije je unaprjeđenje po kriteriju otklanjanja ili ublažavanja *utjecaja antropogenih prostornih barijera*. Često je riječ o brzim gradskim prometnicama i širokim gradskim avenijama pa planska rješenja mogu predviđati izgradnju pothodnika ili nathodnika, uvođenje prijelaza za pješački i biciklistički promet u istoj razini sa signalizacijom i slično, što su u praksi provediva tehnička rješenja s izravnim pozitivnim učinkom na svakodnevni život stanovnika NIN-a.

4.4.1. Urbanistički kriteriji za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta

II. Urbanistički kriteriji za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta neplanski izgrađenog naselja su:

- II.1. povezanost s gradom kolnim prometom,
- II.2. povezanost s gradom pješačkim prometom,
- II.3. povezanost s gradom biciklističkim prometom,
- II.4. povezanost s gradom javnim prijevozom,
- II.5. opremljenost kanalizacijom,
- II.6. opremljenost vodoopskrbom,
- II.7. opremljenost elektroopskrbom,
- II.8. opremljenost distributivnom telekomunikacijskom kanalizacijom,
- II.9. postojanje pregledne i funkcionalne prometne mreže unutar naselja,
- II.10. postojanje odgovarajuće širine javnih prometnih površina unutar naselja,
- II.11. postojanje javnih parkirališnih površina unutar naselja,
- II.12. postojanje pločnika unutar naselja,
- II.13. postojanje biciklističke staze unutar naselja,
- II.14. postojanje prodavaonice robe dnevne potrošnje,
- II.15. postojanje ljekarne,
- II.16. postojanje poštanskih usluga,
- II.17. postojanje predškolske ustanove,
- II.18. postojanje školske ustanove,

- II.19. postojanje ustanove zdravstvene zaštite,
- II.20. postojanje uslužnih djelatnosti,
- II.21. postojanje vjerske ustanove,
- II.22. postojanje javnog prostor za društveno okupljanje građana,
- II.23. postojanje sportsko-rekreacijskih sadržaja,
- II.24. postojanje dječjeg igrališta,
- II.25. postojanje javne ozelenjene površine (park, perivoj)
- i
- II.26. postojanje javne pješačke površine (trg, pješačke staze).

Urbanistički kriteriji za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta upućuju na unaprjeđenje uporabnog konteksta NIN-a.

Sagledava se ima li NIN osnovne i dodatne elemente javne i društvene infrastrukture. Osnovni elementi javne i društvene infrastrukture su svi oni elementi kojim naselje treba biti opremljeno da bi ispunilo svoju osnovnu funkciju - funkciju stanovanja. Osnovnim elementima javne i društvene infrastrukture osigurava se *povezanost* NIN-a s gradom kolnim, pješačkim i biciklističkim prometom kao i *opremljenost* NIN-a komunalnom infrastrukturom.

Povezanost se propituje Urbanističkim kriterijima II.1. do II.4.

Radi ispunjavanja osnovne funkcije, naselju je potrebno osigurati pristup javnom prometnom kolnom površinom čije su tehničke karakteristike i stupanj dovršenosti takvi da omogućavaju sigurno prometovanje svih dionika u prometu. Uz to, potrebno je ispitati i mogućnost pješačkog i biciklističkog pristupa, kao i pristupa sredstvima javnog prijevoza, gdje za to postoje prostorni uvjeti.

Opremljenost komunalnom infrastrukturom propituje se pomoću urbanističkih kriterija II.5. do II.9. Od komunalne infrastrukture, teži se opremanju *svim* komunalnim instalacijama kao minimumom životnog standarda. S ciljem očuvanja zdravlja i osiguravanja adekvatnih higijenskih uvjeta u naselju, ali i zaštite tla i podzemnih voda, potrebno je osigurati komunalne vodne građevine za vodoopskrbu i odvodnju. Nužna je elektrifikacija i plinifikacija (gdje za to postoje uvjeti s obzirom na plinifikaciju šireg područja), kao i opremanje distributivno-telekomunikacijskom kanalizacijom (DTK).

Dodatni elementi javne i društvene infrastrukture su elementi ugrađivanjem kojih stanovnici naselja, osim stanovanja, zadovoljavaju i druge životne potrebe. To su: *prometna mreža unutar*

naselja (urbanistički kriteriji II.9. do II.13.) i *prateći sadržaji stanovanja* (urbanistički kriteriji II.14. do II.26.).

Prometna mreža unutar neplanski izgrađenog naselja najčešće je supstandardna, nije čitljiva ni logična jer je izvedena bez plana, s ciljem omogućavanja pristupa pojedinačnoj građevini, pa se ulice izvode kao „slijepe“. Građevne čestice su previše izgrađene i promet u mirovanju nije adekvatno riješen pa se vozila parkiraju na ulici i time dodatno sužavaju poddimenzionirane prometne koridore. Prometnice su kolno-pješačke površine bez pločnika, nedovoljno široke da omoguće istovremeno prometovanje vozila u oba smjera. Snalaženje i kretanje unutar neplanski izgrađenog naselja je otežano.

Planskim mjerama, s ciljem unaprjeđenja supstandardne prometne mreže, osigurat će se *pregledna i funkcionalna prometna mreža unutar naselja* (urbanistički kriterij II.9.), kao i *odgovarajuća širina javnih prometnih površina unutar naselja* (urbanistički kriterij II.10.). U brojnim slučajevima preglednost i funkcionalnost prometne mreže moguće je osigurati određivanjem mjera iz područja prometne struke, poput jednosmjernog režima prometa ili prometne signalizacije. Primjenu planske mjere osiguravanja odgovarajuće širine javnih prometnih površina u naselju bi bilo moguće ograničiti na glavne prometnice u naselju i na prometnice kojim prometuju komunalna i interventna vozila. Intervencije usmjerene na osiguravanje prikladnih širina ili tehnički ispravnih elemenata (radijusi, nagib) manjih stambenih ulica odnosno prometnih površina za pristup pojedinačnim građevinama, uglavnom nisu ekonomski opravdane jer bi u većini slučajeva zahtijevale značajnije zahvate poput rušenja objekata i iznalaženja zamjenskog stanovanja. Važni urbanistički kriterij je *postojanje javnih parkirališnih površina unutar naselja* (urbanistički kriterij II.11.) jer može potaknuti planske mjere kojim osigurat će se površine za parkiranje vozila za koja nema mjesta na pojedinačnim parcelama. Potrebno je osigurati površine za skupno parkiranje, ali s jasnom naznakom i unaprijed određenim rasporedom i brojem parkirališnih mjesta po korisniku. Uz to, za sigurno kretanje naseljem pješaka i biciklista, kao i drugih ugroženih skupina u prometu (djece, starijih osoba, osoba s invaliditetom), nužno je osigurati površine za izgradnju pločnika i biciklističkih staza.

Planskim mjerama iniciranim ovom skupinom urbanističkih kriterija moguće je prometnu infraskturu neplanski izgrađenog naselja značajno približiti prometnim standardima kakvi se primjenjuju u planiranim urbanim sredinama.

Urbanističkim kriterijima II.14. do II.26. propituje se ima li u naselju pratećih sadržaja pa se planskim mjerama nastoji osigurati površina za njihov smještaj. *Prateći sadržaji stanovanja* vrlo su važni u procesu unaprjeđenja neplanski izgrađenog naselja jer izravno utječu na

kvalitetu života stanovnika i stupanj funkcionalne samodostatnosti naselja. To su: prodavaonice robe dnevne potrošnje, ljekarna, pošta, predškolska ustanova, školska ustanova, ustanova zdravstvene zaštite, uslužne djelatnosti, vjerska ustanova, javni prostor za društveno okupljanje građana, sportsko-rekreacijski sadržaji, dječje igralište, javne ozelenjene površine (park, perivoj) i javne pješačke površine (trg, pješačke staze).

Prateći sadržaji podižu stupanj urbaniteta naselja. Oni čine razliku između naselja s obilježjima „spavaonice“ i održivog naselja. Čim je naselje bogatije sadržajima, tim više svojih potreba stanovnici mogu zadovoljiti u naselju, umjesto da svakodnevno ili više puta u tjednu odlaze u gradske centre i podcentre. Prateći sadržaji stanovanja nisu luksuz nego opći urbanistički standard,²⁸¹ i važan preduvjet za razvoj cjelovitih i funkcionalnih urbanih zajednica. Njihovo planiranje i integracija nužno je kako bi se postigao standard naselja koja, iako neplanska, funkcioniraju istodobno samostalno i kao dio većeg urbanog sustava, i koja omogućavaju svojim stanovnicima da po principima održivog razvoja zadovolje sve potrebe koje proizlaze iz suvremenog načina života.

Ostvarenje pratećih sadržaja prodavaonica robe dnevne potrošnje, ljekarna, pošta i uslužne djelatnosti nije moguće osigurati urbanističkim planskim mjerama. Njihova realizacija i održivost u punom kapacitetu uvjetovani su tržišnim zakonitostima pa planske mjere temeljem tih urbanističkih kriterija treba protumačiti kao preporuku, a ne kao jamstvo njihova ostvarenja.

4.4.3. Preporuke za primjenu

U praktičnoj primjeni, pri izradi urbanističkog plana urbane obnove neplanski izgrađenih naselja, korištenjem urbanističkih kriterija koji su rezultat ovog istraživanja, dobivaju se pokazatelji za donošenje odluka o vrstama planskih mjera potrebnih za unaprjeđenje naselja. Istraživanjem je izrađen sveobuhvatni popis kriterija koji omogućuju sustavno sagledavanje svih supstandardnosti koje je potrebno unaprijediti.

U postupku analize obilježja lokacije NIN-a, moguće je vrednovati morfološki urbanitet naselja. Pomoću urbanističkih kriterija za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta (od I.1 do I.9) mogu se sagledavati aspekti negativnog utjecaja neplanski izgrađenog naselja na grad, ali i kojim je negativnim utjecajima izloženo naselje, kako bi se ocijenile mogućnosti unaprjeđenja

²⁸¹ Horvat, J: „Moderni grad – Ishodišta suvremenog urbanističkog planiranja“, Arhitektonski fakultet (2015; 2, 52).

mikro i makrookružja neplanski izgrađenog naselja. Pokaže li se da unaprjeđenje morfološkog urbaniteta nije izvedivo ni učinkovito unutar realnih gospodarskih i prostornih mogućnosti, tada se, uz dodatnu analizu i uvažavanje šireg konteksta (postojećih prostornih vrijednosti, pravnog statusa izgrađenih struktura, kao i alternativnih mogućnosti za prostornu integraciju naselja) može razmotriti prijedlog nezadržavanja naselja ili pojedinih dijelova naselja u prostoru i njegovu transformaciju. Nositelji analize morfološkog urbaniteta po urbanističkim kriterijima za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta i predlagatelji planskih mjera za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta u formi urbanističkog plana urbane obnove su urbanisti, ali odluku može donositi šira društvena zajednica (lokalna uprava). Važnost sudjelovanja šire društvene zajednice proizlazi i iz potrebe osiguravanja zamjenskog stanovanja, kao i osiguravanja financijskih sredstava za uklanjanje bespravno izgrađenih građevina.

I u procesu urbane obnove neplanski izgrađenih naselja izvan gradova, najčešće na turistički atraktivnim područjima, moguće je vrednovati zatečeni urbanitet naselja po urbanističkim kriterijima za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta. Pomoću urbanističkih kriterija I.1. do I.5. moguće je sagledati negativne utjecaje NIN-a na mikrolokaciju na kojoj se naselja nalaze, a koja je često područje vrijedne prirodne i povijesno-graditeljske baštine. Uz to, pomoću urbanističkih kriterija I.7. do I.9., radi ostvarivanja preduvjeta održivosti, moguće je vrednovati izloženost samog naselja negativnim utjecajima.

Ako se odluči neplanski izgrađeno naselje integrirati kroz plansku prenamjenu prostora, može postojati potreba unaprjeđenja funkcionalnog urbaniteta. Što je potrebno unaprijediti, upućuju nas urbanistički kriteriji za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta. Po kriterijima (od II.1. do II.8) naselju se mogu osiguravati osnovni elementi javne i društvene infrastrukture (povezanost s gradom i opremljenost komunalnom infrastrukturom). Riječ je o mogućoj prvoj fazi unaprjeđenja naselja za koju mjere urbanističke intervencije predlažu stručnjaci iz područja urbanizma s ciljem osiguravanja osnovnih životnih preduvjeta stanovnicima neplanski izgrađenog naselja. Po kriterijima (od II.9. do II.26) moguće je usmjeriti prostorne intervencije na osiguravanje dodatnih elemenata javne i društvene infrastrukture (unaprjeđenje prometne mreže u naselju i pratećih sadržaja stanovanja). Gotovo svi sadržaji po kriterijima za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta (II) predmet su urbanističkog plana urbane obnove i predlažu ih urbanisti. Za iznalaženje optimalnih rješenja za unaprjeđenje komunalne infrastrukturne mreže po kriterijima (od II.5. do II.8) nužno je osigurati potporu i aktivno sudjelovanje nadležnih gradskih komunalnih poduzeća. Za unaprjeđenje prometne mreže

unutar naselja po kriterijima (od II.9. do II.13) ističe se važnost predlaganja realnih i održivih rješenja, uz korištenje precizno usmjerenih poboljšanja u skladu s prostornim mogućnostima naselja poput jednosmjernog režima prometa, kao i drugih mjera iz područja prometne struke. Urbanistički planovi ne osiguravaju sustavno predlaganje takvih planskih rješenja, pa je moguće očekivati njihovo strukturno i sadržajno unaprjeđenje. Osim toga, sadržaji funkcionalnog urbaniteta (II.14 prodavaonica robe dnevne potrošnje, II.15 ljekarna, II.16 poštanske usluge i II.20. uslužne djelatnosti) u današnjoj formi urbanističkog plana mogu se osigurati jedino na način da se za naselje planira mješovita namjena umjesto isključivo stambene, što nije dovoljno diferencirano rješenje. Stoga je uputno u postupku izrade urbanističkog plana urbane obnove omogućiti detaljniju razlikovnost sadržaja mješovite namjene, kako bi se predvidjeli sadržaji koji čine urbanitet naselja. Dodatno, u analizu funkcionalnog urbaniteta po kriterijima (od II.9 do II.26) korisno je uključivati i stanovnike neplanski izgrađenog naselja, jer na temelju iskustva življenja u naselju mogu pružiti korisne informacije o naselju u kontekstu sagledavanja vlastitih potreba.

Pomoću urbanističkih kriterija za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta bilo bi moguće unaprjeđivati planska naselja s neplanskim dijelovima. Za kvalitetnu urbanu obnovu potrebno je sagledavanje disfunkcije naselja po urbanističkim kriterijima II.5. do II.13. Prioritetno je unaprjeđenje prometa u naselju kako bi se osigurala preglednost i funkcionalnost, potrebni tehnički elementi glavnih prometnica u naselju i parkirališne površine. Uz to, s obzirom na povećani broj korisnika, potrebno je unaprijeđenje komunalne mreže. I kod urbane obnove planskog naselja s neplanskim dijelovima moguća je evaluacija morfološkog urbaniteta po urbanističkim kriterijima I.1. do I.9.

Urbanistički kriteriji potaknut će planske mjere koje će kroz određenu vrstu urbanističke intervencije omogućiti ostvarenje pojedinog oblika unaprjeđenja neplanski izgrađenog naselja. U Tablici 48. prikazane su mogućnosti primjene urbanističkih kriterija po tipu neplanski izgrađenog naselja. Kod neplanski izgrađenog naselja izvan grada se uzima u obzir i mogućnost potpune transformacije radi nezadržavanja naselja ili njegovih dijelova u prostoru. Kod planskog naselja s neplanskim dijelovima se polazi od pretpostavke da elementi prometne povezanosti naselja s gradom koji se vrednuju po urbanističkim kriterijima II.1. do II.4. već postoje ali je potrebno unaprjeđenje.

Tablica 48. Primjena urbanističkih kriterija po vrsti neplanski izgrađenog naselja - primjer.

tip neplanski izgrađenog naselja	redoslijed aktivnosti	urbanistički kriterij za unaprjeđenje	planska mjera	oblik unaprjeđenja naselja	vrsta urbanističke intervencije
Neplanski izgrađeno naselje u gradu	1.	I.1. do I.9. unaprjeđenje lokacije	dvosmjerna prilagodba: i naselja i urbanog razvoja grada	urbano restrukturiranje i planska prenamjena prostora	integracija kroz prenamjenu
	2.	II.1. do II.4. prometna povezanost	osiguravanje osnovnih elemenata javne i društvene infrastrukture	ispunjavanje osnovne funkcije naselja i zadovoljavanje osnovnih životnih potreba njegovih stanovnika	djelomična integracija
		II.5. do II.9. opremljenost komunalnom infrastrukturom			
	3.	II.10. do II.26 opremljenost sadržajima i uslugama	osiguravanje dodatnih elemenata javne i društvene infrastrukture	podizanje kvalitete života stanovnika naselja kroz zadovoljavanje svih drugih životnih potreba	puna integracija
Neplanski izgrađeno naselje izvan grada	1.	I.1. do I.9. unaprjeđenje lokacije	dvosmjerna prilagodba: i naselja i urbanog razvoja grada	urbano restrukturiranja i planska prenamjena prostora	integracija kroz prenamjenu
			nezadržavanje naselja ili njegovog dijela u prostoru	viši razvojni ciljevi zajednice	potpuna transformacija
	2.	II.1. do II.4. prometna povezanost	osiguravanje osnovnih elemenata javne i	ispunjavanje osnovne funkcije naselja i zadovoljavanje	djelomična integracija

		II.5. do II.9. opremljenost komunalnom infrastrukturuom	društvene infrastrukture	osnovnih životnih potreba njegovih stanovnika	
	3.	II.10. do II.26. opremljenost sadržajima i uslugama	osiguravanje dodatnih elemenata javne i društvene infrastrukture	podizanje kvalitete života stanovnika naselja kroz zadovoljavanje svih drugih životnih potreba	puna integracija
Plansko naselje s neplanskim dijelovima	1.	I.1. do I.9. unaprjeđenje loakcije	dvosmjerna prilagodba: i naselja i urbanog razvoja grada	urbano restrukturiranja i planska prenamjena prostora	integracija kroz prenamjenu
	2.	II.5. do II.9. opremljenost komunalnom infrastrukturuom	osiguravanje osnovnih elemenata javne i društvene infrastrukture	ispunjavanje osnovne funkcije naselja i zadovoljavanje osnovnih životnih potreba njegovih stanovnika	djelomična integracija
	3.	II.10. do II.26. opremljenost sadržajima i uslugama	osiguravanje dodatnih elemenata javne i društvene infrastrukture	podizanje kvalitete života stanovnika naselja kroz zadovoljavanje svih drugih životnih potreba	puna integracija
	4.	II.1. do II.4. unaprjeđenje prometne povezanosti	unaprjeđenje osnovnih elemenata javne i društvene infrastrukture	unaprjeđenje osnovne funkcije naselja i zadovoljavanje osnovnih životnih potreba njegovih stanovnika	puna integracija

Faze urbane obnove neplanski izgrađenog naselja i nositelji njihove izrade tablično su prikazane u Tablici 49.

Tablica 49. Faze urbane obnove neplanski izgrađenog naselja - primjer.

faza unaprjeđenja	urbanistički kriterij za unaprjeđenje		cilj	nositelji izrade
	grupa	broj		
Nulta	I.	1 do 9	unaprjeđenje prostora	urbanist šira društvena zajednica (lokalna uprava)
Prva	II.	1 do 8	osnovni elementi javne i društvene infrastrukture	urbanist gradska komunalna poduzeća
Druga	II.	9 do 13	dodatni elementi javne i društvene infrastrukture	urbanist stručnjak prometne struke
		17, 18, 23		urbanist
		14,15,16,19, 20,21,22,24 25,26		urbanist uža društvena zajednica (stanovnici naselja)

Osim faza urbane obnove i nositelja njihove izrade, nakon što urbanist po urbanističkim kriterijima za unaprjeđenje sintetizira evaluaciju zatečenog urbaniteta naselja i predloži planske mjere za unaprjeđenje, moguće je iskazivati i financijska sredstva, kao i vrijeme potrebno za realizaciju mjera. Uputno je da tablični iskaz troška i trajanja realizacije planskih mjera bude transparentno prezentiran prilikom izrade urbanističkog plana urbane obnove, kako bi ga društvene zajednica mogla prihvatiti. Financijska sredstva mogu biti osigurana naplatom kroz legalizaciju, a rokovi usklađeni s prioritetnim zadacima i ciljevima lokalnih uprava i komunalnih poduzeća.

Primjer preglednog iskaza troškova i trajanja urbane obnove neplanski izgrađenog naselja prikazan je u Tablici 50.

Tablica 50. Trošak i trajanje urbane obnove neplanski izgrađenog naselja – primjer.

urbanistički kriterij za unaprjeđenje	planska mjera	trošak (EUR)	trajanje (mjeseci)
II.2.	rušenje 4 zgrade	40.000,00	1
II.3.	sadnja zaštitnog zelenila	30.000,00	1
ukupno		70.000,00	2

5. RASPRAVA I ZAKLJUČCI

Neplanski izgrađena naselja u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj postoje od 20-ih godina 20. stoljeća. Nisu uklanjana nego su se protekom vremena još i povećala, uslijed rasta gradova od nekadašnje periferije približila su se najužem gradskom središtu a ozakonjenjem su postala i legitimni čimbenik u prostoru. S obzirom na to da su ona sama, a onda i kvaliteta života njihovih stanovnika, supstandardna, i s obzirom na to da negativno utječu na mikro i makro okruženje, potrebno je unaprjeđenje.

Unaprjeđenje je moguće planirati u formi urbanističkog plana urbane obnove. Istraživanjem je uočeno da nema svugdje primjenjivog načina postupanja zato što je način reagiranja na supstandardnu pojavnost ovisan o specifičnim kontekstualnim obilježjima naselja. Mjeru urbanističke intervencije može predlagati stručnjak-urbanist, na temelju brojnih ulaznih podataka, u suradnji s društveno-političkom zajednicom, sukladno svojoj stručnosti.

Važan preduvjet unaprjeđenju je legalizacija. Kroz povijest,²⁸² bespravni objekti legalizirali su se ucrtavanjem u prostorno-planske podloge, uz izradu i prilagodbu planskih rješenja na način da se nelegalni objekti uklope u plan. Stupanjem na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama u srpnju 2012. godine, kad su mogućnost ozakonjenja iskoristili mnogi bespravni graditelji, nezakonito izgrađeni objekti ucrtali su se u katastar i zemljišne knjige. Na taj način su, za razliku razdoblja prije ozakonjenja kad su bili vidljivi u prostoru i kao takvi bili akteri brojnih neformalnih urbanih praksi kao što je, primjerice, priključenje na komunalnu infrastrukturu, nelegalni objekti postali vidljivi i u sustavu, čime je omogućeno i planiranje njihova unaprjeđenja. Važno je, međutim, istaknuti da ozakonjenje ne znači nužno da će se neplanski izgrađeno naselje ili njegov dio bezrezervno zadržati u prostoru; odluku o tome, na prijedlog stručnjaka-urbanista, u formi urbanističkog plana urbane obnove, nakon evaluacije morfološkog urbaniteta naselja po ovim istraživanjem ustanovljenim urbanističkim kriterijima za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta, može donositi društvena zajednica. Ni prije ozakonjenja, mada se za njih znalo, bespravni objekti nisu se uklanjali. Može se, dakle, zaključiti da negativna strana legalizacije nije onemogućavanje uklanjanja neplanski izgrađenih

²⁸² Vidjeti poglavlje 1.4. Pristup društvene zajednice problemu neplanski izgrađenih naselja, podpoglavlje 1.4.3. Posebnosti pristupa neplanski izgrađenim naseljima u Hrvatskoj.

naselja ili njihovih dijelova nego poskupljenje postupka radi pravnog statusa nelegalno izgrađenih objekata kojim je njihovim vlasnicima osigurano financijsko obeštećenje.

Iskustva iz prošlosti svjedoče o različitim društveno-političkim i gospodarskim razlozima koji mogu omogućiti razumijevanje motiva i opravdati zadržavanje nezakonito izgrađenih građevina u prostoru kroz desetljeća. Glavni razlozi su bili: popunjavanje stambenog fonda, ekonomska nemoć države da u slučaju rušenja bespravno izgrađenih građevina njihovim vlasnicima ponudi rješenje stambenog pitanja, a nakon legalizacije i naknadu (jer su legalizacijom postali legalni akter u prostoru), socijalna osjetljivost i empatija, kao i "kupovanje" socijalnog mira i stjecanja naklonosti birača. Ipak, potrebno je naglasiti brojne negativne i dugoročne posljedice po društvo i prostor: od zauzimanja teritorija - naročito neizgrađenog, širenja gradova, prihvatanja kompromisnih i najčešće manje kvalitetnih prostorno-planskih rješenja, prilagođavanja interesa društvene zajednice u smislu prioriteta i trošenja sredstava pa sve do činjenja društvene nepravde legalnim graditeljima koji ne samo da su za stjecanje prava za svoj zahvat u prostoru trebali izdvojiti više vremena i novaca od ilegalnih graditelja nego im je i kvaliteta života u naselju znatno narušena brojnim supstandarnim pojavnostima koje su u planski izgrađeno naselje unijeli novonastali neplanski dijelovi. Ako se ipak odluči nezakonitu gradnju zadržati u prostoru, moguće je pristupiti urbanoj obnovi. Urbana obnova u smislu unaprjeđenja ne znači samo unaprjeđenje neplanski izgrađenog naselja u njegovom fizičkom obuhvatu nego je moguće i osmisliti nove ili poboljšati postojeće veze s okolnim prostorom. Samo takav pristup može dovesti do pune integracije prostora degradiranog bespravnom izgradnjom u gradsko tkivo.²⁸³ Sudjelovanje stanovnika neplanski izgrađenih naselja u izradi plana urbane obnove može biti značajno ne samo radi prikupljanja korisnih informacija o življenju u naselju nego i radi prihvatanja projektiranog identiteta naselja²⁸⁴ kako bi on mogao zaživjeti u svim vidovima svojih kapaciteta.

I kroz povijest neplanski izgrađena naselja nastojala su se urbanizirati, a planske mjere propisivale su se na temelju usporedivih urbanističkih kriterija. Planovi sanacije izrađivali su

²⁸³ Fernandes A. S, Sa M. F, Povoas R. F. (2012; 3) u radu „Bridging the urban divide between the informal and the planned city; The African microstate of Sao Tome and Principe as case-study“ ističu: „S ciljem borbe protiv neimaštine i nejednakosti, urbanističke ambicije se oslanjaju na djelovanje koje teži uključivanju i urbanizaciji kako bi se premostio jaz između konsolidiranih i neplanskih područja.“

²⁸⁴ Vukić, F. u knjizi „Grad kao identitetski sustav – Prema metodi sustavnog projektiranja identiteta zajednice“ ističe važnost prihvatanja novog projektiranog identitetskog sustava od korisnika, ne bi li on mogao zaživjeti u svakodnevnoj praksi. (2013; 38).

se po pravilima planerske struke što je davalo rezultate jer urbanisti imaju potrebna znanja da uoče supstandardne dijelove naselja, kao i alate za njihovo unaprjeđenje. Za neplanski izgrađena naselja nije, međutim, bilo određeno značenje pojma, nisu bili utvrđeni uvjeti za njihovo zadržavanje u prostoru (osim zakonskih) niti kriteriji za njihovo unaprjeđenje i uspostavu minimalnih urbanističkih standarda. Ovim istraživanjem odredio se naziv i njegovo značenje te su objedinjena i precizno iskazana tematska područja mogućeg unaprjeđenja naselja.

Unaprjeđenje neplanski izgrađenog naselja je unaprjeđenje njegova morfološkog i funkcionalnog urbaniteta. Koje točno sastavnice urbaniteta je potrebno unaprijediti određuju urbanistički kriteriji. Uočeno je, definirano i istaknuto 35 kriterija: 9 za unaprjeđenje morfološkog i 26 za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta, odnosno, 35 urbanističkih kriterija za urbanu obnovu neplanski izgrađenog naselja.

Urbanističkim kriterijima za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta vrednuje se lokacija neplanski izgrađenog naselja. Ima li negativnog utjecaja na razvoj grada, na prirodnu i povijesno-graditeljsku baštinu, na ambijentalnu vrijednost, na prostorno-plansku dokumentaciju, na asimilaciju prostora u gradsko tkivo - pitanja su na temelju kojih se može predlagati da se neplanski izgrađeno naselje ili neki od njegovih dijelova ne zadrže u prostoru. Uz to, ako je naselje neplanski nastalo na lokaciji koja je izložena negativnim utjecajima: zagađenja (bukom, svjetlom, zračenjem, štetnim plinovima, mirisom), klime (osunčanje, vjetrovi, plima), reljefa (klizište, potresno područje, poplavno područje, vulkansko područje, prirodne zapreke) ili antropogenih prostornih barijera, a negativni utjecaj je toliki da njegovo uklanjanje ili ublažavanje nije ostvarivo niti je ekonomski opravdano, može se predlagati uklanjanje neplanski izgrađenog naselja i izmještanje stanovnika na lokaciju na kojoj je moguće osigurati primjerenije uvjete života.

Urbanističkim kriterijima za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta vrednuje se opremljenost naselja elementima javne i društvene infrastrukture koji su potrebni da bi naselje ispunilo osnovnu funkciju (funkciju stanovanja), ali i druge funkcije ispunjavanjem kojih stanovnici naselja zadovoljavaju životne potrebe. Ako naselje nije povezano s gradom kolnim, pješačkim, biciklističkim i javnim prometom, ako nema kanalizaciju, vodoopskrbu, elektroopskrbu ni telekomunikacije, planskim mjerama omogućit će se njihovo dodavanje. Ako prometna i komunalna mreža postoje, ali nisu dimenzionirane za povećanu gustoću stanovništva (što se

pokazalo jednom od svojstvenosti urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja u ovom istraživanju), predviđet će se njihovo poboljšanje. Uz to, unutar naselja nastojat će se osigurati pregledna i funkcionalna prometna mreža, odgovarajuća širina javnih prometnih površina, javne parkirališne površine, pločnik, biciklistička staza, prodavaonica robe dnevne potrošnje, ljekarna, poštanske usluge. Potrebno bi, međutim, bilo unaprjeđivati formu urbanističkog plana urbane obnove da se omogući preciznije određivanje svih sastavnica unaprjeđenja (promet) i isticanje preporuka za smještaj svih nositelja urbaniteta naselja (prodavaonica, ljekarna, pošta), što u današnjoj formi urbanističkog plana uređenja nije moguće.

Urbanistički kriteriji predstavljaju objektivne, univerzalno primjenjive problemske okvire za sva neplanski izgrađena naselja, koji služe kao temelj za definiranje smjernica urbanističke intervencije usmjerene prema urbanoj obnovi takvih prostora. Doprinosе uspostavi minimalnih urbanističkih standarda koje neplanski izgrađeno naselje treba zadovoljiti da bi funkcioniralo samostalno i kao dio većeg urbanog sustava. Za razliku od kriterija, mjere urbane obnove specifične su i svojstvene svakom neplanski izgrađenom naselju za sebe.

* * *

Glavni ciljevi istaknuti istraživanjem su:

1. detekcija problema kroz identifikaciju karakterističnih urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima Hrvatske;
2. uočavanje specifičnih mjera urbanističke intervencije u planovima za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja,
i
3. definiranje urbanističkih kriterija za unaprjeđenje urbaniteta odabranih neplanski izgrađenih naselja.

Svaki od tri postavljena cilja potaknuo je usmjerenu istraživačku temu, uz postavljanje hipoteza i isticanje očekivanog znanstvenog doprinosa. Nakon provedenog istraživanja moguće je utvrditi ispunjenost ciljeva istraživanja, potvrdu hipoteza i ostvarenje znanstvenog doprinosa, za svaku od istraživačkih tema.

Tema I. Identifikacija svojstvenosti urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja.

U okviru ove teme identificirano je 16 područja s bespravnom gradnjom u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj, a četiri neplanski izgrađena naselja i jedno plansko s neplanskim dijelovima predmet su detaljne analize. Korištenjem metodološkog postupka²⁸⁵ uočena su i iskazana njihova specifična urbanistička obilježja, što bi u praktičnoj primjeni moglo poslužiti kao ishodište određivanju ciljanih planskih mjera u budućim postupcima urbane obnove neplanski izgrađenih naselja.

Ustanovljeno je, da je unatoč dojmu guste izgradnje, udio izgrađenih građevina u obuhvatu naselja je manji, a udio neizgrađenih dijelova veći, što otvara mogućnost za prostorni smještaj sadržaja za koje se, pomoću precizno definiranih urbanističkih kriterija za unaprijeđenje, ustanovi da naselju nedostaju. Osim toga, uočeno je i da je gustoća stanovništva NIN-a, usprkos tipologiji izgradnje obiteljska kuća, bliža gustoći stanovništva u naselju kolektivnog stanovanja, nego u naselju s obiteljskim kućama. Moguće je stoga razmatrati i polazišta kojim bi se urbana obnova NIN-a planirala usporedivo s postupkom planiranja naselja povećane gustoće stanovanja - sa zajedničkim parkirališnim površinama, zajedničkim parkovnim površinama i odgovarajućim dimenzioniranjem komunalne infrastrukture s obzirom na povećanu gustoću stanovništva u naselju.

Osim toga, istraživanjem je ustanovljeno i da su, unatoč očekivanju, neplanski izgrađena naselja nastala ili na lokacijama na kojima je i u prošlosti bila planirana gradnja (Kozari bok, Sirobuja, Rujevica), ili uz prometnicu (Južno stadionsko naselje), ili kao dio planskog naselja (Bili brig). Iz toga se može zaključiti da bi se, s obzirom na svjetske trendove porasta broja slučajeva neplanske izgradnje koje nije moguće zaustaviti, prometna povezanost i komunalno opremanje zemljišta, ne samo kao planirano nego i kao stvarno izvedeno stanje na terenu, mogli usvojiti kao instrument usmjeravanja buduće neplanske izgradnje. Takav kompromisni urbanistički pristup podrazumijevao bi se da se unaprijed, izgradnjom osnovne prometne mreže (pristupni putevi i ulice) i osnovne komunalne infrastrukture (kanalizacija, vodoopskrba i elektroopskrba) odrede potencijalne zone za pojedinačnu stambenu izgradnju. Iako bi popunjavanje tih zona, osim pojedinih dijelova koji bi se unaprijed zauzeli za sadržaje društvene infrastrukture, i dalje bilo rezultat individualne inicijative, njihova prostorna struktura bila bi unaprijed definirana. Ovakvim proaktivnim urbanističkim pristupom izbjegla bi se nekontrolirana urbanizacija, minimizirao negativni utjecaj potencijalne neplanske izgradnje na prostor i omogućila selektivna legalizacija.

²⁸⁵ Vidjeti poglavlje 1. Uvod, potpoglavlje 1.6. Metodologija istraživanja.

Identifikacijom karakterističnih urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima Hrvatske ispunjen je prvi cilj istraživanja, a njihovim spoznavanjem i iskazom radi formiranja polazišta za određivanje planskih mjera urbanističke intervencije ostvaren je i znanstveni doprinos. Odgovor na istraživačko pitanje *Kako se mogu usustaviti i prikazati urbanistička obilježja neplanski izgrađenih naselja obuhvaćenih istraživanjem?* izlučen je metodološkim postupkom izrade grafičkih modela, izračuna brojčanih urbanističkih pokazatelja i sagledavanja njihovih međusobnih odnosa. Hipoteza 1, koja polazi od pretpostavke da se analizom i interpretacijom odnosa empirijskih urbanističkih pokazatelja u modelskom prikazu prostornog i funkcionalnog konteksta izgrađene strukture, prometa i namjene sastavnica naselja mogu utvrditi svojstvenosti urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja, dokazana je.

Tema II. Uočavanje specifičnosti korištenih mjera urbanističke intervencije u prostornim i urbanističkim planovima područja s neplanskom gradnjom.

Druga istraživačka tema usmjerena je na uočavanje specifičnosti mjera urbanističke intervencije koje su korištene u prostornim i urbanističkim planovima područja neplanski izgrađenih naselja obuhvaćenih istraživanjem. S obzirom na to da su u prvoj tematskoj cjelini sagledane i precizno raščlanjene negativne pojavnosti neplanski izgrađenog naselja, nastojalo se uočiti kojom se konkretnom mjerom prema pojedinoj negativnoj pojavnosti postupalo. Uz to, međusobnom usporedbom primijenjenih mjera u planovima u odnosu na referentnu negativnu pojavnost, nastojalo se uočiti ima li zakonitosti u njihovom korištenju. Primijenjen je metodološki postupak preklapanja kartografskih prikaza namjene površina, prometa te načina i uvjeta gradnje referentnog prostornog ili urbanističkog plana na prethodno izrađene grafičke modele neplanski izgrađenog naselja, čime je omogućeno sustavno i precizno sagledavanje planskih mjera urbanističke intervencije primijenjenih na referentnu negativnu pojavnost naselja. Na taj način uočene su i sveobuhvatno iskazane mjere urbanističke intervencije, čime je odgovoreno na istraživačko pitanje: *Koje su sve mjere urbanističke intervencije uvrštene u prostorne i urbanističke planove područja s neplanskom gradnjom?* U korištenju mjera urbanističke intervencije nije uočena zakonitost pa je zaključeno da su svi analizirani planovi izrađeni s ciljem unaprjeđenja neplanski izgrađenog naselja, ali je, s obzirom na specifična kontekstualna obilježja svakog neplanskog naselja za sebe, unaprjeđenje ostvareno na različite načine.

Uočavanjem specifičnih mjera urbanističke intervencije u planovima za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja omogućen je i analitički uvid u postojeće planerske prakse radi osiguravanja podloge za unaprjeđenje postupka izrade urbanističkog plana urbane obnove neplanski izgrađenog naselja, čime je ostvaren znanstveni doprinos. Može se zaključiti da je potvrđena valjanost Hipoteze 2 koja je formulirana na način: *"Usporednom analizom prostornih i urbanističkih planova područja s neplanskom gradnjom pruža se mogućnost utvrđivanja specifičnosti korištenih mjera urbanističke intervencije za unaprjeđenje odabranih neplanski izgrađenih naselja."*

Tema III. Formuliranje urbanističkih kriterija za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.

Treća istraživačka tema proizlazi iz potrebe za sustavnim pristupom unaprjeđenju neplanski izgrađenih naselja formuliranjem konkretnih urbanističkih kriterija. Ključno istraživačko pitanje ove teme (i cijelog istraživanja) je: *Kako oblikovati skup urbanističkih kriterija koji omogućuju sveobuhvatno sagledavanje i ciljani pristup unaprjeđenju neplanski izgrađenih naselja?* Odgovorom na ključno istraživačko pitanje, kao rezultat istraživanja, mogli bi se utvrditi urbanistički kriteriji za usmjeravanje planerskog postupka unaprjeđenja neplanski izgrađenih naselja.

Polazište istraživanju ove teme je sinteza istraživačkih rezultata: identifikacije svojstvenosti urbanističkih obilježja i uočavanja specifičnosti korištenih mjera urbanističke intervencije. Promatrala su se negativna pojava (problemsko pitanje), mjera urbanističke intervencije (planski odgovor) i njihov međusobni odnos. Zaključeno je da odabiru planskog odgovora prethodi vrednovanje zatečenog urbaniteta neplanski izgrađenog naselja čiji se tablični iskaz naziva Iskaznicom urbaniteta neplanski izgrađenog naselja. U praktičnoj primjeni Iskaznica predstavlja pomoćno analitičko sredstvo za vrednovanje zatečenog urbaniteta neplanski izgrađenog naselja. Njezinim korištenjem pruža se mogućnost unaprjeđenja metodološke osnove za analizu zatečenog urbaniteta neplanski izgrađenog naselja. Daljnjom analizom, s obzirom na to da problemska pitanja izazivaju precizni planski odgovor za unaprjeđenje morfološkog i funkcionalnog urbaniteta naselja, uočena je mogućnost da se ta pitanja iskažu kao urbanistički kriteriji. Istraživanjem je utvrđeno 35 urbanističkih kriterija za unaprjeđenje urbaniteta odabranih neplanski izgrađenog naselja: 9 za unaprjeđenje morfološkog i 26 kriterija za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta. Ovi kriteriji upućuju na planski odgovor za podizanje razine urbaniteta koji je prilagođen specifičnim kontekstualnim obilježjima pojedinog neplanski izgrađenog naselja, ali i na osiguravanje minimalnih urbanističkih standarda. Uspostavljen je time sveobuhvatni okvir za unaprjeđenje urbaniteta neplanski

izgrađenih naselja pa se može zaključiti da rezultat istraživanja dokazuje Hipotezu 3 koja glasi: „Uspostavom korelacije između negativnih pojavnosti i korištenih mjera urbanističke intervencije omogućeno je utvrđivanje urbanističkih kriterija za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja“ .

Uz glavne ciljeve, u istraživanju je istaknut i cilj pojmovnog određenja, kroz uspostavu pojma neplanski izgrađeno naselje i definiranje njegova značenja. Proučavanjem pojmova kojim se neplanski izgrađeno naselje naziva u svijetu i u zemljama Jugoistočne Europe i njihova značenja, kao i uspoređivanjem s definicijom planski izgrađenog naselja koja je izrađena za potrebe ovog istraživanja²⁸⁶, u radu je uspostavljen pojam *neplanski izgrađeno naselje* te je utvrđena njegova definicija koja glasi: "*Neplanski izgrađeno naselje u Hrvatskoj je naselje nastalo bez odgovarajuće prethodne prostorno-planske dokumentacije i mimo zakonskih procedura. Takva naselja često su izgrađena bez potrebnih dozvola i tehničkih normi, na područjima koja nisu predviđena za stambenu izgradnju, ili na područjima koja jesu predviđena za stambene građevine, ali su te građevine izgrađene suprotno urbanističkim planovima i zakonima. Osim toga, takva naselja karakterizira izostanak adekvatne prometne mreže, nedostatak komunalne infrastrukture, neuređeno vlasništvo, supstandardni uvjeti stanovanja te odstupanje od urbanističkih parametara poput regulacijske linije, veličine građevinskih parcela i drugih čimbenika koji ometaju racionalno korištenje prostora i urbanu estetiku.*

* * *

Što mogu biti pouke ovog istraživanja neplanski izgrađenih naselja?

Povijesno su državna upravna tijela gospodarskim mjerama pokušavala motivirati plansku, a zakonskim mjerama demotivirati neplansku gradnju. Mjere se, međutim, nisu strogo i dosljedno provodile pa nisu dovele do zauzdavanja bespravne gradnje. Moguće je očekivati da će se neplanski graditi dokle god je bespravno izgraditi kuću jeftinije i brže nego ishoditi akt za građenje, bez obzira na to je li takvo nezakonito ponašanje u prostoru motivirano rješavanjem stambenog pitanja, bogaćenjem ili izostankom kažnjavanja. Potrebno je stoga predložiti niz aktivnosti kojima će se suzbiti urbanistički ²⁸⁷ uzroci nastanka neplanske gradnje, u tri područja.

²⁸⁶ Vidjeti poglavlje 1. Uvod, potpoglavlje 1.2. Pojmovno određenje, podnaslov *Planski izgrađeno naselje*.

²⁸⁷ Aktivnosti suzbijanja sociološko-ekonomskih uzroka bespravne gradnje bile bi primjerice: izjednačavanje gospodarskog standarda centra i podcentara u regiji, gospodarske mjere za

U prvom području aktivnosti, usmjerenom na pojednostavljenje i pojeftinjenje postupka ishođenja akata za građenje i komunalno priključenje građevina moguće je: 1. urbanističkim planom uređenja propisivati jednostavnije i razumljivije urbanističke parametre, a za individualnu stambenu izgradnju zauzeti stav o općim urbanističkim parametrima: minimalna veličina građevne čestice, izgrađenost, katnost, udaljenost od međa, koji su primjenjivi na razini države, a koji bi se mogli koristiti čak i u neplanskoj gradnji jer bi bili prisutni u svijesti stanovništva. Moglo bi to rezultirati uniformiranijim projektnim rješenjima kod kojih bi izgradnja ostvarivala povećanu urbanu estetiku prostora; 2. pojednostavljivati izradu urbanističkog plana uređenja tako da se propišu samo osnovni elementi uređenja prostora kao što su prometna i komunalna infrastruktura i zone gradnje; urbanistički plan uređenja tada ne bi trebao težiti određenju nego "samo" usmjerenju gradnje, i 3. komunalno opreмати zemljište kako bi se osigurao kapacitet infrastrukturne mreže za planirani broj korisnika te priključenje novih građevina po transparentnoj i unaprijed određenoj cijeni. Unutar drugog seta aktivnosti, usmjerenog na destimulaciju bespravne gradnje, primjenjivo je: 1. dosljedno provoditi zakonske mjere koje propisuju posljedice gradnje bez ili mimo građevinske dozvole kao i unaprjeđivati rad službi građevinske inspekcije na način da spriječi bespravnu gradnju u početnim aktivnostima; 2. cijenu legalizacije izjednačavati s cijenom ishođenja akata za građenje; 3.: nedvojbeno i na svim razinama, od stručnjaka do političara, iznositi negativan stav o neplanskoj gradnji te tumačiti motive i ciljeve ozakonjenja bespravne gradnje gdje legalizacija ne znači nužno zadržavanje u prostoru. U trećem području djelovanja, za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja pruža se mogućnost: 1. donošenja odluka o vrstama planskih mjera na temelju urbanističkih kriterija za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja koji su rezultat ovog istraživanja; 2. izrade urbanističkih planova urbane obnove neplanski izgrađenog naselja uz nužno uključivanje i djelatno sudjelovanje nadležnih komunalnih poduzeća i stanovnika neplanski izgrađenog naselja, kao i unaprjeđivanje izrade urbanističkog plana urbane obnove na način da omogući propisivanje regulacije prometa i planiranje svih sadržaja koji su nositelji urbaniteta naselja; i 3. osiguravanja provedbe plana urbane obnove na način da se omogući realizacija predviđenih sadržaja u financijsko-organizacijskom smislu.

Na temelju spoznaja o nastojanjima države, u prošlosti²⁸⁸ i danas, da kroz različite razvojne i financijsko-poticajne programe - od izgradnje socijalnih stanova do suvremenih modela

ekonomski prosperitet stanovništva i druge kojim bi se demotiviralo doseljavanje stanovnika u gradove.

²⁸⁸ Vidjeti poglavlje 1. Uvod, potpoglavlje 1.3. Razvoj neplanski izgrađenih naselja u Hrvatskoj.

subvencija, riješi stambeno pitanje svojih građana, potrebno je jasno razgraničiti domenu djelovanja i odgovornosti javnog sektora. Očekivanja da tijela državne uprave mogu samostalno organizirati i provesti izgradnju stanova koji će brojem, kvalitetom i cijenom zadovoljiti potrebe stanovništva su pogrešna jer zanemaruju složenost tržišnih odnosa i dinamiku gospodarskih i društvenih kretanja u zemlji i svijetu koja utječu na investicijsko-graditeljske procese i diferenciranost stambenih potreba stanovništva. Umjesto kontrolom motiviranog centraliziranog pristupa, rješenja za rastuću stambenu potražnju mogla bi se pronalaziti u disperziji i jasno definiranoj podjeli između javnog i privatnog sektora u stanogradnji. Graditeljsko-investitorska uloga primarno bi se trebala prepustiti tržišnim akterima - građevinskim i razvojno-investicijskim poduzećima dok bi država zadržala ključnu: koordinativnu i regulatornu funkciju. Uspostavom kvalitetno osmišljene i dosljedno provedene stambene politike, u suradnji sa stručnjacima urbanističko-arhitektonske struke, država bi i dalje upravljala procesima stanogradnje, ali na primjereniji i svrsishodniji način: strateškim određivanjem područja za gradnju i njihovim komunalnim opremanjem te uspostavom i dosljednom provođenjem tehničkih i urbanističkih standarda projektiranja, građenja, komunalnog opremanja i kvalitete stanovanja. Takva transformacija uloge države od one koja istovremeno planira, projektira, financira i gradi, do uloge strateškog planera i regulatora može pridonijeti većoj učinkovitosti sustava stanogradnje, boljem usklađenju ponude (na tržištu) i potražnje (stanovništva za stanovima), dugoročnoj stabilnosti stambenog sektora i, u konačnici, smanjenju neplanske izgradnje.

Bespravna gradnja jest društvena pojava i zbog svoje društvene uvjetovanosti ²⁸⁹, i uzrokuje razne probleme u društvu. Osim na društvo, ona negativno utječe i na prostor jer proizvodi brojne disfunkcije od namjene i prometa pa do urbane estetike mikro i makrookružja. Kroz vrijeme, najviše zbog masovnosti, društvena zajednica je prihvatila bespravne graditelje i time anulirala društveni aspekt problema. Problemi u prostoru, međutim, protokom se vremena multipliciraju, a neplanski izgrađena naselja popunjavaju i proširuju pa je potrebno pokrenuti aktivnosti uklanjanja onih koja onemogućavaju društvenoj zajednici ostvarenje ciljeva svog prostornog razvoja i unaprjeđivanja onih koja se u prostoru zadržavaju. Poučeni primjerima iz prošlosti, uz povećan priljev stanovništva u urbanim sredinama iz udaljenijih zemalja, moguće je očekivati dodatni pritisak na stambeni fond, osobito ako izostane pravovremena reakcija planerskog sustava. Takve okolnosti mogu povećati rizik od formiranja neformalnih stambenih

²⁸⁹ Bjelajac, S. (1970; 29).

zona i zahtijevaju djelatnu prostorno-plansku politiku. S urbanističkog aspekta, potrebno je stoga omogućiti poduzimanje aktivnosti kojim će se prevenirati nastanak novih neplanskih naselja, a bespravno izgrađene građevine uputno je bez kompromisa i izuzetaka uklanjati već u ranoj fazi njihove izvedbe.

Analizom nastanka četiri neplanski izgrađena naselja te jednog planskog naselja s neplanskim dijelovima koja su obuhvaćena ovim istraživanjem utvrđeno je da lokacija njihova nastanka nije bila odabrana po namjeni prostora. Kozari bok je nastao na području predviđenom za industriju; Sirobuja na području predviđenom za stanovanje; Rujevica dijelom za stanovanje, a dijelom za Sveučilište, a područje Južnog stadionskog naselja uopće nije bilo predviđeno za gradnju. Međutim, lokacija neplanskih naselja u trenutku njihova nastanka bila je rubno, prigradsko područje prometno povezano s gradom. Uz prometnu povezanost, uzrok je nastanka nepokrivenost prostorno-planskom dokumentacijom upravo tih rubnih i prigradskih područja za što tada nije bilo planskog niti političkog interesa²⁹⁰. Za Kozari bok i Rujevicu izrađeni su provedbeni urbanistički planovi, ali ne od samog početka kad je naselje nastalo nego kad je zamijećeno kao problem u prostoru; međutim, niti nakon izrađenog plana sanacije nije se gradilo u skladu s njim. Naselje Sirobuja bilo je u obuhvatu GUP-a te je planirano za kolektivno stanovanje koje nije izvedeno pa se u jednom dijelu područja po potrebi odobravalu gradnja (primjerice, za betonaru), a u drugom je nastala neplanska gradnja. Južno stadionsko naselje je obuhvaćeno GUP-om 1975. godine pa planirano za preseljenje GUP-om iz 1988. godine pa ponovno unutar obuhvata generalnog urbanističkog plana tek 2022. godine. Bili brig, koji je izradom provedbenog urbanističkog plana te dijelom izvršenom pripremom zemljišta za gradnju trebao biti primjer planskog naselja nije u potpunosti realiziran pa su se zaostali neplanski dijelovi koji stvaraju disfunkcije funkcionalnog urbaniteta naselja nametnuli kao njegova prepoznatljiva identitetska obilježja. Poučeni tim iskustvima, ukoliko se želi usmjeriti individualna gradnja unutar planskog područja, moguće je: izrađivati održiv urbanistički plan uređenja; propisivati jednostavni program gradnje građevina u naselju²⁹¹; planirati i izvoditi prometne veze s drugim dijelovima većeg urbanog sustava u okruženju; područje opreмати komunalnom infrastrukturom, i omogućavati legalno stjecanje vlasništva nad unaprijed

²⁹⁰ Škunca, S. (2016; 214).

²⁹¹ Primjer jednostavnog i sveobuhvatnog programa gradnje je Uredba o izgradnji za individualno stambeno naselje na Pehlinu iz 1968. godine koja ima 10 točaka. Vidjeti Neplanski izgrađena naselja kroz povijesnu prostorno-plansku dokumentaciju, Prilog 3. Rujevica, Slika 35.

formiranim građevinskim parcelama u naselju po cijeni koju si stanovništvo može priuštiti. Ukoliko i pored svih priprema i ulaganja u komunalno opremanje zemljišta ipak dođe do nastanka bespravne gradnje, moguće je pristupiti aktivnostima njezino uklanjanja u početnim fazama.

U Hrvatskoj, u prošlosti,²⁹² urbanistički kriteriji za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja bili su: zadržavanje zatečenog stanja na terenu u najvećoj mogućoj mjeri, izmjena i prilagodba urbanističkih planova radi formalizacije, legalizacije i usklađivanja nezakonito izgrađenih objekata s uvjetima gradnje i drugim prostorno-planskim uvjetima te planiranje elemenata prometne i komunalne infrastrukture i objekata društvenog standarda radi podizanja urbane kvalitete i poboljšanja uvjeta života u neplanski izgrađenom naselju. Ovi su kriteriji bili rukovođeni osnovnim ciljem u pristupu društvene zajednice problemu neplanski izgrađenih naselja - njihovim unaprjeđenjem u prostornom, funkcionalnom i imovinsko-pravnom smislu. U današnje vrijeme u Hrvatskoj se pri izradi urbanističkih planova za unaprjeđenje takvih naselja i dalje primjenjuju usporedivi urbanistički kriteriji, s tim da se legalizacija više ne provodi kroz urbanističke planove, već temeljem zakonske regulative. Povijesni prostorni planovi razmatrali su utjecaj neplanski izgrađenih naselja na prostor, kao i obrnuto, pa su u slučajevima kad je taj utjecaj prekomjeran, planskom mjerom *sanacija do preseljenja* uključivali i mogućnost uklanjanja neplanski izgrađenog naselja ili njegova dijela. Takav planerski pristup potreban je i u izradi budućih prostornih i urbanističkih planova. Primarni urbanistički kriteriji trebaju biti usmjereni na unaprjeđenje morfološkog urbaniteta, pri čemu predstavljaju analitički proizašle pokazatelje na temelju kojih se donose odluke o mogućem uklanjanju neplanski izgrađenog naselja ili njegovih dijelova. Takvim pristupom ne bi se nužno unaprjeđivalo samo naselje, već bi se prvenstveno očuvao prostorni integritet šireg područja. Za ona neplanski izgrađena naselja koja se odluči zadržati u prostoru, nužno je provesti sustavno unaprjeđenje u skladu s urbanističkim kriterijima usmjerenima na podizanje razine funkcionalnog urbaniteta, također definiranim u okviru ovog istraživanja. To uključuje planiranje sastavnica urbaniteta naselja koje su nužne za uspostavu minimalnih standarda prometne, komunalne, društvene i zelene infrastrukture, kao i uključivanje takvih naselja u širi urbani sustav.

²⁹² Vidjeti poglavlje 1.4. Pristup društvene zajednice problemu neplanski izgrađenih naselja, potpoglavlje 1.4.3. Posebnosti pristupa neplanski izgrađenim naseljima u Hrvatskoj.

Dosadašnja istraživanja u području neplanske izgradnje ukazuju na značajni interes društvene zajednice za rješavanje problema neplanske izgradnje. Proučavanjem postojeće stručne i znanstvene literature uočena su, međutim, tri problema koji još uvijek nisu sustavno riješeni pa se u ovom radu nastoji dati doprinos njihovom rješavanju. Prvi uočeni problem je nedostatak jasno definiranog i unificiranog pojma *neplanski izgrađeno naselje*, što otežava razumijevanje problema, dosljedno usmjeravanje mjera i politika prema njegovom rješavanju, kao i identifikaciju naselja koja se mogu označiti tim pojmom. Na taj nedostatak upozoravaju i drugi istraživači, primjerice: Gredelj, I. (2015.); Zeković, S., Petovar, K., Nor-Hisham, Bin Md Saman (2020.); UNECE (2009., 2015.), te Dimopoulou E., Zentelis P. (2007.), što potvrđuje globalni karakter ovog problema. Drugo, većina međunarodnih studija u velikoj je mjeri usredotočena na pravni aspekt problema neplanske izgradnje. Nezakonito izgrađene građevine smatraju se "mrtvim kapitalom" jer postoje u prostoru, ali nisu vidljive u sustavu, čime se narušava imovinsko-pravna uređenost države i onemogućuje uključivanje tih građevina u formalne procese prostornog upravljanja i razvoja. Legalizacija takvih nezakonito izgrađenih građevina prepoznaje se kao instrument za učinkovito rješavanje problema neplanske izgradnje, pa se studijama ističe njezina nužnost. Na gospodarske i pravne izazove koje pred društveno-političku zajednicu postavljaju neplanski izgrađena naselja upućuju, primjerice, Bečka deklaracija (2004.), UNECE (2009.) i NALAS (2011.). U studijama se daju konkretna rješenja na temelju izrađenih pilot-projekata, kao i preporuke o potrebnim koracima za integraciju neplanski izgrađenih naselja u šire urbano tkivo u svim društvenim aspektima njihovih pojavnosti. Ipak, premda su imovinsko-pravni problemi važni i društvena intervencija nužna za postizanje potpune sanacije, neplanska izgradnja najviše utječe na prostor. Stoga bi sustavni pristup njegovoj zaštiti i unaprjeđenju trebao biti primarni zadatak stručnih studija koje se bave temom neplanske izgradnje. Treći uočeni aspekt problema odnosi se na hrvatski kontekst, gdje se izazovima neplanske izgradnje, i danas i u prošlosti, najčešće pristupa stručnim rješavanjem pojedinačnih konkretnih slučajeva umjesto kroz sustavni i preventivni pristup. Iako su se izrađivale stručne studije (npr. Urbanistički zavod grada Zagreba (1974.), Hrvatski zavod za prostorni razvoj (2016. i 2018.)), kao i detaljni i urbanistički planovi uređenja (Detaljni plan uređenja naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku (2014.), Urbanistički plan uređenja područja Sirobuja (2017.)), izostala je sveobuhvatna analiza postignutih rezultata, objedinjavanje stečenih stručnih iskustava i formuliranje zaključaka koji bi poslužili kao polazište budućim studijama i planovima. Tom cilju najviše se približila studija "Urbana sanacija" Hrvatskog zavoda za prostorni razvoj (2018.) svojim pokušajem uspostave metodološkog okvira koji bi bio primjenjiv za sanaciju područja zahvaćenih neplanskom izgradnjom. Pritom, međutim,

propustila se prilika uspostave minimalnih urbanističkih standarda koji bi mogli poslužiti kao osnova za sustavno unaprjeđivanje neplanski izgrađenih naselja. S obzirom na dosadašnjim istraživanjima neodgovorene aspekte problema neplanske izgradnje, ovim radom nastojalo se doprinijeti njihovom rješavanju, kroz dva ključna doprinosa: 1. uspostavu pojma neplanski izgrađeno naselje i preciznu definiciju njegova značenja; 2. formuliranje sveobuhvatnog skupa urbanističkih kriterija za izradu ciljanih planskih mjera za podizanje razine urbaniteta i kvalitete života u neplanski izgrađenim naseljima. Na taj način, rad ne doprinosi samo terminološkom razjašnjenju, nego pruža i konkretni alat koji može poslužiti pri izradi budućih urbanističkih planova za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja.

* * *

Smjernice za daljnja istraživanja

U Hrvatskoj postoje neplanska naselja u gradovima, neplanska naselja izvan gradova, najčešće na turistički atraktivnim područjima, i planska naselja u kojima ima neplanski izgrađenih dijelova.

Ovim istraživanjem identificirane su svojstvenosti urbanističkih obilježja odabranih neplanski izgrađenih naselja u najvećim gradskim središtima u Hrvatskoj. Također su definirani i sažeto iskazani urbanistički kriteriji za njihovo unaprjeđenje, što bi sve moglo doprinijeti unaprjeđivanju planerskog postupka urbane obnove takvih naselja u praktičnoj primjeni. Proširenje istraživanja na dodatna neplanski izgrađena naselja u gradskim središtima, korištenjem istog metodološkog okvira, otvorilo bi mogućnost uočavanja dodatnih urbanističkih obilježja, kao i formuliranja i više od 35 urbanističkih kriterija za unaprjeđenje, čime bi se proširile spoznaje o neplanski izgrađenim naseljima u gradskim središtima u Hrvatskoj. Uz to, istraživanje dodatnog broja naselja omogućilo bi preispitivanje zaključaka do kojih se došlo ovim istraživanjem: imaju li dodatna naselja usporediva urbanistička obilježja kao naselja obuhvaćena ovim istraživanjem, kao i jesu li i za unaprjeđenje dodatnih naselja primjenjivi urbanistički kriteriji utvrđeni ovim istraživanjem. Time bi se proširio doseg i relevantnost ovog istraživanja. Dodatno, s obzirom na to da je ovim istraživanjem zaključeno da nije moguće uspostaviti univerzalni postupak urbane obnove neplanski izgrađenih naselja, istraživanjem dodatnog broja takvih naselja u gradskim središtima omogućilo bi se sagledavanje šireg spektra planerskih postupaka prilagođenih specifičnim kontekstualnim

obilježjima pojedinog naselja, što bi moglo rezultirati korisnim preporukama za primjenu u praksi.

I dok su neplanski izgrađena naselja u gradovima protokom vremena integrirana u urbani prostor te su naporom društvene zajednice u manjoj ili većoj mjeri sanirana, početkom 21. stoljeća uočava se intenzivniji nastanak neplanski izgrađenih naselja izvan gradova, najčešće na turistički atraktivnim područjima koja su često i područja vrijedne prirodne i/li graditeljske baštine pa je neophodna kvalitetna urbana obnova. Korisno bi stoga bilo istražiti i naselja koja su neplanski izgrađena izvan gradova: na turistički atraktivnim lokacijama u Hrvatskoj, naročito uz obalu Jadranskog mora, gdje kriterij za unaprjeđenje ne bi smjeo biti zadržavanje zatečenog stanja s ciljem unaprjeđenja neplanski izgrađenog naselja nego uklanjanje nelegalno i neplanski izgrađenih struktura s ciljem unaprjeđenja i zaštite prostora.

Osim u neplanski izgrađenim naseljima na turistički atraktivnim područjima uočavaju se i problemi unutar urbanih cjelina s neplanskim dijelovima. Nezakonito izgrađene ili rekonstruirane zgrade, točkasto integrirane u postojeća naselja, svojim negativnim pojavnostima uzrokuju brojne disfunkcije urbaniteta čime se narušavaju planske vrijednosti, remeti prostorni sklad i funkcionalnost naselja i umanjuje kvaliteta života njegovih stanovnika. Unaprjeđenju takvih naselja ili urbanih cjelina u kojim ima neplanski izgrađenih dijelova bi se, nakon prioritarnog rješavanja osnovnih funkcionalnih disbalansa, a to su: *povezanost naselja s gradom kolnim, pješačkim i biciklističkim prometom te javnim prijevozom; opremljenost naselja komunalnom infrastrukturom; postojanje pregledne i funkcionalne prometne mreže unutar naselja i postojanje javnih parkirališnih površina unutar naselja* moglo pristupiti na način manjih, suptilnih inicijativa urbane obnove, na temelju kojih bi se, uz stalnu komunikaciju sa stanovnicima radi dobivanja uvida u stvarne potrebe, rješavali njihovi konkretni problemi, iznalaženjem optimalnog odnosa između zatečenog i planiranog stanja.

Uz navedena, daljnja istraživanja mogla bi se usmjeriti i na razvoj inovativnih metoda za ranu detekciju neplanski izgrađenih naselja (upotreba GIS alata, satelitskih snimki i sl), istraživanje institucionalnih kapaciteta i odgovora, uključujući praksu lokalnih uprava, inspekcija i pravosuđa, ne bi li se uočilo na koji način doprinose održavanju i transformaciji neplanskih naselja.

Rezultat predloženih aktivnosti još više bi unaprijedio sustavnost i sveobuhvatni iskaz urbanističkih kriterija za unaprjeđenje neplanski izgrađenih naselja, što bi dodatno doprinijelo uspješnosti planerskih postupaka urbane obnove neplanski izgrađenih naselja u Hrvatskoj.

POPIS LITERATURE

I. Knjige

1. Alsayyad, N. (2004): „Urban informality as a “new” way of life” u Roy, A., Alsayyad, N. i drugi: *Urban Informality: Transnational Perspectives from the Middle East, Latin America, and South Asia*, Lanham, Md:Lexington Books, 2004, pp. 7-29. Dostupno na: https://www.researchgate.net/publication/284774153_Urban_informality_as_a_new_way_of_life (Datum pristupa: 15.07.2024.)
2. Bjelajac, S. (2009): *Podijeljeni grad. Urbosociološka istraživanja o Splitu u razdoblju 1970-1990.*, 1. izdanje. Split: Redak.
3. Horvat, J. (2015): *Moderni grad - Ishodišta suvremenog urbanističkog planiranja*, Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet.
4. Jukić, T., Mrđa, A., Perković, K. (2020): *Urbana obnova - Urbana regeneracija Donjega grada, Gornjega grada i Kaptola / Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba*. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet.
5. Jukić, T. Pegan, S. (2005): *Prostorni i urbanistički razvoj Osijeka - Kritika i prijedlozi*, Drugo izdanje. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet.
6. Lipovac, N. (2014): *Englesko-hrvatski stručni pojmovnik*. Acta Architectonica. Znanstvene monografije 11. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet.
7. Marinović-Uzelac, A. (1986): *Naselja, gradovi, prostori*, Zagreb: Tehnička knjiga.
8. Pegan, S. (2007): *Urbanizam. Uvod u detaljno urbanističko planiranje*. Acta Architectonica. Udžbenici i priručnici 5. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet.
9. Šverko, A. (2016): *Grad (ni)je kuća, O dijalogu između novog i starog Splita - urbanistička predigra*, Zagreb: UPI-2M PLUS.
10. Vresk, M. (1990): *Osnove urbane geografije*, Četvrto popravljeno izdanje. Zagreb: Školska knjiga.
11. Vukić, F. (2013): *Grad kao identitetski sustav – Prema metodi sustavnog projektiranja identiteta zajednice*. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, Studij dizajna.

II. Publikacije

1. Andres, D., Gaviria, O. (2014): „Moravia: The Story of a Slum on a Hill of Garbage“ u projektu: *Grad Medellin: Integral plan for the improvement of the Moravia neighborhood 2004.-2011.*, Medellin, Colombia.
https://www.academia.edu/10623171/Moravia_The_story_of_a_slum_on_a_hill_of_garbage (15.07.2024.)

2. Archis Interventions (2009): "Archis Interventions in Prishtina. Manual on the legalization of structures built without construction permit". *Workshop March 13-15, 2009*. Priština, Kosovo.
https://issuu.com/archis/docs/manual_prishtina (Datum pristupa: 16.11.2024.)
3. Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Urbanistička radionica 3 pod vodstvom mentora prof. emeritus dr.sc. Jukić, T. (2016): *Afirmacija zadarskog poluotoka, Suvremene turističke intervencije i zaustavljanje trenda iseljavanja iz gradskih središta*, Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet.
http://issuu.com/afzg/docs/afirmacija_zadar_2016_skr (Datum pristupa: 13.11.2024.)
4. Bjažić Klarin, T. (2022): "Tresnjevka: razvoj i borba periferije za urbani standard" u sklopu BLOK-ovog programa *"Mikropolitike 2022: Transformacija grada - od kapitalizma do socijalizma i natrag"*, Zagreb: BLOK, Institut za povijest umjetnosti. Dostupno na: https://www.muzejsusjedstvatresnjevka.org/system/publication/pdf/4/Mikropolitike_2022_Razvoj_Tresnjevke__broshura.pdf (Datum pristupa: 13.04.2025.)
5. Blažević-Perušić, J. (2005): „Bespravna gradnja i inspekcijski nadzor“, *HGK – Sektor za trgovinu, Zbornik radova Desetog foruma poslovanja nekretninama*, 74-90
6. Dimopoulou E., Zentelis P. (2007): "Informal Settlements within a Spatial Development Framework." in *Spatial Information Management toward Legalizing Informal Urban Development FIG Commission 3 Workshop Athens, Greece, March 28-31, 2007*
Dostupno na: library.tee.gr/digital/m2267/m2267_dimopoulou.pdf (Datum pristupa: 18.11.2024.)
7. Ekonomski institut, Zagreb: „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2018.“ i „Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023.“
Dostupno na: <https://www.eizg.hr> (Datum pristupa: 05.08.2025.).
8. Gabriel, B. / Stability Pact for South Eastern Europe (2007): "Informal Settlements in SEE – A regional support approach" in *Spatial Information Management toward Legalizing Informal Urban Development FIG Commission 3 Workshop Athens, Greece, March 28-31, 2007*
9. Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti i Savjet prostornog uređenja Republike Hrvatske (2011): *Perspektive prostornog razvoja Republike Hrvatske, Sažeci izlaganja*, Zagreb: Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.
10. Župa Predragocjene krvi Isusove, Zagreb - Kozari bok (2015): *Župa Predragocjene krvi Isusove Zagreb - Kozari bok*, Zagreb, Hrvatska franjevačka provincija sv. Ćirila i Metoda i Zagreb - Kozari bok, župa Predragocjene krvi Isusove.
11. Hrvatski zavod za prostorni razvoj (2016): *Strategije urbane regeneracije, Zbornik radova*, Zagreb: Hrvatski zavod za prostorni razvoj.
12. Hrvatski zavod za prostorni razvoj (2018): *Urbana sanacija, Zbornik radova*, Zagreb: Hrvatski zavod za prostorni razvoj.

13. Savjet prostornog uređenja Republike Hrvatske (2007): *Izvješće o radu 2004.-2007.*, <https://vlada.gov.hr/UserDocsImages/2016/Sjednice/Arhiva/3.-%2002.pdf>.

III. Stručni i znanstveni članci

1. Addas, A. (2023): „Role of Urban Planning Standards in Improving Lifestyle in a Sustainable System“, *Sustainability* 2023, 15, 9171. Dostupno na: <https://doi.org/10.3390/su15129171> (Datum pristupa: 06.05.2025.)
2. Arbutina, D. (2001): „Regulacijski plan Zadra iz 1939. godine“, *Prostor*, 9(1(21)), 15-28. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/10802> (Datum pristupa: 17.11.2024.)
3. Arbutina, D. (2001): „Moderna arhitektura Zadra Uvod u njeno razumijevanje“, *Prostor*, 9(2(22)), str. 163-174. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/10799> (Datum pristupa: 17.11.2024.)
4. Bara, M. (2020): "Modernizacija urbanog života u Hrvatskoj kroz prizmu stambenih i komunalnih politika u razdoblju socijalizma", *Časopis za suvremenu povijest*, 52(1), 9-32. Dostupno na: <https://doi.org/10.22586/csp.v52i1.9976> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
5. Bencetić, L. (2020): "Zagrebačka stanogradnja u prijedlozima planova i generalnim urbanističkim planovima od 1945. do 1990.", *Časopis za suvremenu povijest*, 52(2), 389-417. Dostupno na: <https://doi.org/10.22586/csp.v52i2.10442> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
6. Bishop, I. D., Barry, M., McPherson, E., Nascarella, J., Urquhart, K., & Escobar, F. (2002): "Meeting the Need for GIS Skills in Developing Countries: The Case of Informal Settlements.", *Transactions in GIS*, 6(3), 311–326. Dostupno na: <https://doi.org/10.1111/1467-9671.00113> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
7. Bjelajac, S. (1970): "Bespravna stambena izgradnja", *Pogledi II*, 1970, 3.
8. Bobovec, B., Mlinar, I., Pozojević, A. (2016): „Programi stanogradnje u Hrvatskoj od 1991. do 2016. godine“, *Prostor*, 24(2(52)), 216-227. Dostupno na: [https://doi.org/10.31522/p.24.2\(52\).6](https://doi.org/10.31522/p.24.2(52).6) (Datum pristupa: 13.11.2024.)
9. Bobovec, B., Mlinar, I. (2013): "Program društveno poticane stanogradnje u Hrvatskoj", *Prostor*, 21(1(45)), 140-157. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/104959> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
10. Britvić Vetma, B., Stančić Vidrač, E. (2015): „Postupak ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade“, *Zbornik radova veleučilišta u Šibeniku*, 9 (1-2), 149-164. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/142287> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
11. Brkanić, I., Atanacković-Jelčić, J. (2018): "Socialist housing in Osijek", *Electronic Journal of the Faculty of Civil Engineering Osijek e-GFOS*, 2018, 17, pp. 1-10, <https://hrcak.srce.hr/file/313739>
12. Budisavljević, B., Miličević, R. (1984): "Od grada za rušenje do grada za građenje", *Arhitektura* 1984 / 189-195, str. 92-97. Dostupno na:

[https://arhitekti.eindigo.net/?pr=iiiif.v.a&id=11206&tify={"pages":\[94\],"panX":0.305,"panY":0.699,"view":"scan","zoom":0.623}](https://arhitekti.eindigo.net/?pr=iiiif.v.a&id=11206&tify={) (Datum pristupa: 13.11.2024.)

13. Chiodelli F., Coppola A., Belotti E., Berruti G., Clough Marinaro I., Curci F., Zanfi F. (2020): „The production of informal space: A critical atlas of housing informalities in Italy between public institutions and political strategies.“, *Progress in Planning* [in press] <https://doi.org/10.1016/j.progress.2020.100495>

14. Chiodelli, F., Tzfadia, E. (2016): "The Multifaceted Relation between Formal Institutions and the Production of Informal Urban Spaces: An Editorial Introduction Editorial", *Geography Research Forum*, 36, 1-14. Dostupno na: https://www.researchgate.net/publication/312160599_The_Multifaceted_Relation_between_Formal_Institutions_and_the_Production_of_Informal_Urban_Spaces_An_Editorial_Introduction_Editorial (Datum pristupa: 16.11.2024.)

15. Choi, Ho-Soon (2024): „Reinventing Sustainable Neighborhood Planning: A Case Study of Le Rheu, France“, *Buildings* **2024**, 14(2), 536. Dostupno na: <https://doi.org/10.3390/buildings14020536> (Datum pristupa: 06.05.2025.)

16. Čobanov, B. (1982): „Individualna stambena izgradnja u Osijeku“, *Čovjek i prostor* 12/1982 (357), str. 22.

17. Dobrinčić, D: "Program sanacije – prilog izradi", *Strategije urbane regeneracije* (2016), 240-254.

18. Družević, M. (1966): "Naselja obiteljskih zgrada kod Stobreča", *URBS-6 Prostorni razvitak Splita. Urbanistički planovi i realizacije. 1965-1966*, str 111-112.

19. Duplančić, V. (2004): "Obalni pojas grada Splita u urbanističkim planovima, projektima i studijama u razdoblju od 1914.do 1941. godine", *Prostor* 12(1(27)), 111-120. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/10773> (Datum pristupa: 13.11.2024.)

20. Galjer, J., Galić, A. (2017): „Kultura stanovanja u Zadru 1950-ih godina u kontekstu afirmacija modernizma“, *Ars Adriatica* (7), 313-328. Dostupno na: <https://doi.org/10.15291/ars.1377> (Datum pristupa: 13.11.2024.)

21. Gredelj, I. (2015): „Neplanski izgrađena naselja, Pojam i značenje“, *Prostor*, 23(2(50)), 324-331. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/150045> (Datum pristupa: 13.11.2024.)

22. Hasić Imamović, A. (2019): „Uslovi i postupak legalizacije bespravno izgrađenih građevina u Tuzlanskom kantonu“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Tuzli*. Dostupno na: UDK: 351:69(497.6 (Datum pristupa: 12.04.2025.).

23. Habrun, S. (2016): "Kvantitativni i prostorni pregled ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada", *Strategije urbane regeneracije* (2016), 228-240

24. Jukić, T. (1999): „Povijesno-urbanistički razvoj područja Peščenice – sjever u Zagrebu“, *Prostor* 7(1(17)), 25-48. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/24025> (Datum pristupa: 13.11.2024.)

25. Jukić, T., Vukić, F. (2015): "Razvojna perspektiva Zadra; Povijesna središta, suvremeni grad i održivi turizam", *Prostor* 23(2(50)), 314-323. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/150044> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
26. Klempić, S. (2004): "Razvoj stambenih naselja Splita nakon Drugog svjetskog rata", *Hrvatski geografski glasnik* 66.(2.), 95-120. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/17620> (Datum pristupa: 16.04.2025.)
27. Kukoč, V. (2010): „Razvoj Splita III od 1968. do 2009. godine“, *Prostor* 18(1(39)), 166-177. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/54288> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
28. Krtalić, V. (2006): „Bespravna gradnja – uzroci i posljedice“, *Građevinar* 58 (2006) 10, 813-823. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/file/10465> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
29. Maretić, M. (1970): "Izgradnja stambenih naselja u Zagrebu", *Arhitektura* 107-108 (1970), 48-59. Dostupno na: [Arhitektura 1970 / 107-108 | Indigo digitalni repozitorij](#) (Datum pristupa: 10.03.2025.)
30. Matijević Barčot, S. (2019): "Splitska stanogradnja u neposrednom poslijeratnom razdoblju (1945.-1951.)", *Prostor* 27(1(57)), 64-77. Dostupno na: [https://doi.org/10.31522/p.27.1\(57\).5](https://doi.org/10.31522/p.27.1(57).5) (Datum pristupa: 13.11.2024.)
31. Merćep, I. (2005): „Natječaj za regulacijsku osnovu Zadra iz 1953. Pedeset godina poslije“, *Prostor*, 13(1(29)), 67-76. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/10740> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
32. Milić, V. A., Petovar, K., Čolić, R. (2004): „Bespravna izgradnja u Srbiji: geneza i perspektive rešavanja problema“ u *Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije, Grupa autora: Strateški okvir za održivi razvoj Srbije*, Beograd, 2004, 253-261. Dostupno na: http://www.researchgate.net/publication/341216931_Bespravna_izgradnja_u-Srbiji_Geneza_i_perspektive_rešavanja_problema (Datum pristupa: 13.11.2024.)
33. Mlinar, I. (2009): „Zagrebačka stambena naselja nakon 2000. godine“, *Prostor* 17 (1(37)), 158-169. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/38075> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
34. Mlinar, I., Trošić, M. (2004): "Parkovi zagrebačkih stambenih naselja izgrađenih između dva svjetska rata", *Prostor* 12(1(27)), 31-44. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/10764> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
35. Mlinar, I., Šmit, K. (2008): "Urbanistički pokazatelji zagrebačkih stambenih naselja Zaprude i Sopnica-Jelkovec", *Prostor*, 16(1(35)), str. 116-125. Preuzeto s: <https://hrcak.srce.hr/27758> (Datum pristupa: 30.04.2025.)
36. Piškurić, J. (2023): „Illegal construction under socialism: an expression of necessity, opposition or cultural norms?“, *Istorija 20. veka*, god. 41, 2/2023, 401–416. Dostupno na: <https://doi.org/10.29362/ist20veka.2023.2.pis.401-416> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
37. Radovčić Mahečić, D. (1993): „Socijalno stanovanje međuratnog Zagreba“, *Radovi Instituta povijesti umjetnosti* 2(17), 141-155. Dostupno na: <https://hrcak.srce.hr/224887> (Datum pristupa: 13.11.2024.)

38. Radovčić Mahečić, D. (1994): "Šutljiva zagrebačka arhitektura", *Čovjek i prostor* 5 - 6 / 1994, 20-26. Dostupno na:
[https://arhitekti.eindigo.net/?pr=iiif.v.a&id=10859&tify={"pages":\[20\]"view":"info"}](https://arhitekti.eindigo.net/?pr=iiif.v.a&id=10859&tify={) (Datum pristupa: 13.11.2024.)
39. Richter, M. (1974): „Sociološki aspekti tipa kolektivnog stanovanja na primjeru naselja Kalinovice, Knežije, Srednjaka“, *Arhitektura* 27 (1974), 149, 27-28. Dostupno na:
Arhitektura 1974 / 149 | Indigo digitalni repozitorij (eindigo.net) (Datum pristupa: 27.08.2024.)
40. Romano, B., Zullo, F., Fiorini, L., Marucci, A. (2021): „Illegal Building in Italy: Too complex a problem for national land policy?“, *Cities*, Volume 112, 2021, 103159, ISSN 0264-2751. Dostupno na:
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103159> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
41. Tsenkova, S. (2010): „Informal settlements in post-communist cities: Diversity factors and patterns“. *Urbani izziv* 21(2), 73-84. Dostupno na: DOI: 10.5379/urbani-izziv-en-2010-21-02-001 (Datum pristupa: 13.11.2024.)
42. Vodanović Lukić, I. (2021): „Placemaking, local community and tourism“. *Hrvatski geografski glasnik* 83 (1), 77-104. Dostupno na: <https://doi.org/10.21861/HGG.2021.83.01.04> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
43. Yigitcanlar, T., Kamruzzaman, Md., Teriman, S. (2015): „Neighborhood Sustainability Assessment: Evaluating Residential Development Sustainability in a Developing Country Context“. *Sustainability* 2015, 7(3), 2570-2602. Dostupno na:
<https://doi.org/10.3390/su7032570> (Datum pristupa: 06.05.2025.).
44. Zaera Polo, A. (1997): „Finding Freedoms - Conversations with Rem Koolhaas“, *El Croquis* 53, 1987-1993, 3. izdanje 1997, hrvatski prijevod: Cingel. I, Šerman, K. (2005)
45. Zeković, S., Petovar, K., Nor-Hisham, Bin Md Saman (2020). „The credibility of illegal and informal construction: Assessing legalization policies in Serbia, *Cities*, Volume 97, 2020, 102548, ISSN 0264-2751,
Dostupno na: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102548> (Datum pristupa: 13.11.2024.)
46. Žegarac, Z. (1999): „Illegal construction in Belgrade and the prospects for urban development planning, *Cities* Volume 16, Issue 5, 1999, 365-370, ISSN 0264-2751,
Dostupno na: [https://doi.org/10.1016/S0264-2751\(99\)00033-5](https://doi.org/10.1016/S0264-2751(99)00033-5) (Datum pristupa: 13.11.2024.).

IV. Studije

1. Ekonomski institut, Zagreb (2024): „Modeliranje i projiciranje ponude i potražnje za stambenim jedinicama u jedinicama lokalne samouprave Republike Hrvatske“. Dostupno na:
https://mgpi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/NPSP/1_EIZ_Studija_analize_stambenih_jedinica.pdf (Datum pristupa: 03.08.2025.).
2. Fernandes A. S., Sa M. F., Povoas R. F. (2012): „Bridging the urban divide between the informal and the planned city; The African microstate of Sao Tome and Principe as case-

study“. Porto, Portugal: Centro de Estudos de Arquitectura e Urbanismo, Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto.

Dostupno na: <https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/71103/2/46431.pdf> (Datum pristupa: 08. 07. 2023.).

3. Hrvatska komora arhitekata, Odbor za urbanizam (2013): *Prijedlog lokacija za izradu planova sanacije*. Zagreb: Hrvatska komora arhitekata.

4. NALAS (2011): *Challenges of regularization of informal settlements in South East Europe; Overview of the relevant urban planning and legalization laws and practice*. NALAS. srpski prijevod: *Izazovi reguliranja neplanskih naselja u Jugoistočnoj Europi; Pregled važećih zakona i praksi o urbanističkom planiranju i legalizaciji* dostupan na:

<http://www.pur.rs/materials/publication/403%20Izazovi%20regularizacije%20neform%20naselja%20u%20JI%20Evropi%20SERI7Uz.pdf> (Datum pristupa: 13.05.2024.)

5. Svirčić Gotovac, A., Đokić, R. (2023): *Osnovni pregled rezultata o kvaliteti života u stambenim naseljima iz socijalističkog i postsocijalističkog razdoblja u Hrvatskoj i Sloveniji*, Institut za društvena istraživanja u Zagrebu, [Osnovni pregled rezultata asg_rdj_edc9100d76.pdf \(idi.hr\)](http://osnovni.pregled.rezultata.asg.rdj.edc9100d76.pdf) (24.08.2024.)

6. Šmit, K.; Gašparović, S.; Petrović Krajnik, L.; Mlinar, I.; Krajnik, D. (2019): *Prostorno planska dokumentacija Zagreba i zagrebačkog područja 20. stoljeća i početka 21. stoljeća; Čimbenici koji su utjecali na provedbu planova od 1986. godine*, Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu

7. UNECE/Tsenkova, S. Potsou, C. Badina, A. (2009): *Self-Made Cities. In Search of Sustainable Solutions for Informal Settlements in the United Nations Economic Commission for Europe region*. Geneva: United Nations Economic Commission.

a. Dostupno na: <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/self-made-cities-search-sustainable-solutions-informal> (Datum pristupa: 18.11.2024.)

b. Unedited draft (2008) dostupan na: <https://unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2008/informal.notice.1.pdf> (Datum pristupa: 14.11.2024.)

c. UNECE (2009): *Self-Made Cities in search of sustainable solutions for informal settlements in the UNECE Region: Informal settlements in SEE seen through a case of Albania*. In: *UNECE WPLA 6th Session, Geneva, 18-19 June 2009*.

8. UNECE (2015): *Formalizing the Informal; Challenges and Opportunities of Informal Settlements in South-East Europe*, New York and Geneva: UNITED NATIONS
Dostupno na: <https://unece.org/info/publications/pub/2896> (Datum pristupa: 10.05.2024.)

9. UNECE (2016): *Informal settlements in countries with economies in transition in the UNECE Region. Background paper for the preparation of potential technical guidelines on informal settlements in the UNECE countries with economies in transition (EECCA and the Western Balkans)*. UNECE. Dostupno na: <http://unece.org/housing-and-land-management/publications/informal-settlements-countries-economies-transition-unece> (Datum pristupa: 16.07.2024.)

10. Urbanistički zavod grada Zagreba (1974): *Bespravna izgradnja*. Državni arhiv u Zagrebu.

9.aUrbanistički zavod grada Zagreba: Izvještaj za Gradsko javno pravobranilaštvo (1976). Državni arhiv u Zagrebu.

11. Vukić, J. (2020): *Prostor središta Trešnjevke, Sociološka studija*. Grad Zagreb: gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada.

https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/1/Prostor%20sredista%20Tresnjevke_Socioloska%20studija_e-knjiga_2020.pdf (Datum pristupa: 15.08.2025.)

12. Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije (2017): *Metodologija sanacije nezakonite gradnje na području Osječko-baranjske županije – Urbanistički plan uređenja sanacije područja Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja u Osijeku*, Osijek: JU Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije.

V. Doktorski i diplomski radovi

1. Grubović, Lj. (2006): *Belgrade in Transition: an analysis of illegal building in a post-socialist city*. Thesis submitted for the degree of Doctor of Philosophy (P.h.D). London School of Economics and Political Science. Dostupno na <http://etheses.lse.ac.uk/id/eprint/1883> (Datum pristupa: 12.11.2024.)

2. Jukić, T. (1997): *Strukturalne promjene rubnih dijelova grada - prilog proučavanju urbanističkog razvoja Zagreba*. Doktorska disertacija. Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu.

3. Katurić, I. (2015/2016): *Informal Housing in the Framework of Housing and Welfare Systems in Post-Communist Croatia*. Doktorat iz urbanizma. Università degli studi di Milano-Bicocca. Faculty of Sociology.

4. Mlikota, A. (2013): *Obnova i izgradnja povijesne jezgre Zadra nakon razaranja u Drugom svjetskom ratu*. Doktorski rad. Filozofski fakultet Sveučilišta u Zagrebu.

5. Škunca, S. (2016): *Razvojni pristupi urbanističkom planiranju grada Rijeke od 1945. do 1974. godine*. Doktorska disertacija. Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu.

6. Žerjav, B. (2009): *Incorporating Informal Construction: Urban Planning in Belgrade and Proposals for Changes*. Diplomski rad. Erasmus University Rotterdam, Institute for Housing and Urban Development Studies. <http://hdl.handle.net/2105/12211> (Datum pristupa: 13.11.2024.)

VI. Zakonski dokumenti

VI.1. SFRJ i SRH

1. Zakon o prostornom planiranju i uređivanju prostora ("Narodne novine" SRH broj 54/80)

2. Zakon o izgradnji objekata ("Narodne novine" SRH broj 51/81)

3. Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" SFRJ broj 14/86)

VI.2. Hrvatska

4. Zakon o postupanju s objektima građenim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenje ("Narodne novine" broj 33/1992)
5. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o građenju ("Narodne novine" broj 33/95)
6. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 100/04)
7. Zakon o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
8. Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
9. Zakon o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12)
10. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama ("Narodne novine" broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
11. Zakon o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj 68/18, 110/18)
12. Zakon o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj 26/03, 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 144/12, 147/14)
13. Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, 148/10 (prestao važiti), 9/11)

VI.2. Slovenija

14. Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) ("Uradni list RS", br. 102/04, 14/05, 92/05, 93/05, 111/05, 126/07, 108/09, 61/10, 20/11, 57/12, 101/13, 110/13, 22/14, 19/15, 61/17, 66/17).
15. Zakon o ravnanju z nedovoljenimi gradnjami_prijedlog.

VI.3. Bosna i Hercegovina

16. Kanton Sarajevo: Odluka o legalizaciji građevina izgrađenih bez odobrenja za građenje i građevina privremenog karaktera ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 6/06, 18/07, 18/08, 35/12 i 51/15); Zeničko-dobojski kanton: Odluka o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 15/07); Tuzlanski kanton: Zakon o uslovima i postupku legalizacije bespravno izgrađenih građevina ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj: 3/06, 1/07, 5/08, 10/11, 7/17 i 11/18); Bosansko-po-drinjski kanton Goražde: Uredba o postupku i uslovima za legalizaciju građevina izgrađenih bez odobrenja za građenje ("Službene novine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde", broj: 11/05 i 3/08); Hercegovačko-neretvanski kanton: Odluka o postupku i uslovima za utvrđivanje statusa građevine iz nadležnosti kantona izgrađenih bez pravosnažnog odobrenja za građenje ("Službene novine Hercegovačko-neretvanskog kantona", broj: 9/15).

VI.4. Srbija

17. Zakon o ozakonjenju objekata ("Sl. glasnik RS", br. 96/2015, 83/2018, 81/2020-odluka US, 1/2023-odluka US i 62/2023).

VI.5 Crna Gora

18. Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 064/17. 044/18, 063/18, 011/19, 082/20).

VI.6. Albanija

19. Zakon o legalizaciji, urbanizaciji i integraciji neformalnih zona

VI.7. Kosovo

20. Zakon o tretiranju izgradnje bez dozvole

VI.8. Makedonija

21. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine Republike Sjeverne Makedonije" br. 23/11, 54/11, 155/12, 72/13, 44/12, 115/14, 199/14, 124/15, 129/15, 217/15, 31/16 i 190/17).

22. Zakon kojim se uređuje status nezakonito izgrađenih građevina (2021).

VI.9. Italija

23. Zakon o amnestiji – "Condonò Edilizio" (1985., 1994., 2003., 2018. godine)

VI.10. Grčka

24. Zakon 4495/2017.

VII. Strateški dokumenti

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja (2013): Izvješće o stanju u prostoru Republike Hrvatske 2008.-2012. ("Narodne novine" 61/13)

2. Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske ("Narodne novine" 106/17)

3. Stability Pact for South Eastern Europe: The Vienna Declaration on Informal Settlements in SEE (2004). Dostupno na:
<https://locuireinformala.ro/wp-content/uploads/2019/12/Declaratia-de-la-Viena-privind-asezarile-informale-2004.pdf> (Datum pristupa: 12.07.2024.) - uz bilješku broj: 25

4. UN-HABITAT, United Nations Human Settlements Programme (2003): *The Challenge of Slums - Global Report on Human Settlements 2003*. UN-Habitat. Dostupno na:
<https://unhabitat.org/the-challenge-of-slums-global-report-on-human-settlements-2003> (Datum pristupa: 16.07.2024.) - uz bilješku broj: 62, 136

5. United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT) (2008): *State of the World's Cities 2010/2011 - Cities for All: Bridging The Urban Divide*. United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT). Dostupno na:
<https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/State%20of%20the%20World%20Cities%2020102011%20-%20Cities%20for%20All%20Bridging%20the%20Urban%20Divide.pdf> (Datum pristupa: 16.11.2024.)

VIII. Dokumentacijski izvori

1. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Zadra ("Glasnik grada Zadra" 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004)
2. Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba 2016. ("Službeni glasnik grada Zagreba" 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst)
3. Generalni urbanistički plan Splita ("Službeni glasnik Grada Splita" br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 32/13, 52/13, 41/14, 55/14-pročišćeni tekst)
4. IV. izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" 21/19)
5. Odluka o VIII. Izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Osijeka ("Službeni glasnik Grada Osijeka" broj 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17, 6A/18-pročišćeni tekst, 13A/20, 4/21, 24/22 i 4/24)
6. Urbanistički plan uređenja područja Sirobuja ("Službeni glasnik Grada Splita" br. 17-07)
7. Urbanistički plan uređenja dijela Mejaša i Dragovoda ("Službeni glasnik Grada Splita" br. 21-06)
8. Urbanistički plan uređenja područja Šine - Vidovac ("Službeni glasnik Grada Splita" br. 23-11)
9. Urbanistički plan uređenja stambenog područja Rujevica, Prijedlog plana (12/2020)
10. Detaljni plan uređenja naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku ("Službeni glasnik Grada Osijeka" br. 4/14)
11. Detaljni plan uređenja naselja „Uske njive“ (2000., Izmjene i dopune 2004.)
12. Idejno urbanističko rješenje Stambenog naselja uz Ulicu Jela u Osijeku (2003.)
13. Detaljni plan uređenja Grlice - Rakite u Biškopcu ("Službeni vjesnik Grada Varaždina" 3/2012)
14. Detaljni plan uređenja "Giznik" (Službene vijesti Grada Samobora 3/2013)

IX. Arhivski izvori

1. Generalni urbanistički plan grada Zagreba (1986.)
2. Generalni urbanistički plan Grada Zagreba ("Službeni glasnik grada Zagreba" br. 14/2003)
3. Zavod za izgradnju Rijeke, OOUR razvojno urbanistički biro (1979): Prva promjena Generalnog urbanističkog plana Rijeke

4. GUP „Osijek 2000“ (1975.).
5. GUP „Osijek 2015“ (1988.)
6. Riječki urbanistički biro (1975.): PUP stambene četvrti Gornji Zamet i Pehlin
7. Provedbeno urbanistički plan dijela gradske četvrti Pehlin-Rujevica ("Službene novine Primorsko-goranske županije" 01/93, 19/93 i 10/99)
8. Urbanistički institut Rijeka (1968.): Detaljni urbanistički plan individualnog stambenog naselja na Pehlinu
9. Odluka o donošenju PUP-u stambenog naselja "Bili brig" u Zadru ("Službeni glasnik općina Benkovac, Biograd na moru, Obrovac i Zadar", br. 17/87)
10. "Croatia plan", Urbanistički zavod grada Zagreba (1973.): "Projekt sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put"
11. URBS-6. Prostorni razvitak Splita. Urbanistički planovi i realizacije. 1965-1966" (Split, 1966).
12. Gotovac, F. (1979): "Je li "divlja" gradnja baš tako divlja?", *Nedjeljna dalmacija* (1979.), 416, 4
13. Gotovac, F. (1979): "Rat lukova i krovića", *Nedjeljna dalmacija* (1979.), 451, 22-23
14. Gotovac, F. (1980): "Robujemo arhitektima", *Nedjeljna dalmacija* (1980.), 483, 5-6

X. Internetski izvori

1. <https://unhabitat.org/about-us> (Datum pristupa: 10.05.2024) - uz bilješku broj: 17
2. Srinivas, Hari. "Defining squatter settlements." *Global Development Research Center Web site*, www.gdrc.org/uem/define-squatter.html, viewed 9 (2005).
<https://www.gdrc.org/uem/define-squatter.html> (Datum pristupa: 12.07.2024.) - uz bilješku broj: 19
3. <https://www.iiied.org/introduction-urban-poverty> (Datum pristupa: 12.07.2024.) - uz bilješku broj: 22
4. <https://unece.org/mission> (Datum pristupa: 10.05.2024.) - uz bilješku broj: 31
5. <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO3490>. (Datum pristupa: 10.04.2025.) - uz bilješku broj: 41
6. https://www.iusinfo.si/download/razno/ZRNG_15042014_javna_razprava.pdf. (Datum pristupa: 10.04.2025.) - uz bilješku broj: 42

7. https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2012_07_86_1963.html. (Datum pristupa: 12.04.2025.) - uz bilješku broj: 43
8. Zakon o ozakonjenju objekata (Zakon o ozakonjenju objekata, Zakon o legalizaciji, Legalizacija, Legalizacija objekata) (Datum pristupa: 10.04.2025.) - uz bilješku broj: 45
9. Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020) (Datum pristupa: 10.04.2025.) - uz bilješku broj: 46
10. [https://www.venice.coe.int/webforms/documents/default.aspx?pdffile=CDL\(2007\)058-e](https://www.venice.coe.int/webforms/documents/default.aspx?pdffile=CDL(2007)058-e). (Datum pristupa: 10.04.2025.) - uz bilješku broj: 47
11. Microsoft Word - 188 Zakon o tretiranju izgradnje bez dozvole.doc. (Datum pristupa: 10.04.2025.) - uz bilješku broj: 48
12. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine Republike Sjeverne Makedonije" br. 23/11, 54/11, 155/12, 72/13, 44/12, 115/14, 199/14, 124/15, 129/15, 217/15, 31/16 i 190/17). Zakon kojim se uređuje status nezakonito izgrađenih građevina (2021). Izvor: ENER | Zakon kojim se uređuje status nezakonito izgrađenih građevina. (Datum pristupa: 12.04.2025.) - uz bilješku broj: 49
13. Građevinska amnestija: sve o Zakonu br. 47/1985 i građevinskim amnestijama. (Datum pristupa: 12.04.2025.) - uz bilješku broj: 50
14. <https://www.taxheaven.gr/law/4495/2017> (Datum pristupa 07.08.2025.) - uz bilješku broj: 51
15. <http://unece.org/housing-and-land-management/publications/informal-settlements-countries-economies-transition-unece> (Datum pristupa: 16.07.2024.) - uz bilješku broj: 102
16. <https://apn.hr/posebni-programi-pos-a-pos> (Datum pristupa: 12.07.2024) - uz bilješku broj: 111
17. <https://mpgi.gov.hr/vijesti-8/predstavljena-publikacija-pregled-tržišta-nekretnina-republike-hrvatske-u-2023-godini/17843> (Datum pristupa: 07. 08. 2025.) - uz bilješku 128
18. <https://unhabitat.org/un-habitat-and-kenya-slum-upgrading-programme-kensup> (Datum pristupa: 07.07.2024.) - uz bilješku broj: 137
19. <https://unhabitat.org/situation-analysis-of-informal-settlements-in-kisumu> (Datum pristupa: 07.07.2024.) - uz bilješku broj: 138
20. https://neighbourhood-enlargement.ec.europa.eu/enlargement-policy/glossary_en (Datum pristupa: 27.08.2024.) - uz bilješku broj: 143
21. www.nalas.eu/about-us/ (Datum pristupa: 06. 06. 2024.) - uz bilješku broj: 146
22. <https://www.udruga-gradova.hr/o-udruzi/> (Datum pristupa: 06. 06. 2024.) - uz bilješku broj: 148

POPIS SKRAĆENICA

DOF - digitalna ortofotokarta

DTK - distributivno-telekomunikacijska kanalizacija

EU - Europska unija

FIG - Međunarodna federacija geodeta (*engl. Intenationational Federation of Surveyors*. Izvor: www.fig.net/index.asp. Datum pristupa: 20.11.2024.)

GUP – Generalni urbanistički plan

GIS - geoinformacijski sustav (akronim **GIS**), informatički i računalni sustav za prikupljanje, pohranu, pretraživanje, analiziranje i prikazivanje podataka koji se odnose na određeno geografsko područje.

HKA - Hrvatska komora arhitekata

HZPR - Hrvatski zavod za prostorni razvoj

NALAS – Mreža udruga lokalnih uprava Jugoistočne Europe (*engl. Network od associations of local authorities of South-East Europe*. Izvor: <https://www.nalas.eu/about-us>. Datum pristupa: 09.03.2025.)

NIN - neplanski izgrađeno naselje

NIN JSN I - Neplanski izgrađeno Južno stadionsko naselje Scenarij I

NIN JSN II - Neplanski izgrađeno Južno stadionsko naselje Scenarij II

NN - "Narodne novine", službeni list Republike Hrvatske

IID - Izmjene i dopune

JSN - Južno stadionsko naselje

POS - Program poticane stanogradnje

PPU - Prostorni plan uređenja

PPUG – Prostorni plan uređenja grada

PUP – Provedbeni urbanistički plan

Pr+1 - prizemlje i prvi kat

Pr+1+Potkr - prizemlje, prvi kat i potkrovlje

RH - Republika Hrvatska

UPU - Urbanistički plan uređenja

UN - Ujedinjeni narodi

UNECE - Ekonomska komisija Ujedinjenih naroda za Europu (*engl. United Nation Economic Commission for Europe*)

UN–Habitat - Program Ujedinjenih naroda za ljudska naselja (*engl. The United Nations Human Settlements Programme*). Izvor: <https://unhabitat.org/about-us>. Datum pristupa: 09.03.2025.)

UZGZ - Urbanistički zavod grada Zagreba

WPLA - Radna skupina za zemljišnu administraciju (*engl. Working Party on Land Administration*). Izvor: <https://unece.org/housing/working-party>. Datum pristupa: 20.11.2024.)

POPIS SLIKA

broj	str	naziv		izvor
1	4	Površina pod građevinama u neplanski izgrađenom naselju Kozari bok.	1974. godina.	Urbanistički zavod grada Zagreba: "Bespravna izgradnja" (1974). Izvod iz kartografskog prikaza "Bespravna izgradnja 1970-74, Zone bespravne izgradnje - prostorni raspored".
			2024. godina.	Google, <i>karte Kozari put III – Google karte</i> 26. 06. 2024.
2	12	Prikaz morfoloških razlika u dijelovima grada Sao Tome.		Fernandes A. S, Sa M. F, Povoas R F: "Bridging the urban divide between the informal and the planned city; The African microstate of Sao Tome and Principe as case-study" (2012; 7).
3	22	Planski i neplanski izgrađeno naselje u Zagrebu, Trešnjevka.	Gradske kuće na Ciglani	Radovčić Mahečić, D. (1994): "Šutljiva zagrebačka arhitektura".
			Trešnjevka početkom 1930-ih godina	Institut za povijest umjetnosti, Arhiv Stjepana Planića. Preuzeto iz publikacije: Bjažić Klarin, T. (2022): "Trešnjevka: razvoj i borba periferije za urbani standard".
4	23	Zagrebačko naselje Dubrava, 1940.		<u>Kako su nekad izgledali Trešnjevka, Dubrava i Maksimir? Pogledajte sjajne stare fotografije zagrebačkih kvartova - tportal</u> 13.04.2025.
5	25	Naselje obiteljskih zgrada kod Stobreča, Split (1965.).		Družević, M. u članku "Naselja obiteljskih zgrada kod Stobreča" objavljenom u časopisu "URBS-6. Prostorni razvitak Splita. Urbanistički planovi i realizacije. 1965-1966" (Split, 1966).

6	26	Stambeno naselje u Zadru.	"Arhitektura" 1956 / 1-6
7	28	Prikaz planske i neplanska izgradnje u Osijeku od 1950.-1972. godine.	Jukić, T., Pegan, S.: „Prostorni i urbanistički razvoj Osijeka – Kritika i prijedlozi “ (2005; 92).
8	28	Izvod iz kartografskog prikaza „Bespravna izgradnja 1970-74, Zone bespravne izgradnje - prostorni raspored“.	Urbanistički zavod grada Zagreba: "Bespravna izgradnja" (1974). Šest lokacija planskih naselja dodao autor.
9	29	Planski i neplanski izgrađeno naselje u Zagrebu.	https://geoportal.dgu.hr . 30.03.2025.
10	38	Naselje Sevid.	HKA, Odbor za urbanizam: "Prijedlog lokacija za izradu planova sanacije" (2013).
11	42	Naselje neplanski izgrađeno na deponiju otpada.	Andres, D, Gaviria O.: "Moravia: the Story of a Slum on a Hill of Garbage (2014; 3, 7).
12	52	Prikaz legalnih (crno) i ilegalnih (crveno) priključaka na komunalnu infrastrukturu u Prištini.	Archis Interventions in Prishtina MANUAL on the legalization of structures built without construction permit (2009; 43).
13	55	Područja spontano nastale i nekvalitetne izgradnje oko 1960. godine.	Jukić, T.: "Strukturalne promjene rubnih dijelova grada - prilog proučavanju urbanističkog razvoja Zagreba" doktorska disertacija (1997; 21).
14	59	Specifične situacije u gradu.	Budisavljević, B. i Miličević, R.: „Od grada za rušenje do grada za građenje“ „Arhitektura“, 1984/189-195.
15	61	Raspoređenost bespravne izgradnje u prostoru aglomeracije.	Bjelajac, S.: "Bespravna stambena izgradnja" (1970).
16	63	Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana individualnog stambenog naselja na Pehlinu (Urbanistički institut Rijeka, 1968).	Državni arhiv u Rijeci.
17	70	Izvod iz Kartografskog prikaza Plan oblika intervencija, GUP grada Zagreba (1986).	Državni arhiv u Zagrebu.
18	107	Kozari bok iz zraka, 2015.	"Župa Predragocjene krvi Isusove, Zagreb - Kozari bok" (2015; 9)
19	108	Obuhvat NIN-a Kozari bok na DOF-u iz 1968. godine i 2011. godine.	Državna geodetska uprava. NIN Kozari bok naznačio autor.
20	118	Obuhvat NIN-a Sirobuja na DOF-u iz 1968. godine.	Državna geodetska uprava. Obuhvat NIN-a Sirobuja naznačio autor.
21	119	Obuhvat NIN-a Sirobuja na DOF-u iz 2011. godine	Državna geodetska uprava. Obuhvat NIN-a Sirobuja naznačio autor.
22	129	Naselje Rujevica, Rijeka, 2022.	Arhiva autora.

23	131	Obuhvat NIN-a Rujevica na DOF-u iz 1967. godine	Državna geodetska uprava. Obuhvat NIN-a Rujevica naznačio autor.
24	132	Obuhvat NIN-a Rujevica na DOF-u iz 2011. godine	Državna geodetska uprava. Obuhvat NIN-a Rujevica naznačio autor.
25	138	Bili brig, pogled iz zraka, 2023.	Google karte, <i>street view</i> , 12. ožujka 2023.
26	140	Obuhvat naselja Bili brig na DOF-u iz 1968. godine	Državna geodetska uprava. Obuhvat naselja Bili brig naznačio autor.
27	140	Obuhvat naselja Bili brig na DOF-u iz 2011. godine	Državna geodetska uprava. Obuhvat naselja Bili brig naznačio autor.
28	149	Obuhvat NIN-a Južno stadionsko naselje na DOF-u iz 2011. godine s naznačenim sadržajima društvenog standarda i obuhvatom naselja.	Državna geodetska uprava. Obuhvat Južnog stadionskog naselja i nazive sadržaja društvenog standarda naznačio autor.
29	150	Obuhvat NIN-a Južno stadionsko naselje na DOF-u iz 1968. godine.	Državna geodetska uprava. Obuhvat Južnog stadionskog naselja naznačio autor.
30	150	Obuhvat NIN-a Južno stadionsko naselje na DOF-u iz 2011. godine.	Državna geodetska uprava. Obuhvat Južnog stadionskog naselja naznačio autor.
31	172	Kartografski prikaz Korištenje i namjena površina iz UPU Sirobuja.	Download (split.hr) 27.06.2024.
32	177	Izvod iz PPU-a grada Zadra s naznačenom lokacijom naselja Bili brig.	Mrežna stranica grada Zadra.
33	182	Scenarij 1	Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije: "Metodologija sanacije nezakonite gradnje na području Osječko-baranjske županije - Urbanistički plan uređenja sanacije područja Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja u Osijeku" (2017).
34	183	Scenarij 2	
35	184	Scenarij 3	

POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA

Napomena:

Grafičkim prikazima preuzetim iz drugih istraživanja naveden je izvor. Autorske grafičke ilustracije izrađene su u razdoblju od 2021. do 2025. godine.

broj	str	naziv	ilustracija uz prikaz	izvor
1	22	Shematizirana karta Zagreba. Žutom bojom označena je neplanska izgradnja a smeđom planska "radnička i činovnička stambena naselja nastala 1918.-1941."	Prikaz neplanskih naselja obradio autor.	Jukić, T. (2022.), Urbane probrazbe - studijski materijal, Diplomski studij "Arhitektura i urbanizam", Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu.
			"radnička i činovnička stambena naselja nastala 1918.-1941."	Radovčić Mahečić, D. (1994; 2).
2	36	Shematizirana karta Zagreba. Žutom bojom označena su "područja s koncentracijom nezakonite gradnje", a smeđom bojom planska naselja kolektivnog stanovanja s početka 21. stoljeća.	"područja s koncentracijom nezakonite gradnje"	HKA, Odbor za urbanizam (2013).
			planska naselja kolektivnog stanovanja s početka 21. stoljeća	Mlinar, I. (2009; 160).
3	36	Shematizirana karta Osijeka. Žutom bojom označena je "neplanirana gradnja", a smeđom planska naselja u Osijeku od 1945. do 1991. godine.	"neplanirana gradnja"	Jukić T.; Pegan S. (2005; 95)
			planska naselja u Osijeku od 1945. do 1991. godine	Brkanić. I.; Atanacković-Jeličić, J. (2018; 5)
4	90	Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom koja su predmet analize ovog istraživanja na obuhvatu GUP-a grada Zagreba. 1. Kozari bok; 2. Struga-Bogdani-Žitnjak; 3. Vrinice-VII. Retkovec; 4. Novi Petruševac; 5. Proveno polje; 6. Burićevo naselje; 7. Horvatovo naselje.		
5	90	Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom koja su predmet analize ovog istraživanja na obuhvatu GUP-		

		a grada Splita. 8. Sirobuja; 9. Mejaši i Dragovode; 10. Šine-Vidovac.
6	91	Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom koja su predmet analize ovog istraživanja na obuhvatu GUP-a grada Rijeke. 11. Rujevica; 12. Grpci-Pilepići.
7	91	Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom koje je predmet analize ovog istraživanja na obuhvatu Prostornog plana grada Zadra. 13. Bili brig.
8	92	Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom koja su predmet analize ovog istraživanja na obuhvatu GUP-a grada Osijeka. 13. Južno stadionsko naselje; 14. Naselje uz Jablaničku ulicu; 15. Naselje uz Vinogradsku ulicu.
9	93	Shematizirani prikazi područja s bespravnom gradnjom. 1. Kozari bok; 2. StrugaBogdani-Žitnjak; 3. Vrinice-VII. Retkovec; 4. Novi Petruševac.
10	94	Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom. 5. Proveno polje; 6. Burićevo naselje; 7. Horvatovo naselje.
11	95	Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom. 8. Sirobuja; 9. Mejaši i Dragovode; 10. Šine-Vidovac.
12	96	Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom. 11. Rujevica; 12. Grpci-Pilepići.
13	97	Shematizirani prikaz područja s bespravnom gradnjom. 13. Bili brig.
14	98	Shematizirani prikaz neplanski izgrađenih naselja. 13. Južno stadionsko naselje; 14. Naselje uz Jablaničku ulicu; 15. Naselje uz Vinogradsku ulicu.

15	104	NIN Kozari bok u odnosu na najuže gradsko središte.	Ban Jelačić	<u>Ban Jelačić Square - Search Images (bing.com)</u> 26.06.2024.
16	105	Shematizirani prikaz NIN-a Kozari bok s naznačenim značajnijim gradskim prometnicama i markerima u prostoru.		
17	110	Shematizirani prikaz NIN-a Kozari bok - građevine i stambena susjedstva 1 i 2.		
18	111	Izgrađenost pojedinih katastarskih čestica u NIN-u Kozari bok.		
19	111	Prikaz pojedinih dijelova NIN-a Kozari bok na katastarskom planu.		
20	112	Shematizirani prikaz NIN-a Kozari bok - građevine javne i društvene namjene, građevine gospodarske namjene - trgovačke, sportsko-rekreacijske i parkovno uređene površine te prometne površine.		
21	115	NIN-a Sirobuja u odnosu na najuže gradsko središte.	Riva	<u>Splitska riva - KASADOO</u> 29.06.2024.
22	116	Shematizirani prikaz NIN-a Sirobuja s naznačenim značajnijim gradskim prometnicama i markerima u prostoru.		
23	121	Shematizirani prikaz NIN-a Sirobuja - građevine i stambeno susjedstvo.		
24	122	Prikaz izgrađenosti pojedinih građevnih čestica u stambenom susjedstvu u NIN-u Sirobuja.		
25	123-124	Shematizirani prikaz NIN-a Sirobuja - građevine javne i društvene namjene, gospodarske građevine, prometne površine.		
26	125	Shematizirani prikaz NIN-a Sirobuja - dijelovi naselja s		

		analiziranim javnim prometnim površinama.		
27	126	Shematizirani prikaz NIN-a Sirobuja s istaknutim parkovnim i sportsko-rekreacijskim površinama.		
28	127	NIN-a Rujevica u odnosu na najuže gradsko središte.	Područje NIN-a Rujevica iz zraka.	Katalog natječajnih radova urbanističko-arhitektonskog rješenja stambenog područja Rujevica u Rijeci.
			Korzo	korzo - Search Images (bing.com)
29	129	Shematizirani prikaz NIN-a Rujevica s naznačenim značajnijim gradskim prometnicama i markerima u prostoru.		
30	133	Shematizirani prikaz NIN-a Rujevica - građevine i stambeno susjedstvo.		
31	135	Shematizirani prikaz NIN-a Rujevica - građevine gospodarske namjene i prometne površine.		
32	136	Naselje Bili brig u odnosu na najuže gradsko središte.	Morske orgulje.	Morske orgulje - Emporia RealEstate Zadar (emporia-nekretnine.com) 26.06.2024.
33	137	Shematizirani prikaz naselja Bili brig s naznačenim značajnijim gradskim prometnicama i markerima u prostoru.		
34	143	Shematizirani prikaz naselja Bili brig.	Pogled na školu.	Google karte, <i>street view</i> , 12. 03. 2023
35	145	Prikaz prometnih površina u naselju Bili brig.	Pogled na Ulicu Put Pudarice, s obostranim drvoredom i pločnikom, koja je izvedena u skladu s Planom.	Google karte, <i>street view</i> , 12. 03. 2023.

			Pogled na pješački trg i pješačku ulicu uz zgradu škole.	Google karte, <i>street view</i> , 12. 03. 2023.
			Pogled na Ulicu Sv. Marije koja nije izvedena u skladu s Planom.	Google karte, <i>street view</i> , 12. 03. 2023.
36	146	Shematizirani prikaz naselja Bili brig s istaknutim igralištima i ozelenjenim dvorištima višestambenih zgrada.	Pogled na ozelenjeno unutarnje dvorište.	Google karte, <i>street view</i> , 12. 03. 2023.
37	147	NIN Južno stadionsko naselje u odnosu na najuže gradsko središte.	Pješački most u Osijeku.	<u>pješački most osijek - Search Images (bing.com)</u> 27.06.2024.
38	148	Shematizirani prikaz NIN-a Južno stadionsko naselje s naznačenim značajnijim gradskim prometnicama i markerima u prostoru.		
39	151	Shematizirani prikaz NIN-a Južno stadionsko naselje.		
40	153	Shematizirani prikaz NIN-a Južno stadionsko naselje.		
41	157	Shematizirani prikazi naselja - Kozari bok, Sirobuja, Rujevica, Bili brig, JSN, Kozari bok Stambeno susjedstvo 1 i 2, Sirobuja Stambeno susjedstvo, Rujevica Stambeno susjedstvo.		
42	160	Shematizirani prikazi naselja - Grlice-Rakite, Giznik, Naselje uz Ulicu Jela, Uske njive, Kozari bok Stambeno susjedstvo 1 i 2, Sirobuja Stambeno susjedstvo, Bili brig te, Zapruđe i Novi Jelkovec za kontrolu dobivenih rezultata.		
43	168	Izvod iz GUP-a Grada Zagreba za područje NIN-a Kozari bok.	Kartografski prikazi Namjena površina i Promet.	Arhiva autora.

44	172-173	Preklop kartografskih prikaza UPU Sirobuja na shematizirani prikaz NIN-a Sirobuja.	Kartografski prikazi Korištenje i namjena površina, Promet te Način i uvjeti gradnje.	Građevinsko-arhitektonski fakultet Sveučilišta u Splitu.
45	176	Preklop kartografskih prikaza Prijedloga Urbanističkog plana uređenja stambenog područja Rujevica na shematizirani prikaz NIN-a Rujevica.		<u>D:\00</u> <u>Andrea\2 Andrea</u> <u>Projekti\2018</u> <u>RUJEVICA</u> <u>UPU\02</u> <u>UPU\faza</u> <u>02 konacni</u> <u>prijedlog\02</u> <u>nacrti\Rujevica</u> <u>UPU_01</u> <u>prijedlog elaborat</u> <u>(rijeka.hr)</u>

POPIS TABLICA

Napomena: Sve tablice izradio je autor u razdoblju od 2021. do 2025. godine.

cjelina	broj	str	naziv
Uvod	1	9	<i>Nazivi koji se koriste za neplansku izgradnju u Hrvatskoj i njihovo značenje.</i>
	2	16	<i>Nazivi koji se koriste za nezakonito izgrađene zgrade u zemljama Jugoistočne Europe i njihova definicija.</i>
	3	19	<i>Razlike u urbanističkim obilježjima planski i neplanski izgrađenog naselja na primjeru usporedbe planski izgrađenog naselja Uske njive i neplanski izgrađenog naselja Kozari bok.</i>
	4	81	<i>Struktura istraživačkog postupka.</i>

Područja s besprabnom gradnjom u najvećim gradskim središtima	5	99	<i>Izgrađenost područja s bespravnom gradnjom.</i>	
	Kozari bok	6	109	<i>Gustoća izgradnje i gustoća stanovništva NIN-a Kozari bok.</i>
		7	109	<i>Koeficijent izgrađenosti NIN-a Kozari bok.</i>
		8	110	<i>Urbanistički pokazatelji stambenih susjedstva u NIN-u Kozari bok.</i>
		9	113	<i>Omjer broja izgrađenih građevina po namjeni.</i>
		10	114	<i>Udio površine prometnica u površini NIN-a Kozari bok.</i>
		11	114	<i>Usporedba izgrađenih površina unutar obuhvata NIN-a Kozari bok.</i>
	Sirobuja	12	120	<i>Gustoća izgradnje i stanovanja NIN-a Sirobuja.</i>
		13	120	<i>Koeficijent izgrađenosti NIN-a Sirobuja.</i>
		14	121- 122	<i>Urbanistički pokazatelji stambenog susjedstva u NIN-u Sirobuja.</i>
		15	123	<i>Omjer broja izgrađenih građevina po namjeni.</i>
		16	124	<i>Udio površine prometnica u površini NIN-a Sirobuja.</i>
		17	126	<i>Usporedba izgrađenih površina unutar obuhvata NIN-a Sirobuja.</i>
	Rujevica	18	132	<i>Gustoća izgradnje i gustoća stanovništva NIN-a Rujevica.</i>
		19	133	<i>Koeficijent izgrađenosti NIN-a Rujevica.</i>
		20	134	<i>Urbanistički pokazatelji stambenog susjedstva u NIN-a Rujevica.</i>
		21	134	<i>Omjer broja izgrađenih građevina po namjeni.</i>
		22	135	<i>Udio površine prometnica u površini NIN-a Rujevica.</i>
		23	135	<i>Usporedba izgrađenih površina unutar obuhvata NIN-a Rujevica.</i>
Bili brig	24	141	<i>Gustoća izgradnje i gustoća stanovanja naselja Bili brig.</i>	
	25	141	<i>Koeficijent izgrađenosti naselja Bili brig.</i>	
	26	142	<i>Omjer broja i površine izgrađenih građevina po namjeni.</i>	
	27	144	<i>Udio površine prometnica u površini naselja Bili brig.</i>	
	28	146	<i>Udio površina po namjeni u površini naselja Bili brig.</i>	
JSN	29	152	<i>Gustoća stanovanja NIN-a Južno stadionsko naselje.</i>	
	30	152	<i>Koeficijent izgrađenosti NIN-a Južno stadionsko naselje.</i>	
	31	153	<i>Omjer broja izgrađenih građevina po namjeni.</i>	
	32	154	<i>Udio površine prometnica u površini NIN-a Južno stadionsko naselje.</i>	
	33	154	<i>Usporedba izgrađenih površina unutar obuhvata NIN-a JSN.</i>	

Zajednička obilježja neplanski izgrađenih naselja	34	155	<i>Urbanistički pokazatelji istraživanih naselja.</i>
	35	155	<i>Urbanistički pokazatelji stambenih susjedstava u istraženim naseljima.</i>
	36	158	<i>Usporedba koeficijenta izgrađenosti, gustoće izgradnje i gustoće stanovništva područja naselja s područjem stambenih susjedstava.</i>
	37	161	<i>Usporedba urbanističkih pokazatelja stambenih susjedstava s urbanističkim pokazateljima naselja obiteljskih kuća i naselja sa zgradama obiteljskog stanovanja i višestambenim zgradama.</i>
	38	165	<i>Usporedba obilježja geneze neplanski izgrađenih naselja.</i>
Problemska pitanja	39	192	<i>Tablični prikaz Prve grupe problemskih pitanja.</i>
	40	195	<i>Tablični prikaz Druge grupe problemskih pitanja.</i>
Vrednovanje zatečenog urbaniteta	41	199	<i>Odgovori na Prvu grupu problemskih pitanja za šest proučenih neplanski izgrađenih naselja.</i>
	42	201	<i>Odgovori na Drugu grupu problemskih pitanja za šest proučenih neplanski izgrađenih naselja.</i>
	43	203	<i>Iskaznica urbaniteta NIN-a Kozari bok.</i>
Mjere urbanističke intervencije	44	208	<i>Mjere urbanističke intervencije primjenjene u prostornim planovima za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta NIN-a.</i>
	45	211	<i>Mjere urbanističke intervencije primjenjene u prostornim planovima za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta NIN-a.</i>
	46	217	<i>Tablični prikaz korelacije urbanističkih kriterija za unaprjeđenje morfološkog urbaniteta naselja i mjera urbanističke intervencije koje su korištene u planovima područja s bespravnom gradnjom.</i>
	47	218	<i>Tablični prikaz korelacije urbanističkih kriterija za unaprjeđenje funkcionalnog urbaniteta naselja i mjera urbanističke intervencije koje su korištene u planovima područja s bespravnom gradnjom.</i>
Urbanistički kriteriji	48	234	<i>Primjena urbanističkih kriterija po vrsti neplanski izgrađenog naselja - primjer.</i>
	49	236	<i>Faze urbane obnove neplanski izgrađenog naselja - primjer.</i>
	50	236	<i>Trošak i trajanje urbane obnove neplanski izgrađenog naselja - primjer.</i>

POPIS SHEMATIZIRANIH PRIKAZA

Napomena: Sve shematizirane prikaze je izradio autor u razdoblju od 2021. do 2025. godine.

Broj shematiziranog prikaza	Str	Naziv
1	83	Metoda analize urbanističkih obilježja neplanski izgrađenih naselja.
2	84	Metoda analize mjera urbanističke intervencije primjenjenih u planovima sa neplanski izgrađenim naseljima.
3	86	Metodološki pristup definiranju kriterija za unaprijeđenje neplanski izgrađenih naselja.

ŽIVOTOPIS AUTORA

Iva Gredelj rođena je 1973. godine u Zagrebu.

1996. godine diplomirala je na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu.

Od 2000. godine upisana je u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata, a od 2016. godine u Imenik ovlaštenih arhitekata urbanista.

Od 2004. godine stalni je sudski vještak za arhitekturu i procjenu vrijednosti nekretnina.

2013. godine upisala je Doktorski studij arhitekture i urbanizma na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu.

2001. godine pokreće samostalnu stručnu djelatnost te je osnivačica i vlasnica tvrtki **IVAARCH** d.o.o. i **Unifika** d.o.o. Izrađivač je brojnih arhitektonskih projekata za gradnju obiteljskih kuća, višestambenih građevina, ugostiteljsko-turističkih i poslovnih objekata te projekata unutarnjeg uređenja. Mnogi projekti su i izvedeni pa posjeduje praktično znanje i iskustvo rada u praksi. Izradila je i četrdesetak prostornih, urbanističkih i detaljnih planova uređenja. 2011. godine osvojila je 1. nagradu na Natječaju za izradu prostorno-programskog rješenja neizgrađenog dijela Bosanka u Dubrovniku. 2015. godine objavila je članak u znanstvenom časopisu *Prostor* pod nazivom „Neplanski izgrađena naselja, Pojam i značenje“. Udana je i majka dvojice sinova.

PRILOZI

Neplanski izgrađena naselja kroz povijesnu prostorno-plansku dokumentaciju

Razumijevajući važnost utjecaja prostorno-povijesnog konteksta na fizičku pojavnost i u svrhu utvrđivanja nastanka neplanski izgrađenog naselja, prikupila se i analizirala dostupna prostorno-planska dokumentacija koja je izrađena za naselja i njihovo urbanističko okruženje prošlih desetljeća.

Povijesna prostorno-planska dokumentacija dolazi od gradskih i županijskih zavoda za prostorno planiranje¹; Državnog arhiva u Zagrebu, Rijeci i Osijeku; mrežnih stranica gradova, a za neke se lokacije i planove koristila vlastita arhiva.

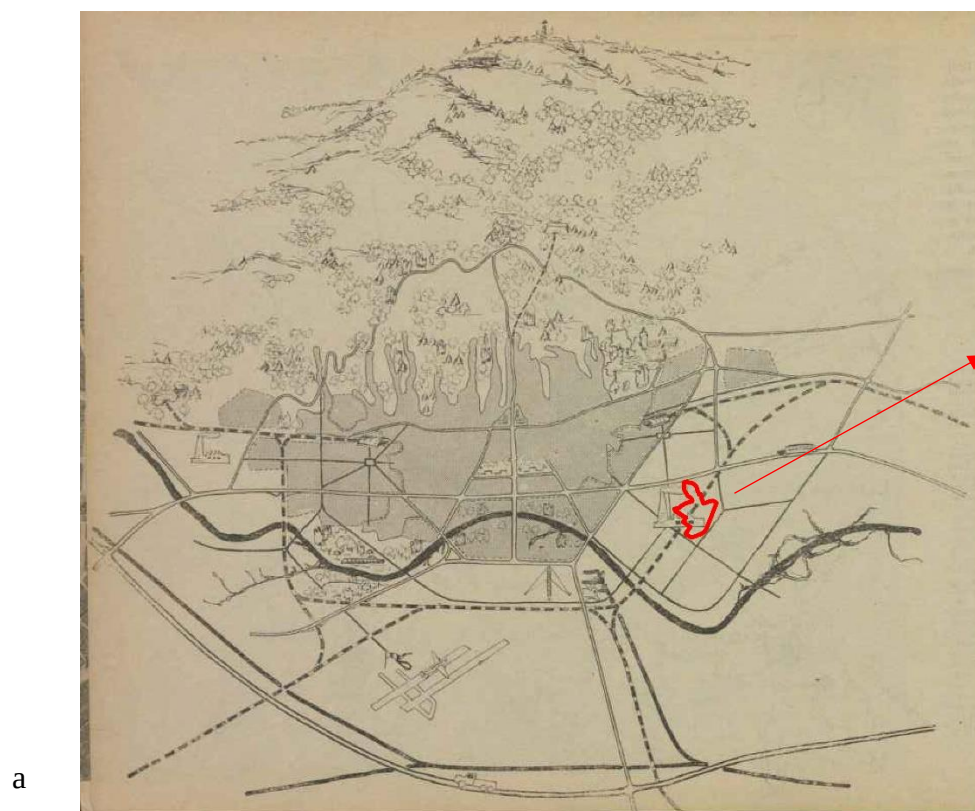
Prikupljena je dokumentacija za pet naselja:

1. Kozari bok, Zagreb
2. Sirobuja, Split
3. Rujevica, Rijeka
4. Bili brig, Zadar
- i
5. Južno stadionsko naselje, Osijek.

¹ Gradski i županijski zavodi od kojih je dobivena prostorno-planska dokumentacija za istraživanje su:

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, Zagreb, Republike Austrije 18,
Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Zadarske županije, Zadar, Braće Vranjanina 11,
Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije,
Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije,
Grad Zadar, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Zadar, Narodni trg 31,
Grad Rijeka, Upravni odjel za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, Rijeka, Titov trg 3,
Grad Split, Upravni odjel za urbanizam, Split, Branimirova obala 17
i
Grad Osijek, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Osijek, Franje Kuhača 9.

Prilog 1. Kozari bok, Zagreb



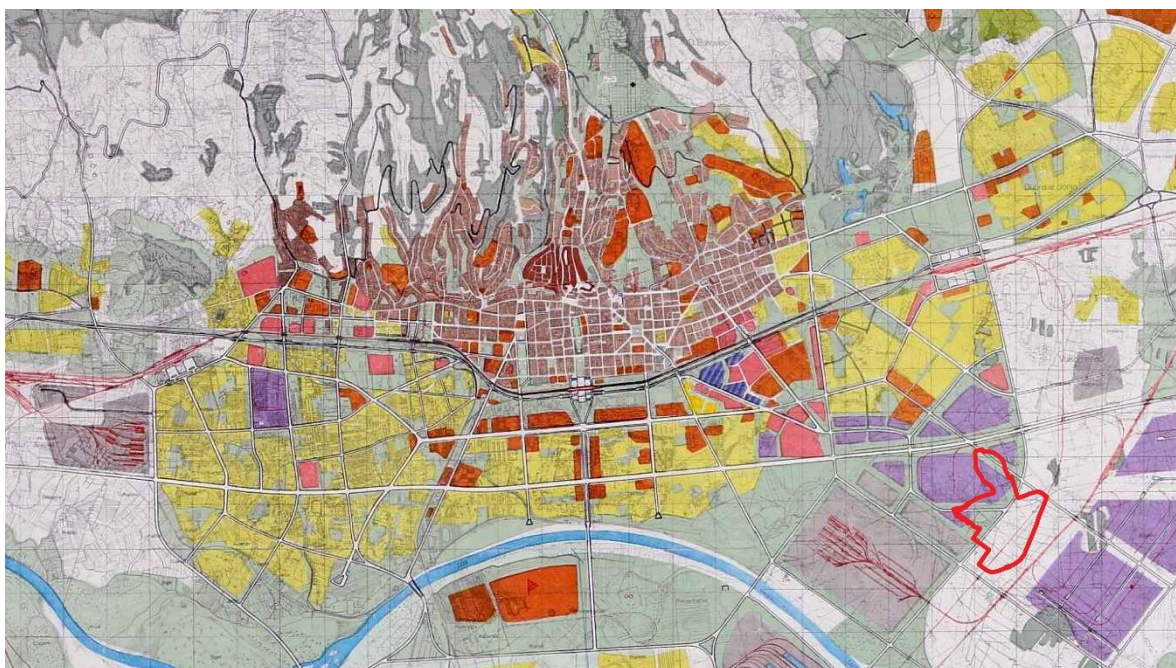
Slika 1.

Direktivna regulatorna osnova Zagreba (1947.-1953.).

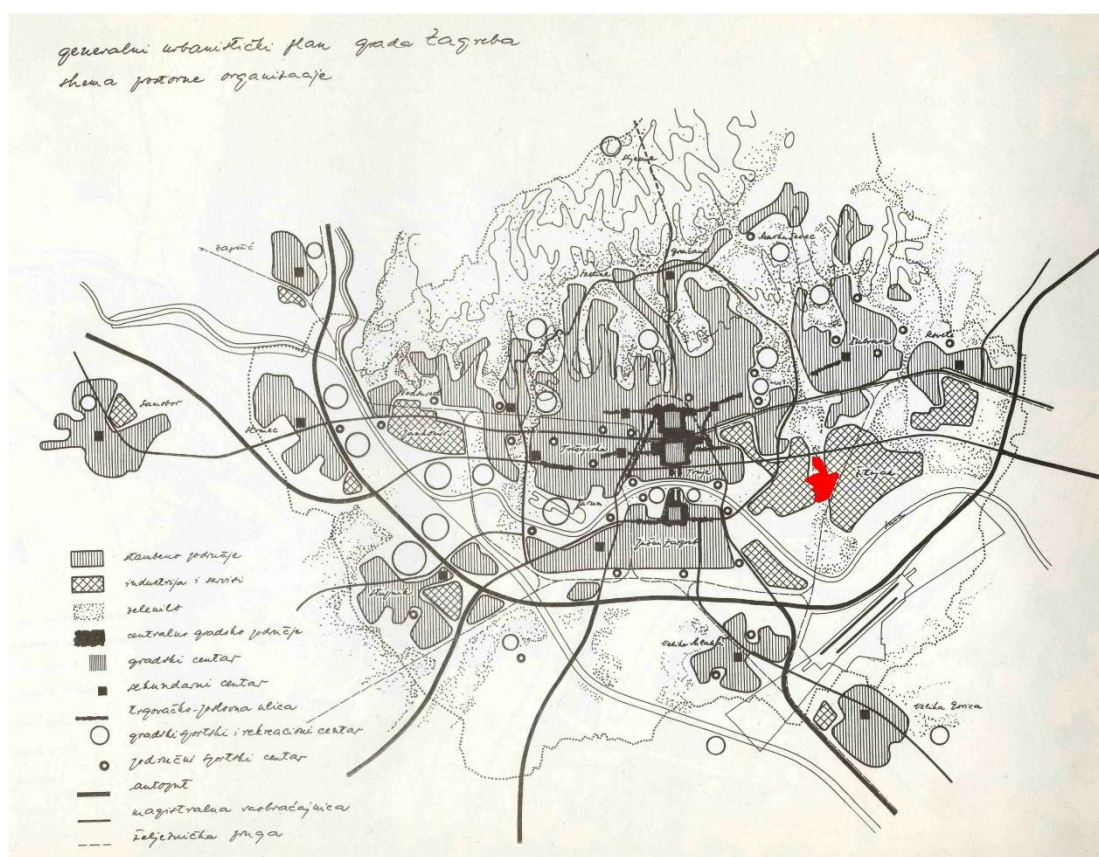
Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok naznačeno je crvenim.

Tumač: Na lokaciji Kozari boka (Žitnjak) planirano je područje za smještaj industrije (a).

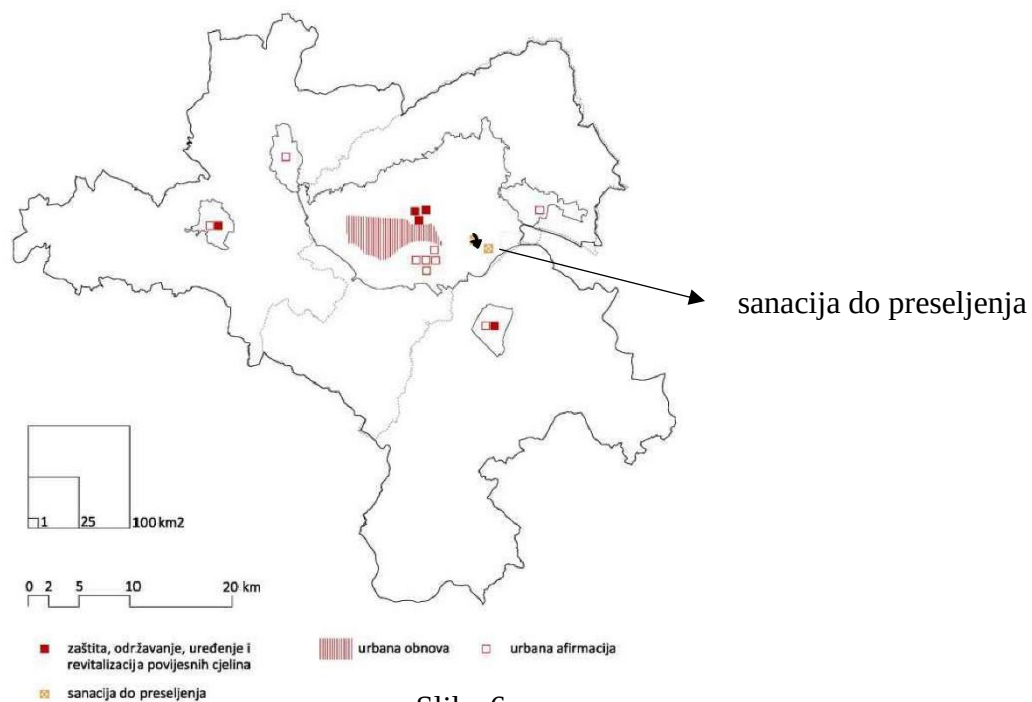
Plan zona (b).



Slika 2.
Prijedlog direktivne regulatorne osnove Zagreba (1953.).
Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označeno je crvenim.



Slika 3.
Shema prostorne organizacije iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (1971.).
Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označeno je crvenim.



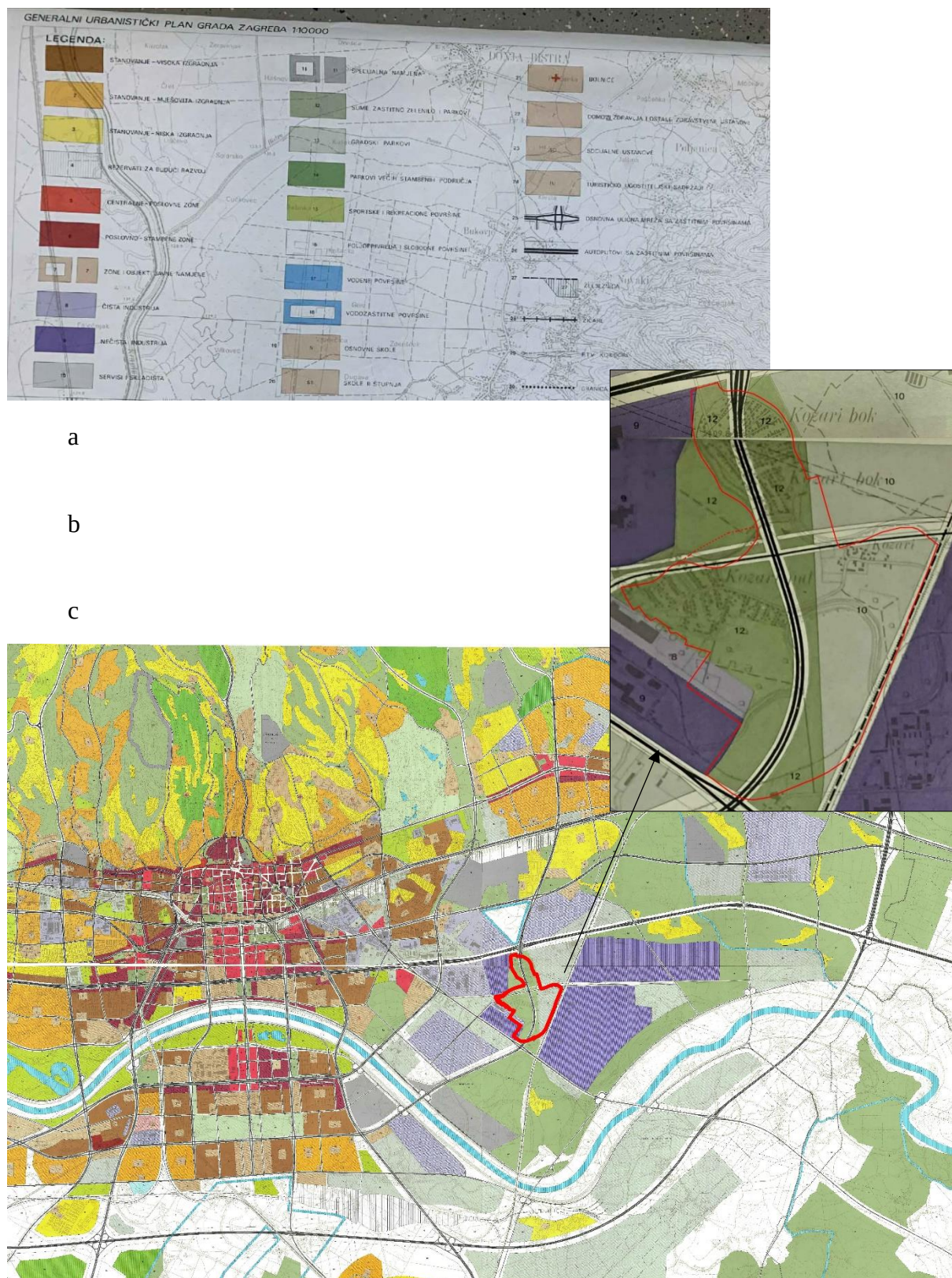
Slika 6.

Osnovni režimi uređenja u gradovima i naseljima gradskog karaktera iz Prostornog plana grada Zagreba (1986.). Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označeno je crnim.



Slika 7.

Namjena površina iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (2003.).
Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označeno je crnim.



Slika 8.

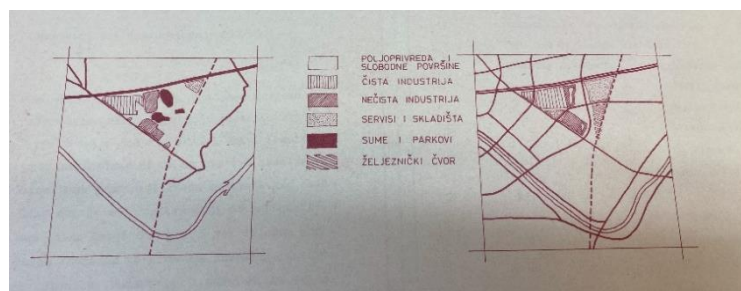
Izvod iz GUP-a grada Zagreba (1971.).

Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označeno je crvenim.

Tumač: Legenda (a). Uvećani obuhvat NIN-a (b). Izvod iz kartografskog prikaza Namjena površina (c).

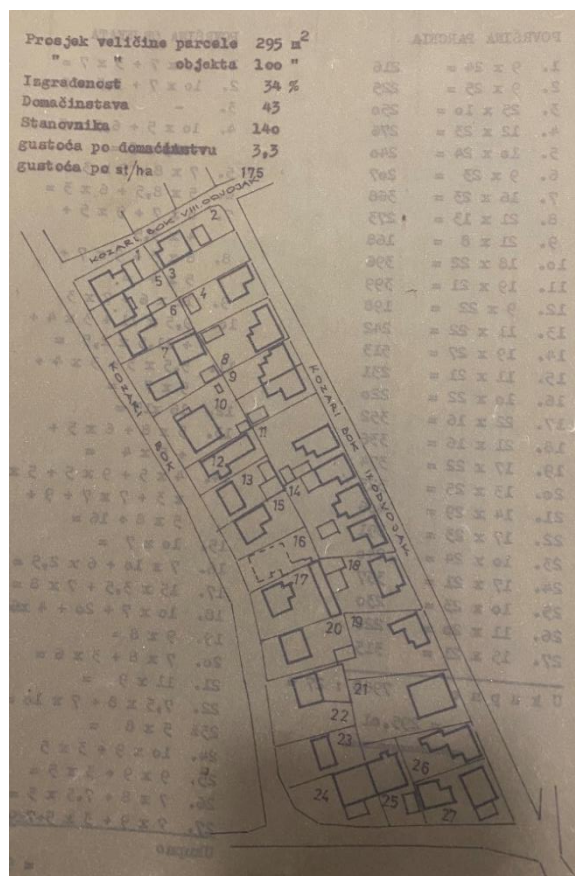
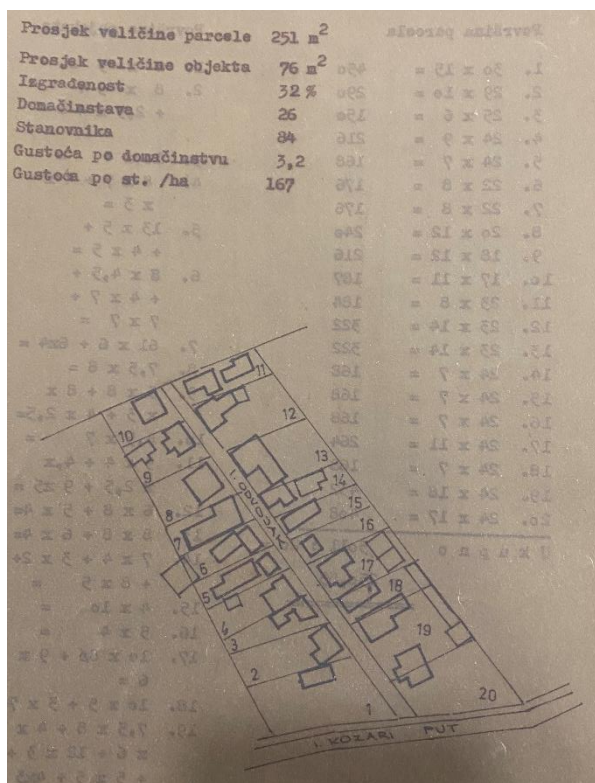
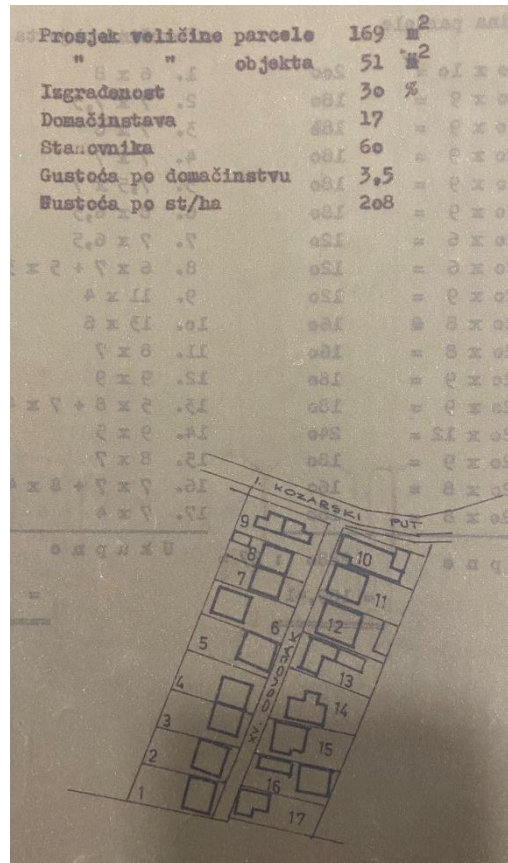
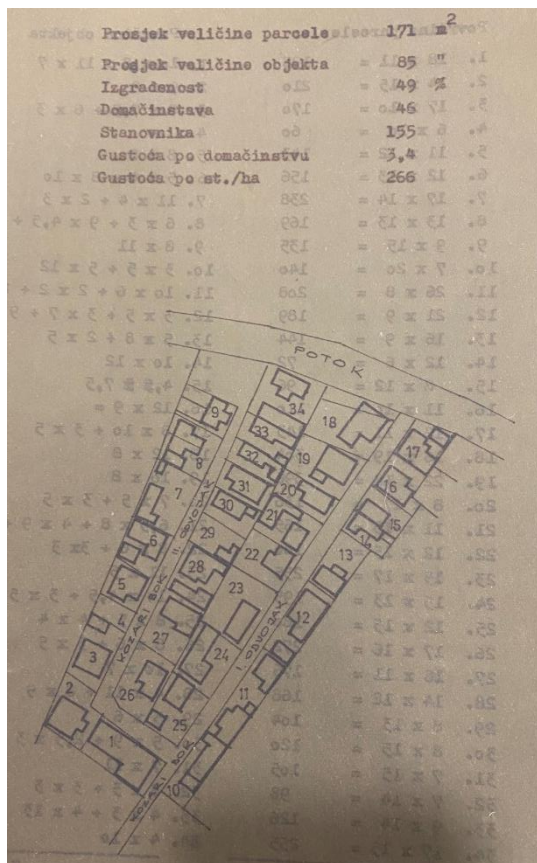
Na katastarskoj podlozi kartografskog prikaza Namjena površina iz GUP-a grada Zagreba iz 1971. godine (Slika 48) na mjestu naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put vidljive su izgrađene kuće. Međutim, GUP-om se nije planiralo stanovanje nego je površina bila određena za *šume i zaštitno zelenilo* (označeno tamnozelenom bojom i brojem 12) kao i za *servise i skladišta* (označeno svjetlozelenom bojom i brojem 10). Površina označena tamnozelenom bojom i brojem 12 – *šuma i zaštitno zelenilo* bila je predviđena kao "tampon" zona prema zoni *čiste industrije* (na kartografskom prikazu označeno svjetloljubičastom bojom i brojem 8) i *nečiste industrije* (na kartografskom prikazu označeno ljubičastom bojom i brojem 9), kao i za *autoput sa zaštitnim površinama* koji je bio planiran u smjeru sjever-jug cijelom površinom obuhvata NIN-a. Uz istočni rub granice obuhvata bio je predviđen infrastrukturni koridor – željeznica. Poduzeće „Croatia plan“ je 1973. godine, u suradnji s Urbanističkim zavodom grada Zagreba, izradilo „Projekt sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put“ jer se uočila potreba da se, „osim urbanističkih rješenja pojedinih kompleksa usklađenih s planskim postavkama“ planovima postupi i s područjima „neplanskih stambenih naselja, koja su neplanska, bilo zbog svoje posve neadekvatne lokacije, bilo zbog sistema izgradnje.“² Projektom su detaljno obrađeni pojedini dijelovi naselja (Slika 10). Izračunati su urbanistički pokazatelji: prosjek veličine parcele, prosjek veličine objekta, izgrađenost, broj domaćinstava, broj stanovnika, gustoća po domaćinstvu kao i gustoća po st/ha. Uočeno je da su „usprkos tzv. individualnoj izgradnji, obzirom na sistem parceliranja i izgradnje ovo područja s vrlo visokom gustoćom, iako im je izgrađenost prihvatljiva.“³ Projektom sanacije predloženo je i najnužnije komunalno opremanje područja: uređenje prometnica, izgradnja kanalizacije i opskrba vodom. Izvod iz Projekta sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put prikazan je na Slikama 9 do 12.

Slika 9.
Izvod iz Projekta sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put (1973.) - koncept.

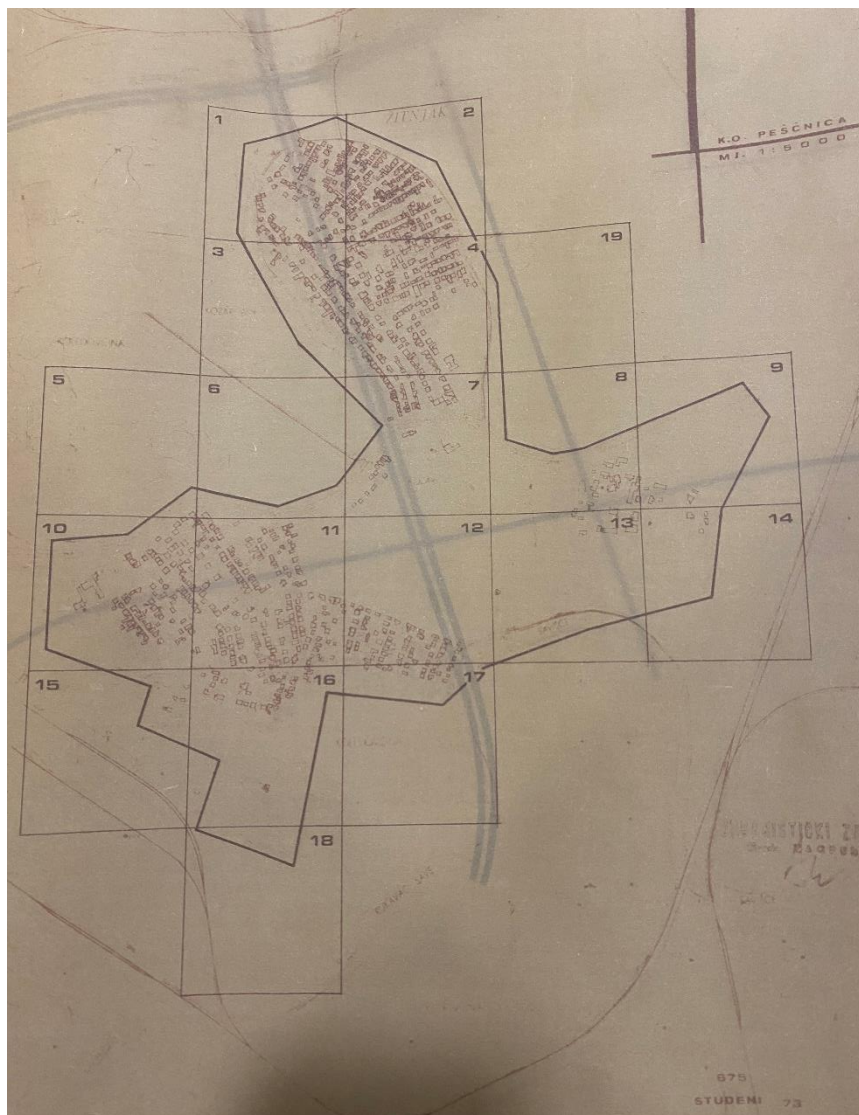


² U Projektu je korišten pojam *neplanski izgrađeno naselje* koji se koristi i u ovom istraživanju. Projektom je određeno i značenje pojma: „koja su neplanska, bilo zbog svoje posve neadekvatne lokacije, bilo zbog sistema izgradnje.“

³ Usporediva urbanistička obilježja: visoka gustoća stanovanja i mala vrijednost koeficijenta izgrađenosti na razini naselja (0,15) odnosno prihvatljiva vrijednost koeficijenta izgrađenosti na razini parcele (0,3 do 0,4) izračunata su i u ovom istraživanju, izradom shematiziranog prikaza neplanski izgrađenog naselja Kozari bok.



Slika 10.
Izvod iz Projekta sanacije naselja Kozari,
Kozari bok i Kozari put (1973.).
Prikazani su dijelovi naselja te su im iskazana
urbanistička obilježja.



Slika 11.

Izvod iz Projekta sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put (1973.).
Pregledna situacija područja.



Slika 12.

Izvod iz Projekta sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put (1973.).
I. etapa destrukcije.

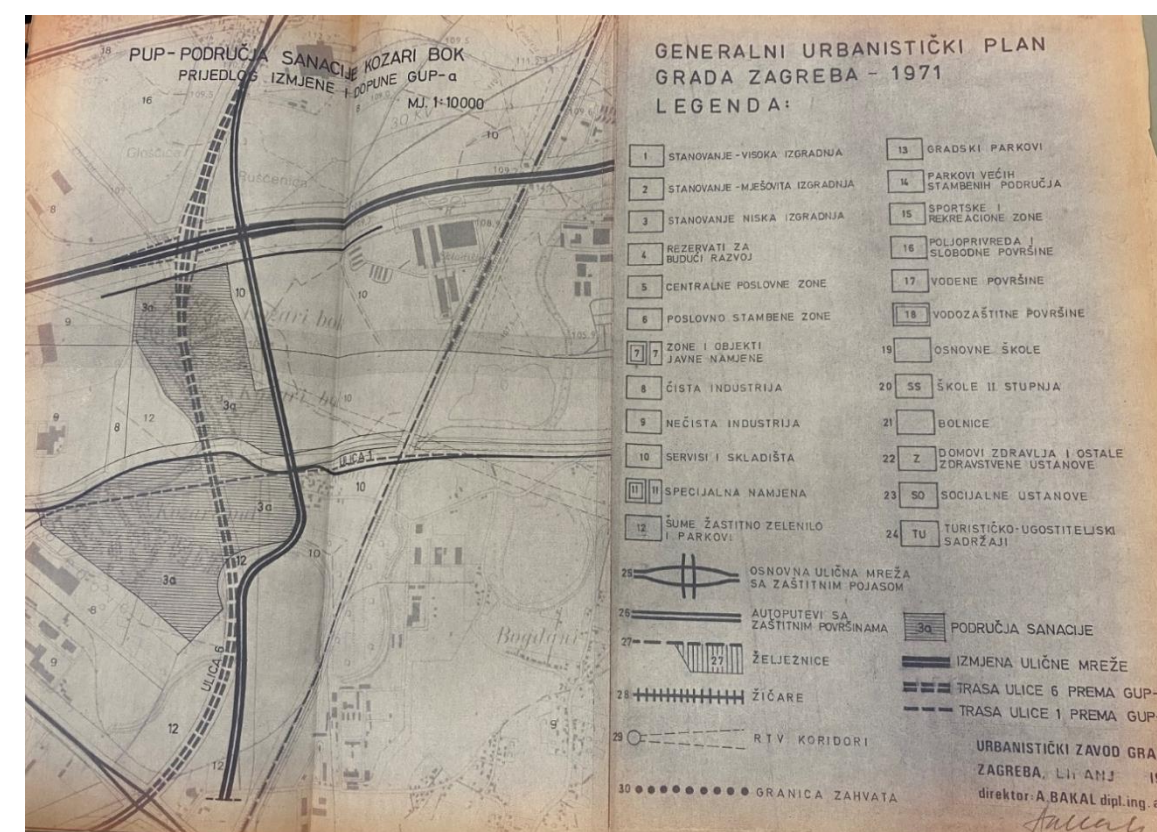
Na izvodu iz kartografskog prikaza Plan namjene površina GUP-a grada Zagreba iz 1986. godine dio površine unutar granice obuhvata NIN-a određen je za mješovitu namjenu (označeno brojem 1) kao i za izgradnju škole (označeno slovom Š). Određene su površine za sport i rekreaciju (broj 11) te za park-šume i parkove (broj 9). Uvrštenjem površine za sport i rekreaciju (11) uz Kanalski put obuhvat NIN-a je poprimio oblik kakav je definiran i u ovom radu. Uz istočnu granicu obuhvata planiran je infrastrukturni koridor (*označeno šrafurom i brojem 8 – objekti i koridori i željeznice*). Izvod iz kartografskog prikaza Plan namjene površina GUP-a grada Zagreba iz 1986. godine je prikazan na Slici 16.

GUP-u iz 1986. godine prethodio je Provedbeni urbanistički plan područja sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put koji je izradio Urbanistički zavod grada Zagreba 1984. godine u mjerilu 1:5000 (Slike 13 do 15). Označeno je područje *niske stambene izgradnje* (označeno tamnim tonom), osnovne škole ŠK, dječje ustanove DU, zdravstvene stanice ZS, društvenog centra DC, omladinskog centra OC, sportsko-rekreacijskog centra SRC, te parka. Naslov plana sadrži naznaku *Područje sanacije*. Zone s kojima Područje sanacije neposredno graniči i dalje su određene za *čistu industriju* te kao *rezervat za lokoteretni kolodvor*. Između naselja i industrijskih površina, te naselja i Slavonske avenije predviđeno je *zaštitno zelenilo*. Izrađen je i Provedbeni urbanistički plan Kozari bok – Područje sanacije u mjerilu 1:1000. Na izvodu iz Plana uređenja prostora – I. i II. etapa predmetnog PUP-a vidi se da je u odnosu na katastarsku podlogu na kojoj je izrađen GUP 1971. godine u središnjem dijelu naselja izgrađen velik broj građevina. Na prikazu 6 PUP-a niska stambena izgradnja razgraničena je na *dobre stambene objekte, objekte predviđene za sanaciju* i na *loše stambene objekte*.

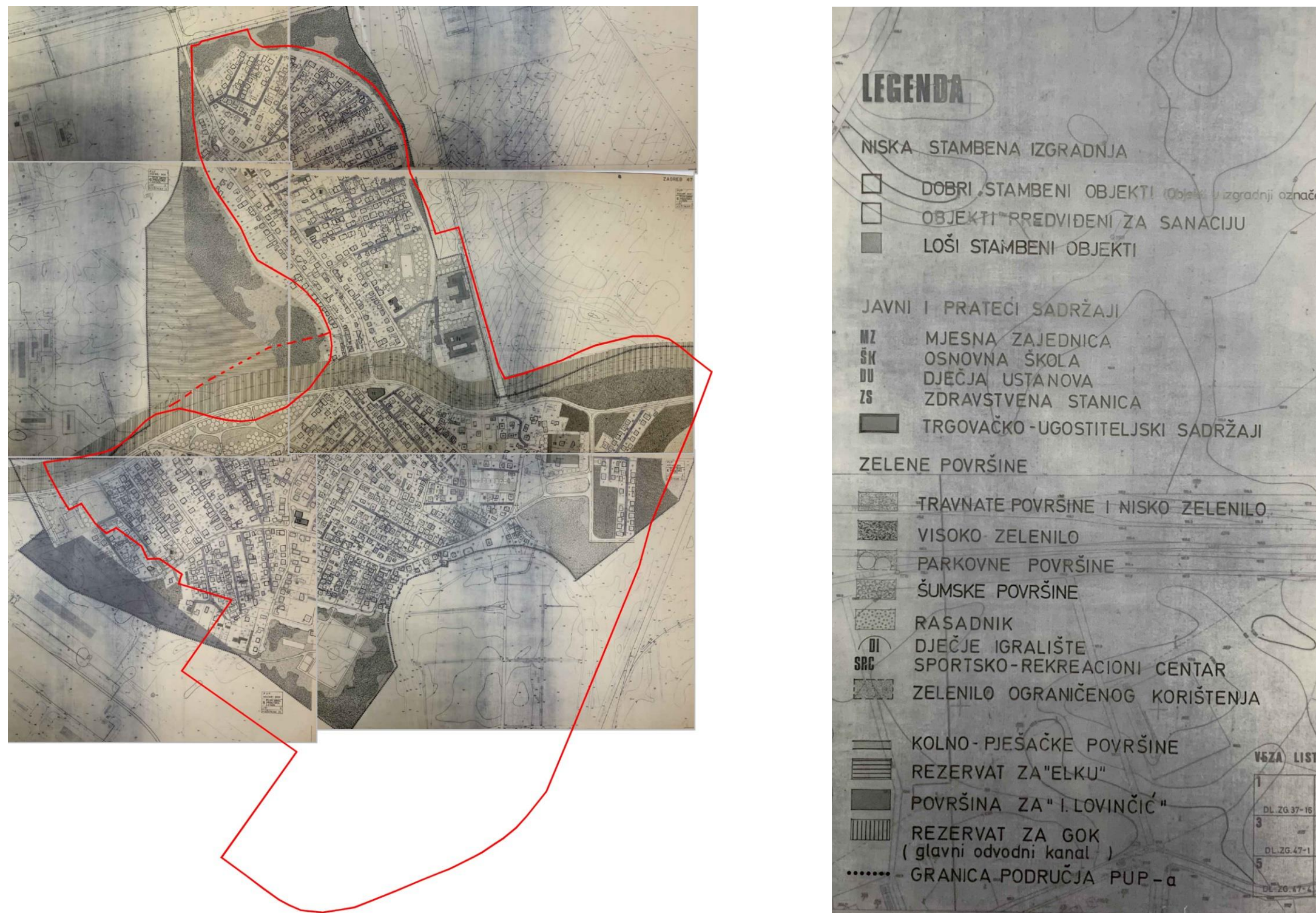
PUP-om iz 1984. godine ustanovljeno je povećanje „divlje izgradnje“ u odnosu na Prijedlog sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put - tekstualni dio za Skupštinu grada Zagreba, Komisiju za stručnu ocjenu planova prostornog uređenja od 21.04.1975. godine (Urbanistički zavod grada Zagreba i „Croatia plan“, 1973), što je „nametnulo ponovno preispitivanje planskih dokumenata i zahtjeva za legalnim statusom naselja“ pa je, uzimajući u obzir postojeću izgradnju, u sklopu PUP-a izrađen i prijedlog izmjene ulične mreže kakva je bila predložena GUP-om grada Zagreba iz 1971. godine. Prijedlog je usvojen GUP-om iz 1986. godine.



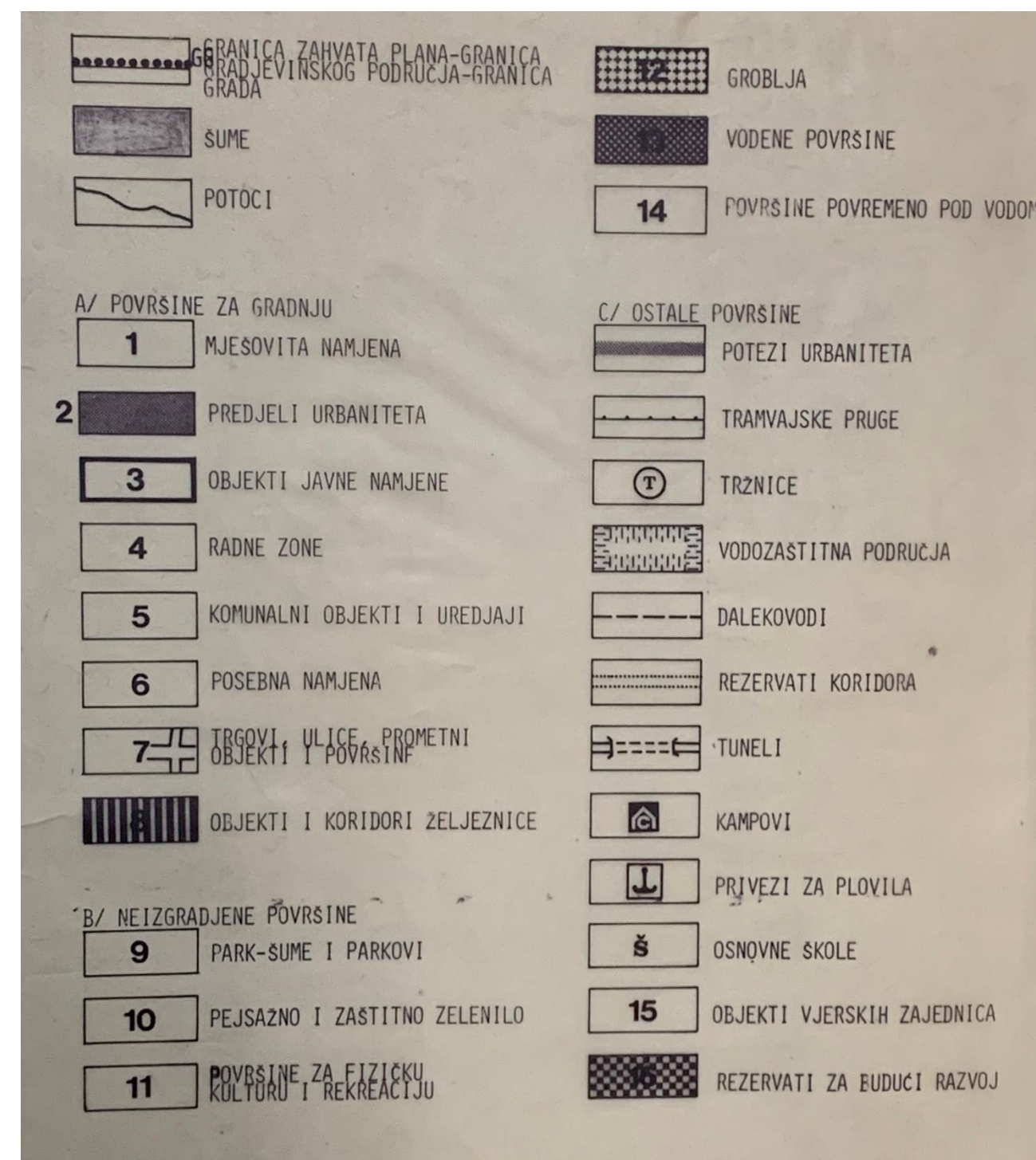
Slika 13.
Izvod iz kartografskog prikaza Namjena površina PUP-a Kozari bok (1984.).
Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označeno je crvenim.



Slika 14.
Izvod iz kartografskog prikaza Prijedlog izmjene i dopune GUP-a PUP-a Kozari bok (1984.). Prikazom je predložena izmjena ulične mreže iz GUP-a grada Zagreba (1971.).

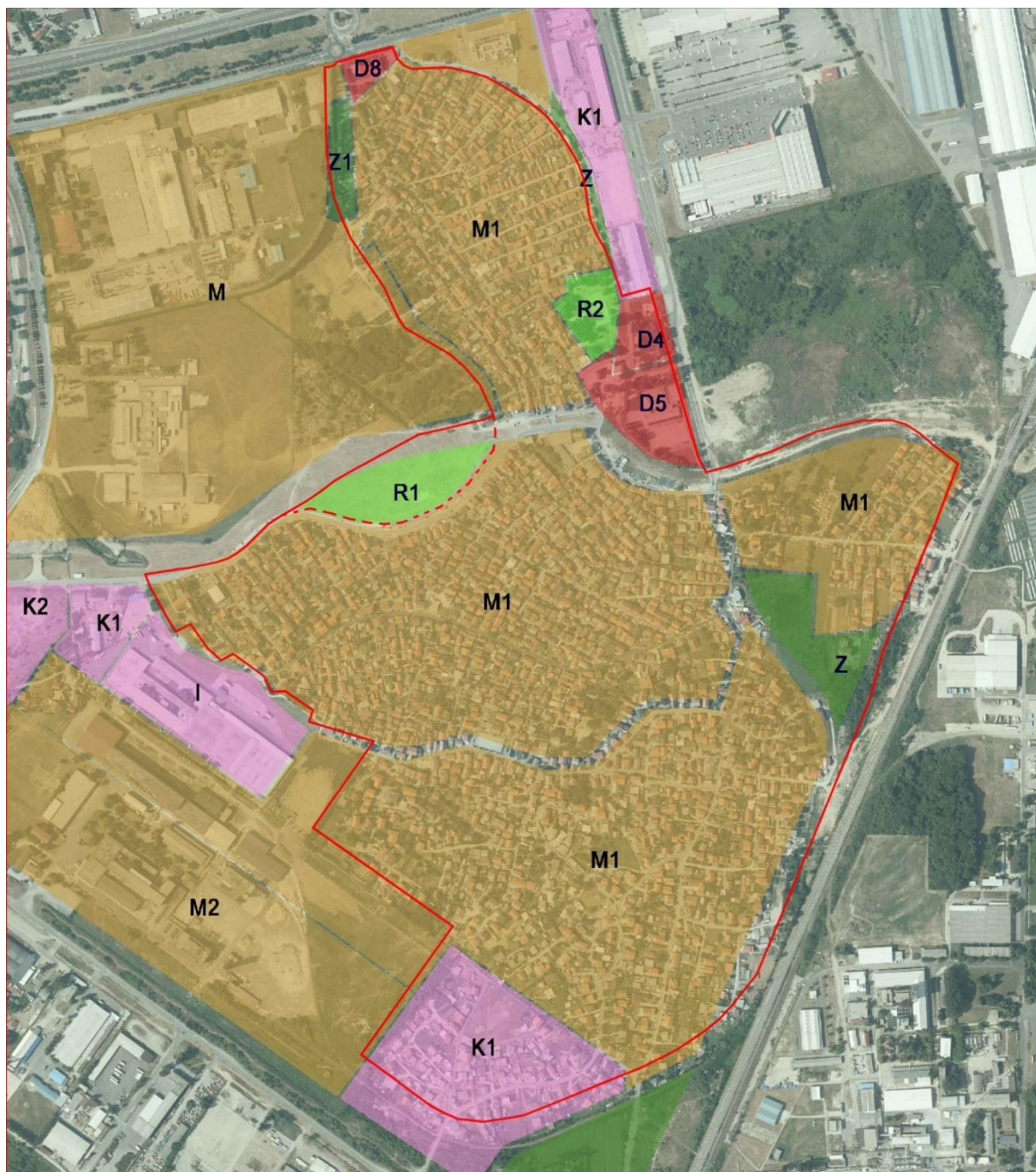


Slika 15.
Izvod iz kartografskog prikaza 6 - Namjena površina PUP-a Kozari bok Područje sanacije (1984.).
Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označeno je crvenim.



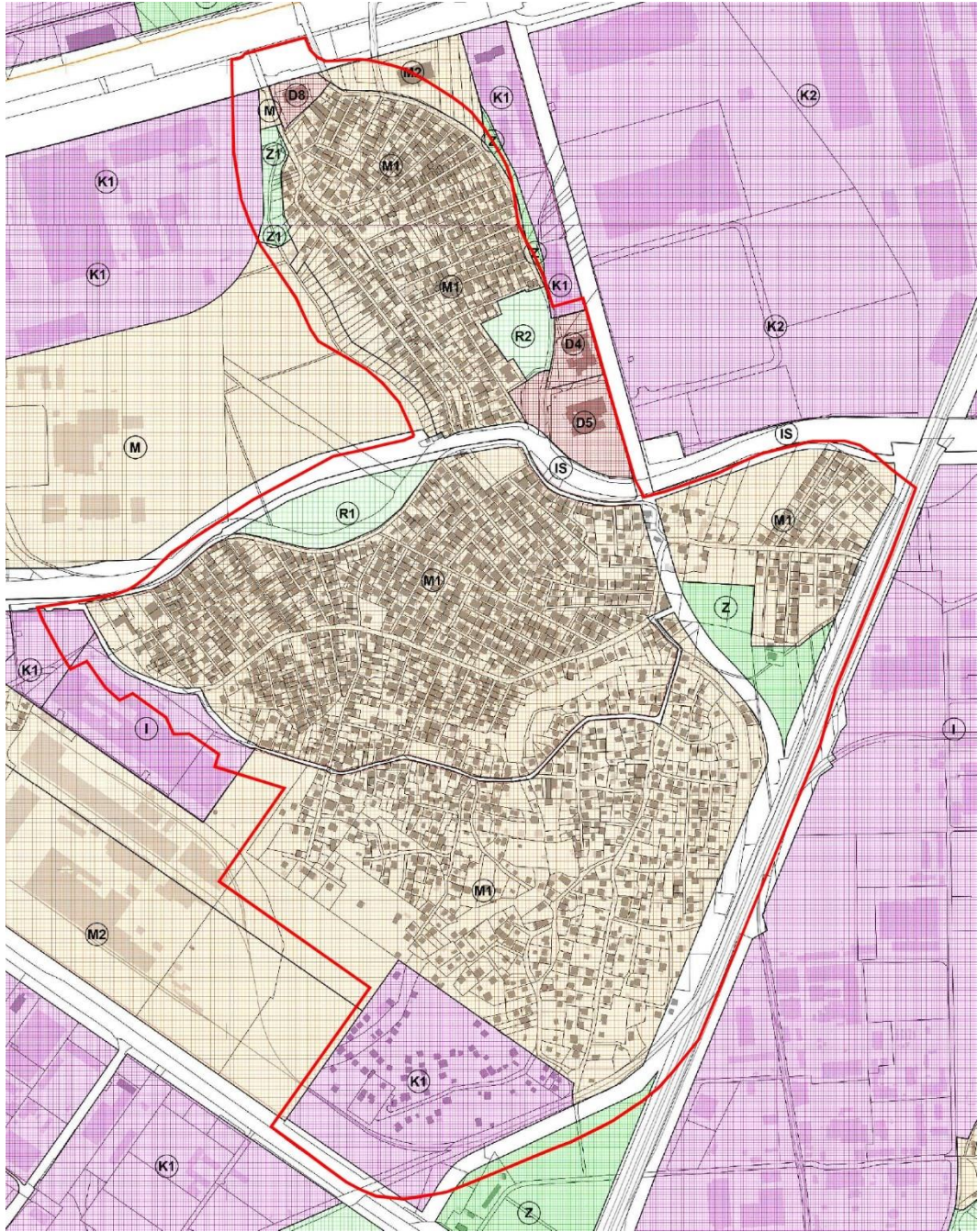
Slika 16.
Izvod iz kartografskog prikaza Plan namjene površina GUP-a grada Zagreba (1986.).
Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označeno je crvenim.

GUP-om grada Zagreba iz 2003. godine područje neplanskog naselja Kozari bok određeno je za mješovitu, pretežito stambenu namjenu (Slika 17). Prostorno-planskom dokumentacijom afirmirano je izvedeno stanje na terenu te je unaprijeđeno dodavanjem površina društvene i zelene infrastrukture, uz proširenje glavne prometnice u naselju te izgradnju nove i poboljšanje postojeće komunalne mreže.



Slika 17.
Namjena površina iz GUP-a grada Zagreba (2003.) na DOF-u iz 2011. godine.
Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označeno je crvenim.

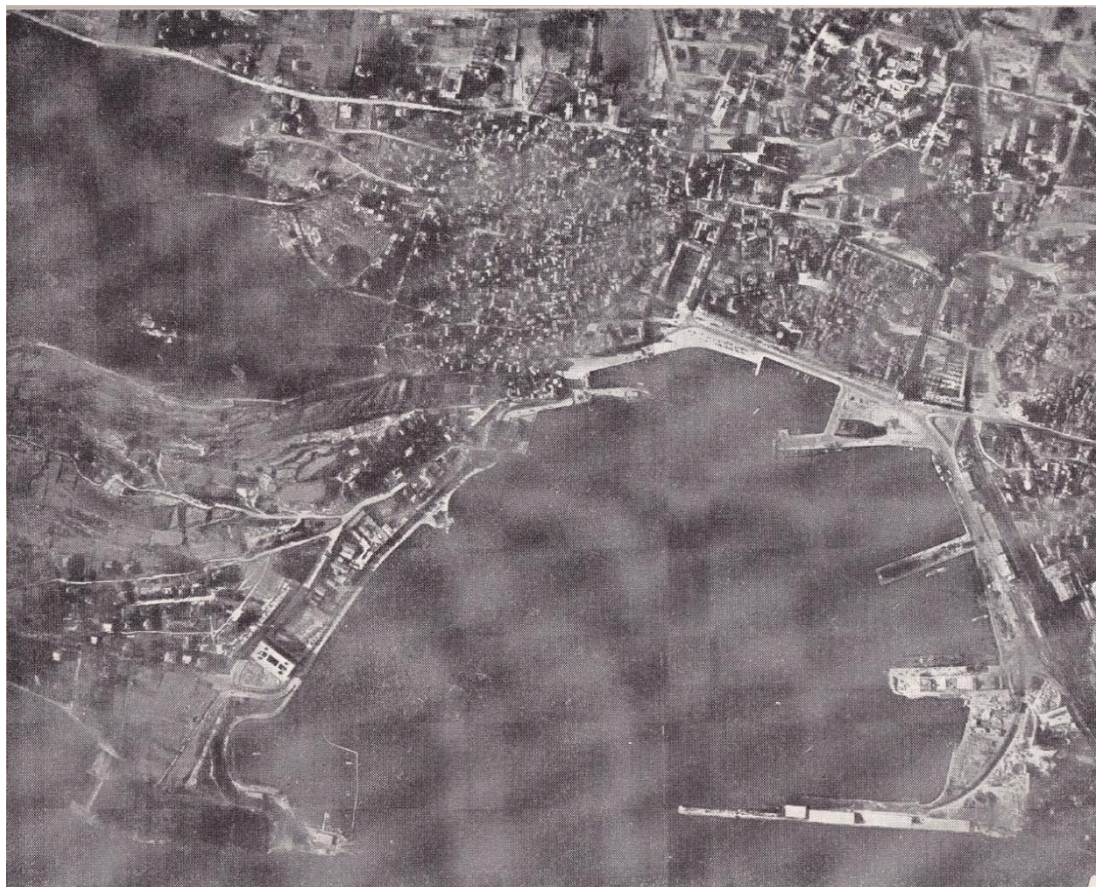
Planske postavke iz 2003. godine zadržane su i Izmjenama i dopunama
Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba iz 2016. godine (Slika 18).



	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - UPRAVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - SOCIJALNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZDRAVSTVENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST, TEHNOLOŠKI PARKOVI
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - KULturnA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA
	GOSPODARSKA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - TRGOVAČKI KOMPLESI
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT S GRADNJOM
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT BEZ GRADNJE
	JAVNE ZELENE POVRŠINE - JAVNI PARK
	JAVNE ZELENE POVRŠINE - GRADSKÉ PARK ŠUME
	JAVNE ZELENE POVRŠINE - TEMATSKI PARK
	JAVNE GRADSKÉ POVRŠINE - TEMATSKÉ ZONE
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	POSEBNA NAMJENA
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	GROBLJE
	VODE I VODNA DOBRA - POVRŠINE POD VODOM
	VODE I VODNA DOBRA - POVRŠINE POKREMNOM POD VODOM
	KORIDOR POSEBNOG REŽIMA DALEKOVODA
	KORIDOR POSEBNOG REŽIMA POTOKA
	TRŽNICA
	SPREMIŠTA TRAMVAJA I AUTOBUSA
	REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
	GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

Slika 18.
Izvod iz kartografskog prikaza Namjena površina IID GUP-a Grada Zagreba (2016.).
Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označeno je crvenim.

Prilog 2. Sirobuja, Split



Slika 19.
Fotografija najužeg gradskog središta Splita iz zraka (1951.).



Slika 20.
Split na digitalnoj ortofoto karti iz 1968. godine.
Neplanski izgrađeno naselje Sirobuja označeno je crvenim.

REGULACIONOM PLANU SPLITA NAKON OSLOBOĐENJA

Treći regulacioni plan grada Splita, izraden 1950. god. Autor: Urbanistički zavod u Splitu. Osnovne urbanističke funkcije grada razvrstane su prema diferencijaciji izgrađivača i luka, industrija i željeznički čvor smješteni su na sjeveru grada, u solinsko-vranjskom bazenu, gdje prirodni smještaj pruža povoljne uvjete za pravilan razvoj ovih funkcija. Industrija specifičnog karaktera prebačena je izvan od grada, s posebnom lukom u uvaju Stobreč. Sam je grad položen na južnim padinama poluotoka, a viješćen putničkom lukom, a slišen je sa zelenim pojansom, koji logično slijedi linije terena. Željeznički spoj u gradskom lukom ne siječe sred u dva dijela, jer prolazi ispod grada tunelom. Zona rekreacije proteže se obalnim pojansom skoro oko cijelog grada.

The Third Plan of Urban Development of Split (1950). Author: The Town Planning Institute at Split. Separate zones have been clearly assigned to cardinal functions of the town: the commercial seaport, the industrial area, and the railroad centre are foreseen in the Northern Port area, where ample room exists for a favourable development of these activities. The Stobreč Cove is designated for particular industries. The residential zone and the port for passenger traffic, set on the southern slopes of the Split peninsula, are separated by a green belt from the industrial zone. The through arterial roads leading both into the town and port, are clearly laid out. The main railroad, by making use of a tunnel, does not cut the town in two. The town is surrounded by a green belt.

— željeznica
— autoput i glavne prometnice
— zeleni pojas
— stari grad
— novi grad
— industrija
— luka

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Le troisième plan de régulation de la ville de Split, élaboré, en 1950, par l'Office d'Urbanisme de Split. Des fonctions fondamentales de la ville au point de vue de l'urbanisme, par la délimitation de zones, y sont clairement précisées. Le port de commerce, l'industrie et le point de jonction des lignes de chemin de fer sont situés en dehors de la ville, dans le bassin Split-Vranjske, qui, par sa position favorable, offre toutes les garanties du développement harmonieux de toutes ces activités. La région à l'est de la ville est destinée à l'industrie spéciale, avec un port particulier dans la baie de Stobreč. La ville et son port particulier occupent les versants sud de la péninsule. Elle est ceinte d'une zone de verdure s'étendant depuis le bois de Marjan jusqu'aux extrêmes régions périphériques vers l'est. Les fonctions des arrière de transit et de celles qui entrent dans la ville et dans le port sont bien différenciées. Les voies de communication urbaines suivent régulièrement les accidents de terrain. La communication par chemin de fer avec le Port de la Ville se coupe pas celle-ci en deux. La zone de récreation, en suivant la côte, s'étend presque le long de toute la ville.

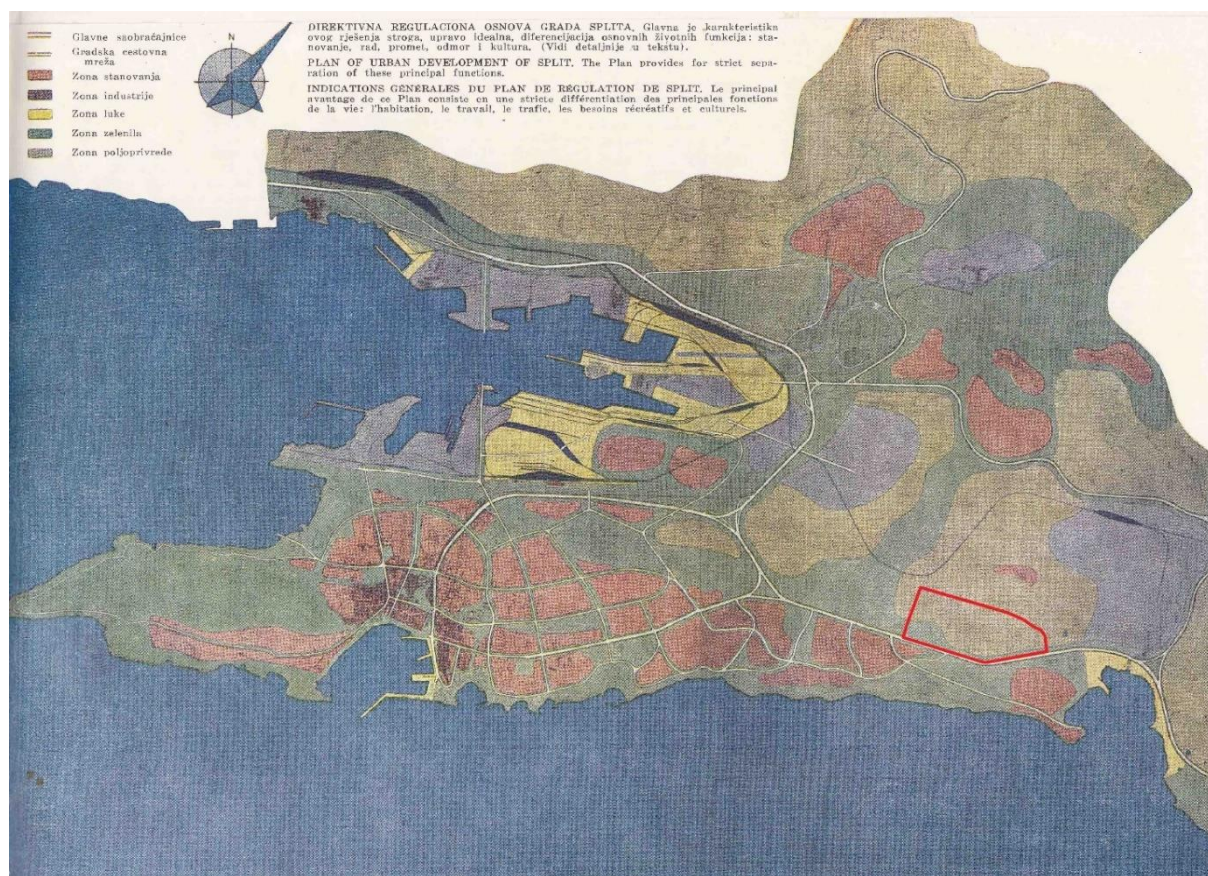
19

0 1 2 3 4 5 km

— cesta
 — željeznica
 ■ postojeća naselja
 ■ nova naselja
 ■ luka i industrije

aerodrom
 Brač
 Dugi Otok
 Zadar
 Zrnojevo
 kućne preravnice

Slika 22. Područje regulacionog plana grada Splita (plan glavnih zona i sprometnica). Neplanski izgrađeno naselje Sirobuja označeno je crvenim.



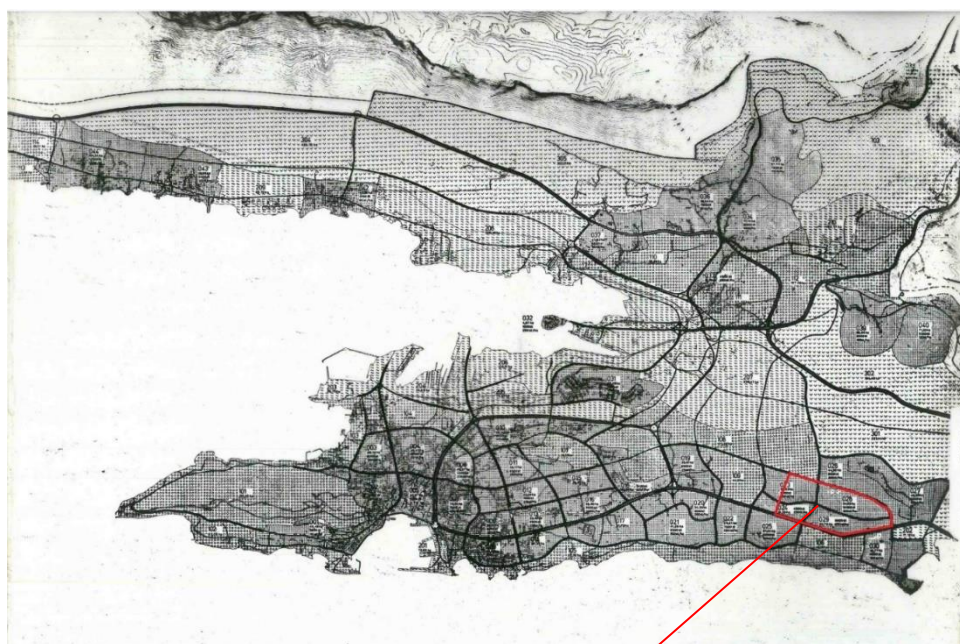
Slika 23.
Direktivna regulaciona osnova grada Splita (1951.).
Neplanski izgrađeno naselje Sirobuja označeno je crvenim.

Odlukom koja zamjenjuje urbanistički plan Splita i obalnog područja iz 1968. godine na cijelom su području grada znatno povećane zone stanovanja u odnosu na Direktivnu regulacionu osnovu iz 1951. godine. Na području unutar obuhvata naselja ucertane su ceste koje se kontinuirano planiraju prostorno-planskom dokumentacijom: prometnica u smjeru sjever-jug (koristi se kao glavni ulaz u naselje te dijeli naselje na istočni i zapadni dio); prometnica koja omeđuje naselje sa sjeverne i istočne strane; prometnica paralelna s Jadranskom magistralom u smjeru istok-zapad (dijeli naselje na sjeverni i južni dio) kao i postojeća prometnica Jadranska magistrala koja tvori južnu među naselja. Prometnicama je naselje podijeljeno na četiri kazete. Svaka kazeta označena je brojem te su navedene njena površina, broj stanovnika i gustoća stanovanja. Primjerice, jugoistočni dio naselja koji ima obilježja neplanske gradnje ima oznaku 029, površinu 23,79 ha za koju je planirano šest tisuća stanovnika i gustoća stanovanja od 290 st/ha (Slika 24). 2025. godine ostvarena je gustoća stanovanja od 35,7 st/ha.⁴

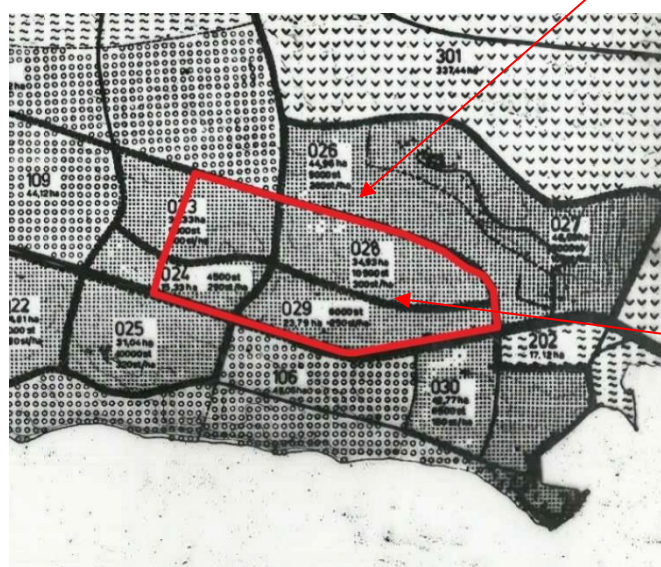
⁴ Vidjeti prvi dio ovog doktorskog rada, poglavlje 2. Urbanistički pokazatelji neplanski izgrađenih naselja, potpoglavljje 2.3. Sirobuja, Split.



a



b



c

KAZETA 028 – 300 st/ha

KAZETA 029 – 290 st/ha

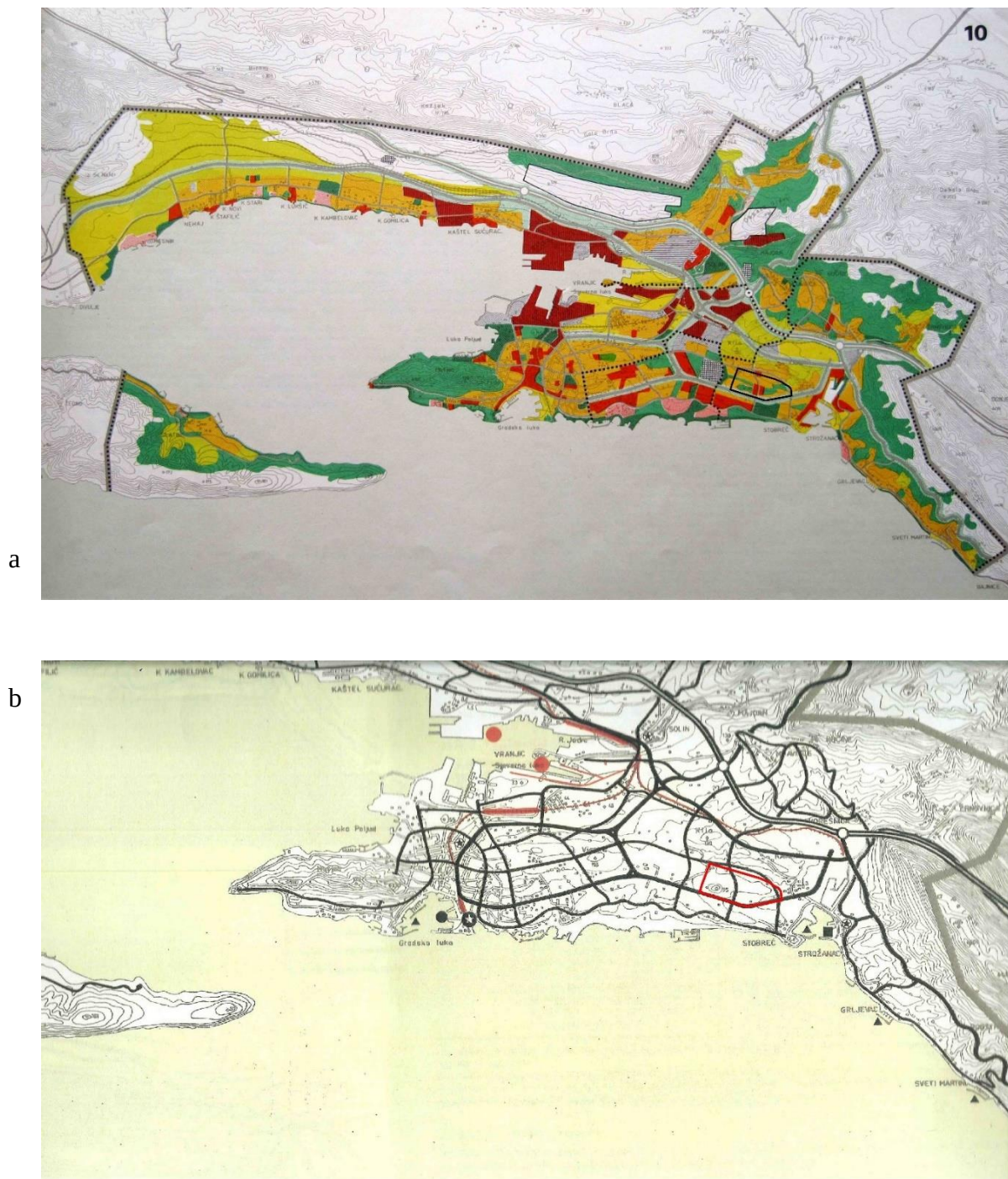
Slika 24.

Odluka koja zamjenjuje urbanistički plan Splita i obalnog područja (1968.).

Neplanski izgrađeno naselje Sirobuja naznačeno je crvenim.

Tumač: Kartografski prikaz Odluke koja zamjenjuje urbanistički plan Splita i obalnog područja (a). Kartografski prikaz uvećan na područje Splita (b). Kartografski prikaz uvećan na područje NIN-a Sirobuja (c).

Na Generalnom urbanističkom planu Splita iz 1978. godine vidljive su planirana transverzalna prometnica u smjeru sjever-jug, planirana prometnica koja omeđuje naselje sa sjeverne i istočne strane te postojeća prometnica Jadranska magistrala – južna međa naselja (Slika 25b). Unutar obuhvata određene su mješovita i javno-društvena namjena, ali i zelene površine poput zelenih otoka između planiranih namjena (Slika 25a).



Slika 25.
GUP Splita (1978.).

Tumač: Na kartografskom prikazu Namjena površina neplanski izgrađeno naselje Sirobuja označeno je crnim (a), a na prikazu Prometa crvenim (b).

Inačica GUP-a grada Splita koji je na snazi 2023. godine prihvaća izvedeno stanje (Slika 26.). Zadržane su prometnice koje su bile planirane prostorno-planskom dokumentacijom kroz povijest. Na mjestu izgrađenih stambenih objekata označena je zona mješovite namjene M1, a na mjestu crkve površina javne i društvene namjene – vjerske (D8). Određena je površina za upravu (D1), zdravstvo (D3), dječji vrtić (D4) te školu (D5). Uz vrtić (D4) i upravu (D1) određena je površina za sportsko-rekreacijsku namjenu (R2). Između komunalno-servisne gospodarske zone (K) i zone mješovite namjene (M1) određena je površina zaštitnog i pejzažnog zelenila (Z5).

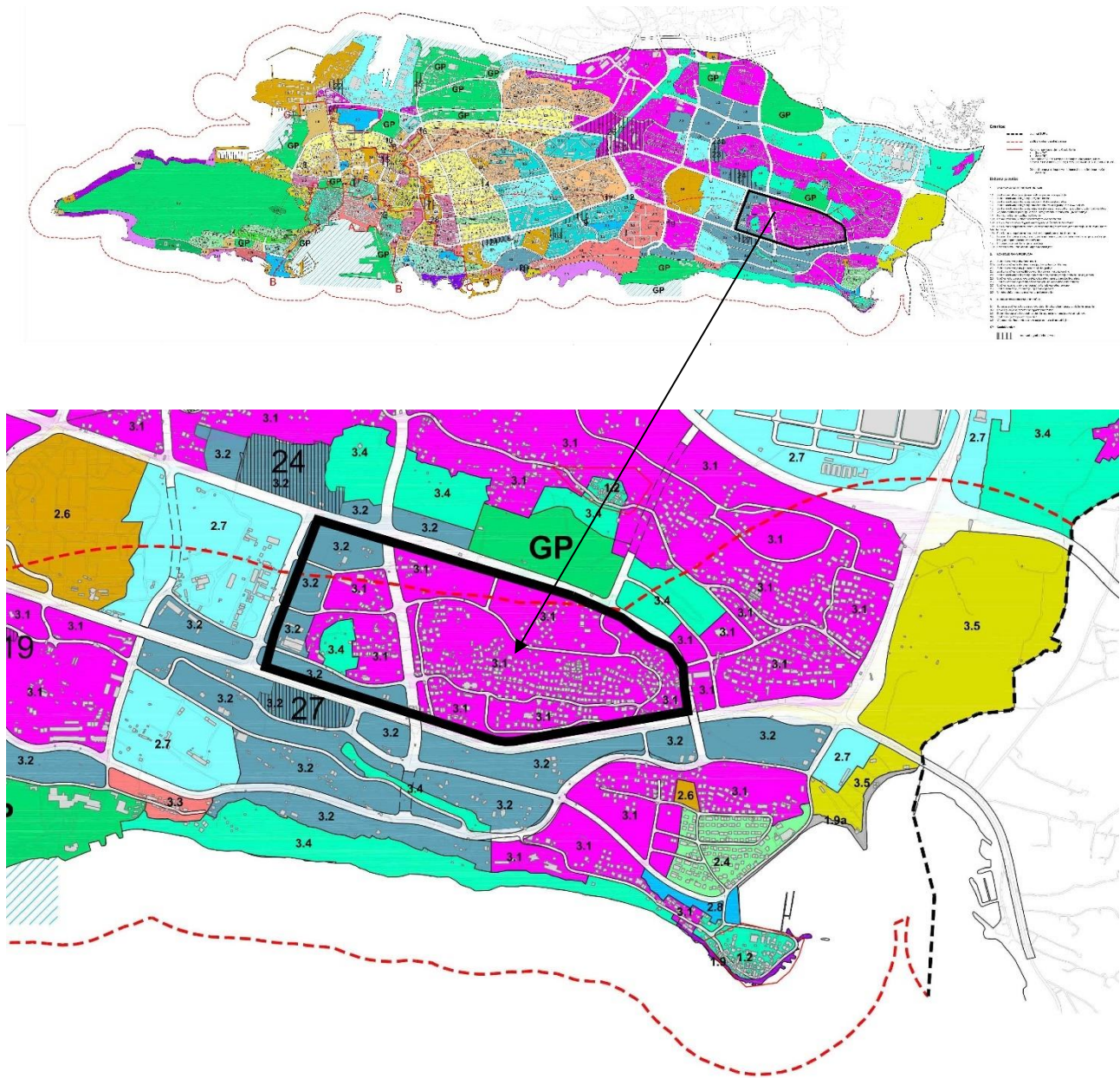


Slika 26.

Korištenje i namjena prostora iz IID GUP-a grada Splita („Službeni glasnik grada Splita“ br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 52/13, 41/14, 55/14). Neplanski izgrađeno naselje Sirobuja označeno je crnim.

GUP je dao i smjernice za urbanističko-graditeljsku intervenciju na području NIN-a Sirobuja:

- 1. sanacija, uređivanje i urbana obnova djelomično izgrađenih prostora mješovite izgradnje;
- 2. nova regulacija na pretežito neizgrađenom prostoru. (Slika 27).



Granice:

- obuhvat GUP-a
- zaštićeno obalno područje mora
- Kulturno - povijesna cjelina Grada Splita
 - Zona "A"
 - Zona "B"
- Zone zaštite "A" i "B" utvrđene Rješenjem Ministarstva kulture: Klasa: UP-I-612-08/08-06/0275; Urbroj: 532-04-01-01/4-10-5 od 22.10.2010.
- Dio povijesnog gradskog tkiva - kulturno dobro od lokalnog značaja
Zona "C"

Urbana pravila:

1. VISOKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 1.1. Zaštita i revitalizacija povijesne baštine - povijesna jezgra Splita
- 1.2. Zaštita, uređivanje i dogradnja povijesne baštine
- 1.3. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićenih dijelova niske gradnje
- 1.4. Zaštita, uređivanje i dogradnja zaštićene blokovske izgradnje XIX. i XX. stoljeća
- 1.5. Zaštita, uređivanje i dogradnja vrijedne niske izgradnje u obalnom području - prostori Bačvice, Meje
- 1.6. Vrijedno priobalno područje Bačvice - stroga zaštita, prenamjena u javne sadržaje
- 1.7. Park šuma Marjan - zaštita i održavanje
- 1.7a. Parkovi Zvončac, Sustipan, Strossmayerov i Vidovića park
- 1.7b. Park šuma s postojećim građevinama južno od Šetališta I. Meštrovića
- 1.7c. Park šuma s mogućom rekonstrukcijom postojećih građevina za javne sadržaje i ekskluzivni turizam - Vila Dalmacija
- 1.7d. Park šuma s mogućom rekonstrukcijom i dogradnjom postojećih sadržaja
- 1.8. Dovršeni kompleksi jedne, pretežito javne namjene - posebno vrijedni - zaštita namjene, uređivanje i moguća dopuna potrebnim sadržajima
- 1.9. Prirodne plaže, zaštita namjene i uređenje
- 1.9a. Uređene plaže u zaštićenim i vrijednim područjima

2. KONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 2.1. Zaštita i uređivanje dovršenih naselja
- 2.1a. Zaštita i uređivanje dovršenih naselja u kontaktnoj zoni Marjana
- 2.2. Zaštita i uređivanje novijih prostora visoke gradnje
- 2.3. Zaštita i uređivanje pretežito dovršenih prostora mješovite gradnje
- 2.4. Zaštita, uređivanje i dogradnja planiranih naselja niske gradnje na bivšoj i novijoj periferiji
- 2.5. Uređivanje i urbana obnova pretežito izgrađenih prostora mješovite gradnje
- 2.6. Zaštita i uređivanje pretežito dovršenih cjelovitih kompleksa jedne namjene
- 2.7. Uređivanje, urbana obnova i dogradnja kompleksa jedne namjene
- 2.8. Zaštita, formiranje, održavanje i njegovanje parkova
- 2.9. Umjetne plaže - nasute; uređivanje, pošumljavanje

3. NISKOKONSOLIDIRANA PODRUČJA

- 3.1. Sanacija, uređivanje i urbana obnova djelomično izgrađenih prostora mješovite izgradnje
- 3.2. Nova regulacija na pretežito neizgrađenom prostoru
- 3.3. Djelomično izgrađeni prostori - postojeća regulacija na temelju usvojenih planova
- 3.4. Zaštitne i vrijedne pejzažne površine
- 3.5. Vrijedne pejzažne površine s rekreacijskim i turističkim sadržajima

GP Gradski projekti

- ▨ obuhvati pojedinačnih zahvata

3.1. SANACIJA,
UREĐIVANJE
I URBANA OBNOVA
DJELOMIČNO
IZGRAĐENIH PROSTORA
MJEŠOVITE IZGRADNJE
3.2. NOVA REGULACIJA
NA PRETEŽITO
NEIZGRAĐENOM
PROSTORU

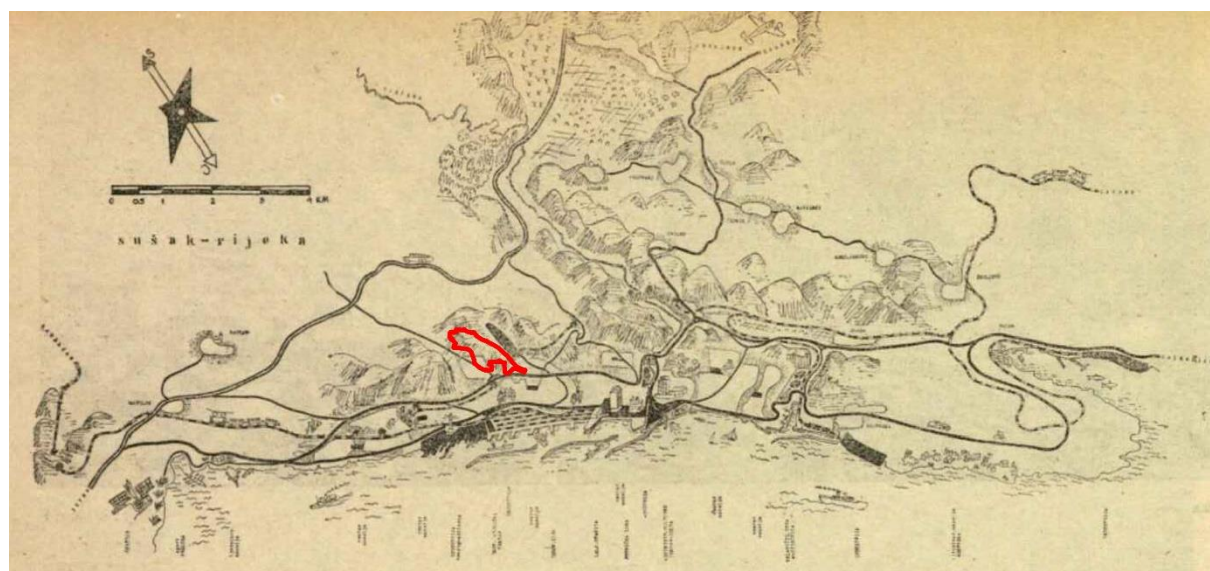
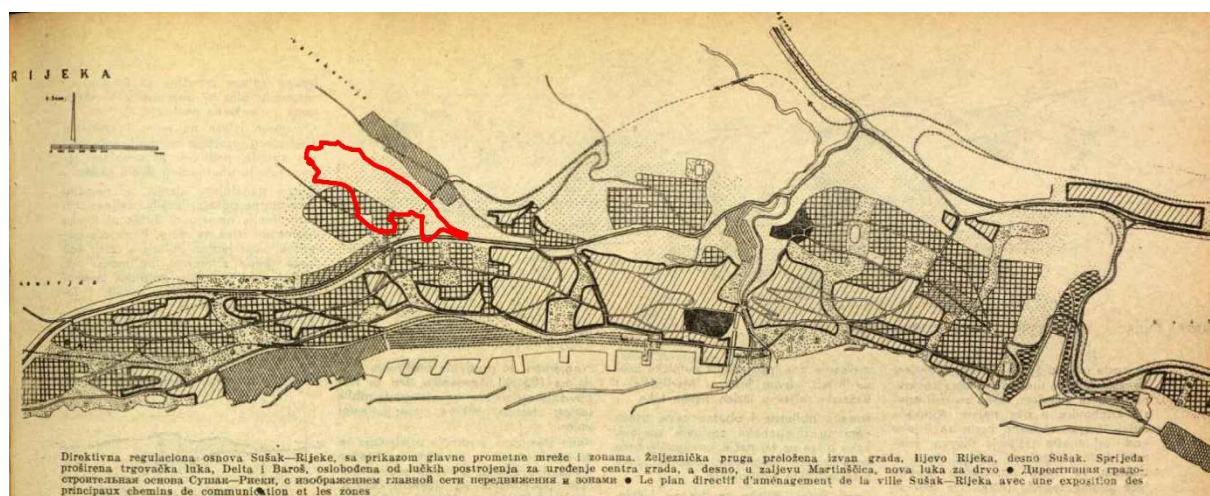
Slika 27.
Urbana pravila iz IID GUP-a grada Splita („Službeni glasnik grada Splita“ br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 52/13, 41/14, 55/14). Neplanski izgrađeno naselje Sirobuja označeno je crnim.

a



Kartografski prikazi iz UPU-a područja Sirobuja („Službeni glasnik grada Splita“ br. 17-07).
Tumač: Korištenje i namjena površina (a). Promet (b). Prikaz zahvata u prostoru (c).

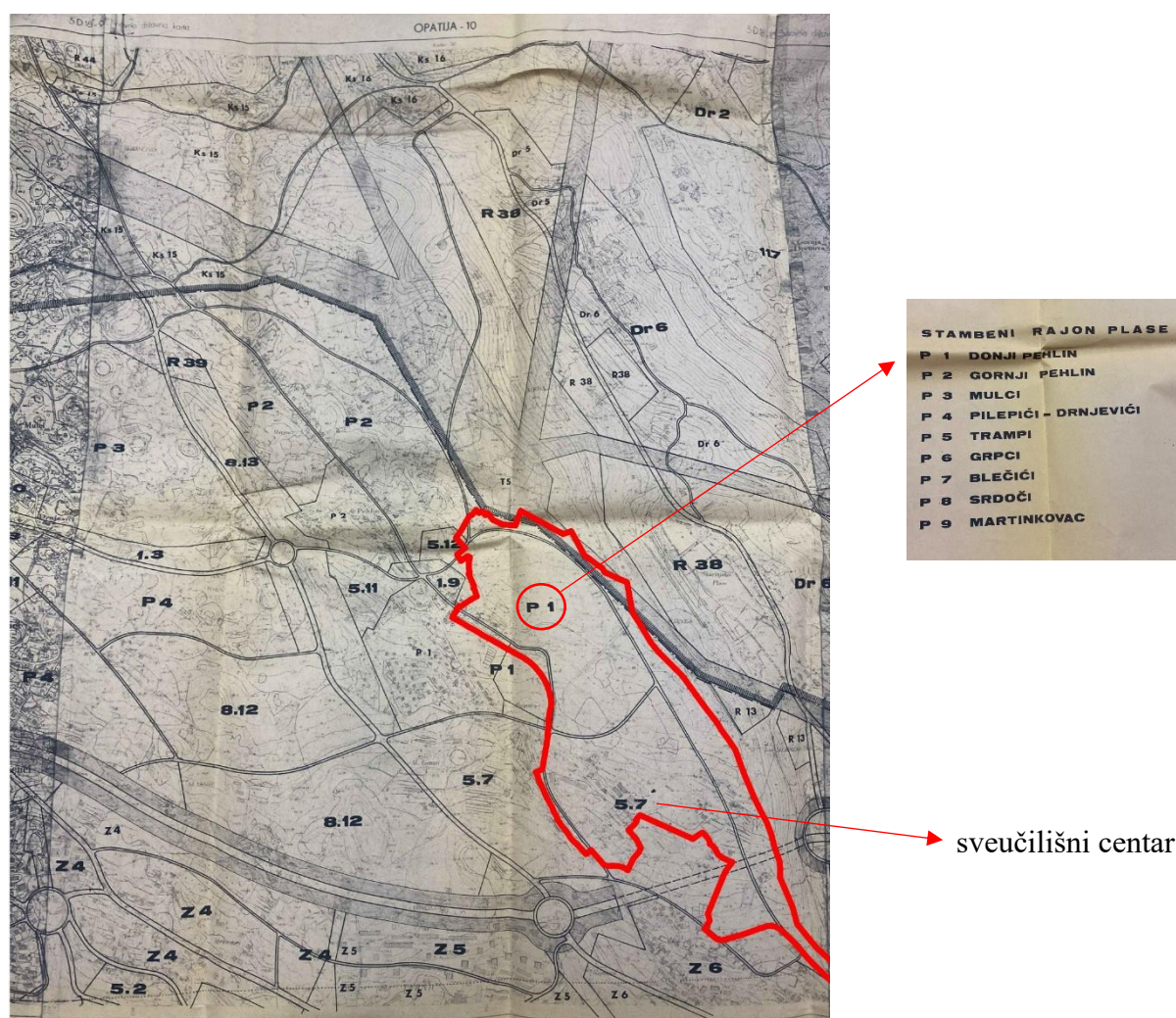
Prilog 3. Rujevica, Rijeka



Slika 29.

Direktivna regulaciona osnova gradova Sušak-Rijeka (1948.).
Neplanski izgrađeno naselje Rujevica naznačeno je crvenim.

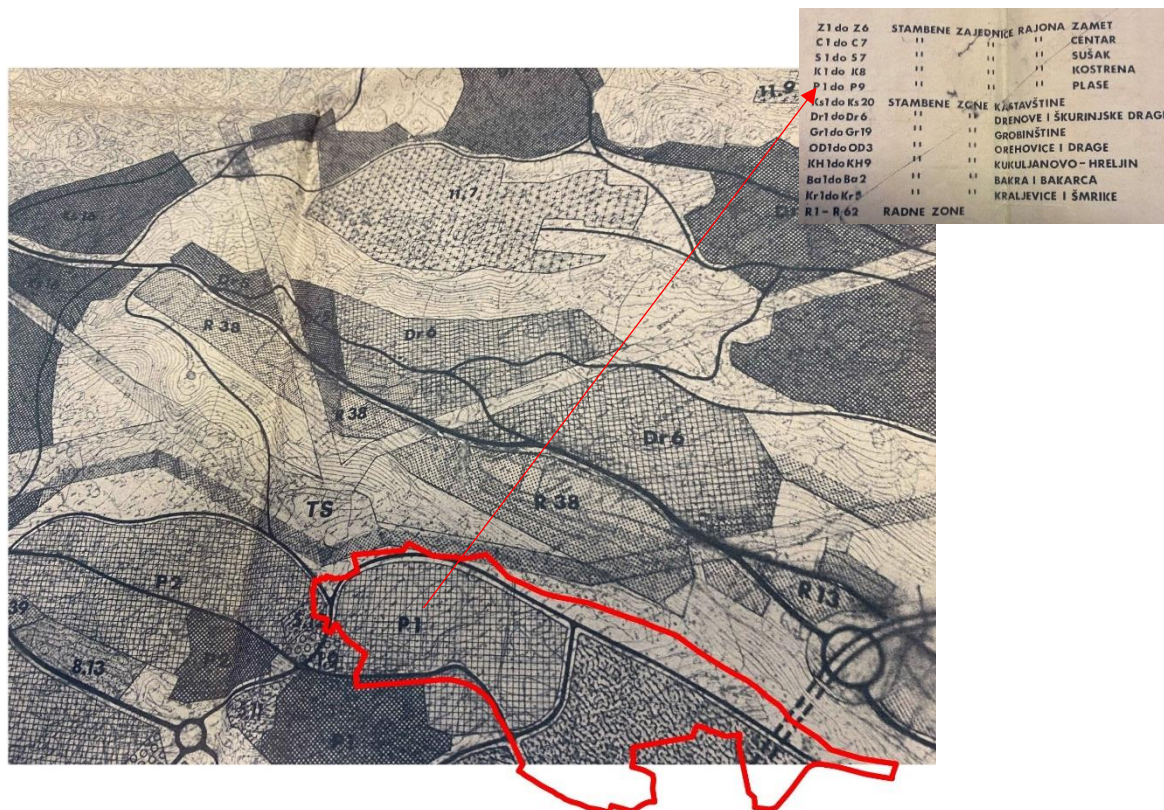
Područje neplanski izgrađenog naselja Rujevica povijesnom prostorno-planskom dokumentacijom bilo je planirano za stambenu izgradnju u sjevernom dijelu, a za Sveučilište u južnom dijelu. Generalnim urbanističkim planom Rijeke iz 1974. godine (Slika 30) i Prvom promjenom generalnog urbanističkog plana iz 1979. godine (Slika 31) planirano je kolektivno stanovanje u stambenom rajonu Plase – „jednom od najljepših, najzdravijih i najzelenijih područja Rijeke.“⁵ Naselje je bilo planirano i Prostornim planom Općine Rijeka s izmjenama i dopunama iz 1986. i 1988. godine (Slika 32).



Slika 30.

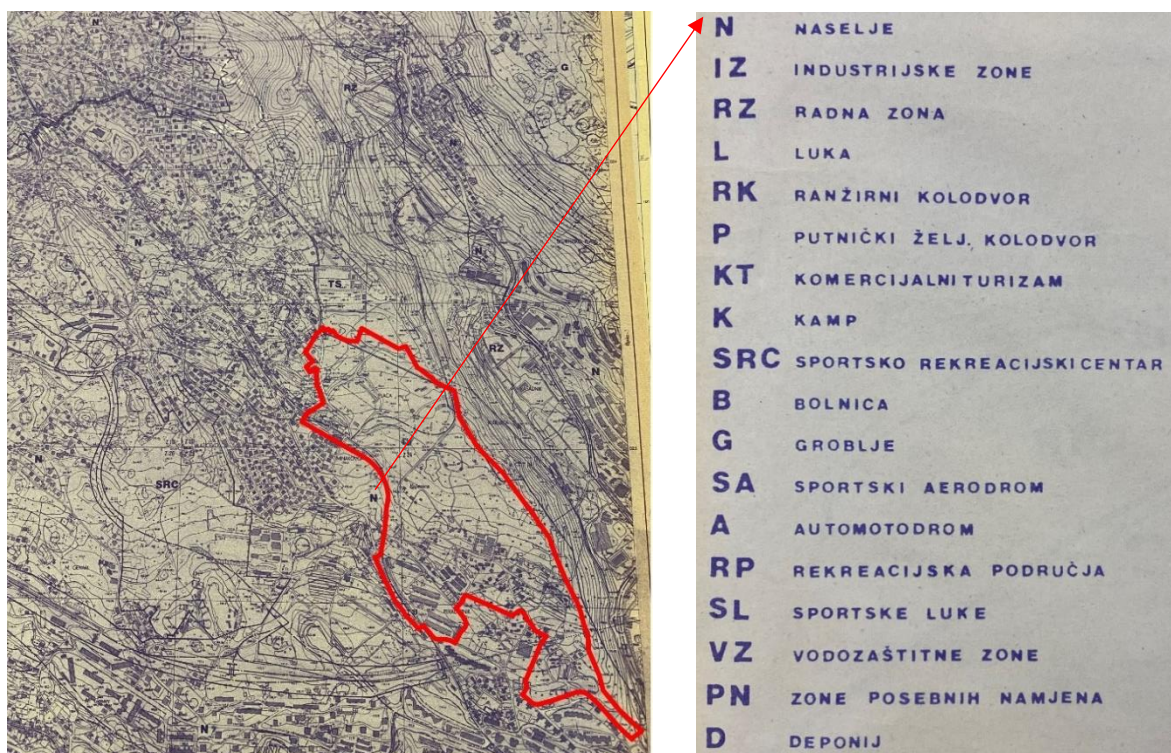
Izvod iz Perspektivnog plana namjene površina Generalnog urbanističkog plana Rijeke (1974.). Neplanski izgrađeno naselje Rujevica označeno je crvenim.

⁵ Iz Obrazloženja Generalnog urbanističkog plana Rijeke (1974.).



Slika 31.

Izvod iz Perspektivnog plana namjene površina Prve promjene Generalnog urbanističkog plana Rijeke (1979.). Neplanski izgrađeno naselje Rujevica označeno je crvenim.



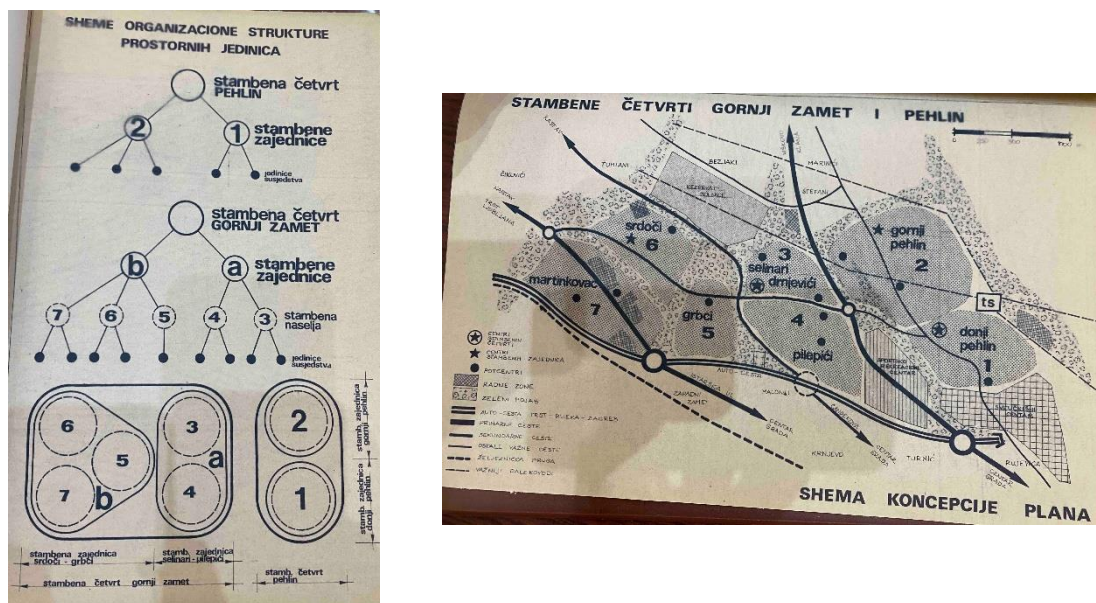
Slika 32.

Izvod iz Izmjena i dopuna Prostornog plana Općine Rijeka (1988.).
Neplanski izgrađeno naselje Rujevica označeno je crvenim.

Za stambeni rajon Plase (područje šire od područja NIN-a Rujevica) Riječki urbanistički biro je 1975. godine izradio PUP stambene četvrti Gornji Zamet i Pehlin (Slika 33). U sklopu PUP-a izrađen je Program i prijedlog urbanističke koncepcije u kojem se navodi da je „stambeni rajon Plase po GUP-u bio predviđen u pravilu za kolektivnu stambenu izgradnju (uz nešto manjih površina s postojećim individualnim kućama) većih (ali ne pretjerano velikih) gustoća. Od ukupno devet stambenih jedinica samo je jedna (Martinkovac) planirana za individualnu i to pretežno za društveno-organiziranu stambenu izgradnju manjih gustoća (i malih visina, najviše do P+2 kata). Ostalih osam stambenih jedinica trebale su imati 5.000 do 9.000 stanovnika. Na središnjoj poziciji bilo je predviđeno središte rajona koji je ujedno trebao biti i centar buduće stambene četvrti. „Ovaj prostor je vrlo atraktivan i podesan za stanovanje. Tu je čitav niz manjih primorskih naselja i zaselaka, zatim velik broj vrtača zasađenih vinogradima ili pošumljenim, a visokog autohtonog zelenila inače ima dosta, naročito u središnjim i zapadnim dijelovima. Veći broj uskih i krivudavih, ali u dobrom broju asfaltiranih putova, povezuje ovaj kraj s gradom. No, gotovo cijelo područje rajona Plase napadnuto je bespravnom individualnom stambenom izgradnjom unatrag posljednjih 9 do 10 godina, te je tu sagrađeno 588 čvrstih stambenih objekata i 159 ostalih objekata (garaža, drvarnica, drvenih baraka i slično).”⁶ PUP-om se analizirala mogućnost nove stambene izgradnje s tri pretpostavke: „1. Izgradnja i zoniranje po usvojenom GUP-u, 2. Alternativa 1 - sva daljnja stambena izgradnja samo s individualnim objektima, 3. Alternativa 2 - daljnja stambena izgradnja mješovita (individualna i kolektivna, ali pretežito kolektivna)”⁷. Svaka je pretpostavka obrazložena s obzirom na mogućnost zadržavanja postojećih bespravnih stambenih objekata.

⁶ Riječki urbanistički biro: PUP stambene četvrti Gornji Zamet i Pehlin, Program i prijedlog urbanističke koncepcije (1975).

⁷ Ibid.



a b

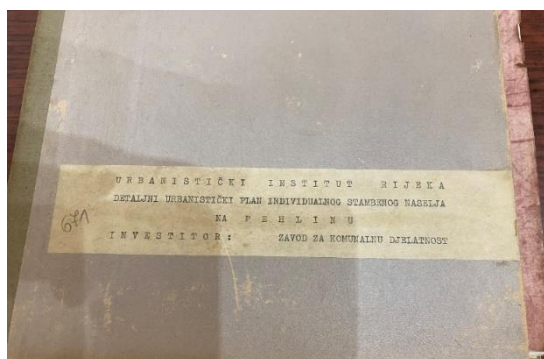
Slika 33.

Izvod iz PUP-a stambene četvrti Gornji Zamet i Pehlin (1975.).

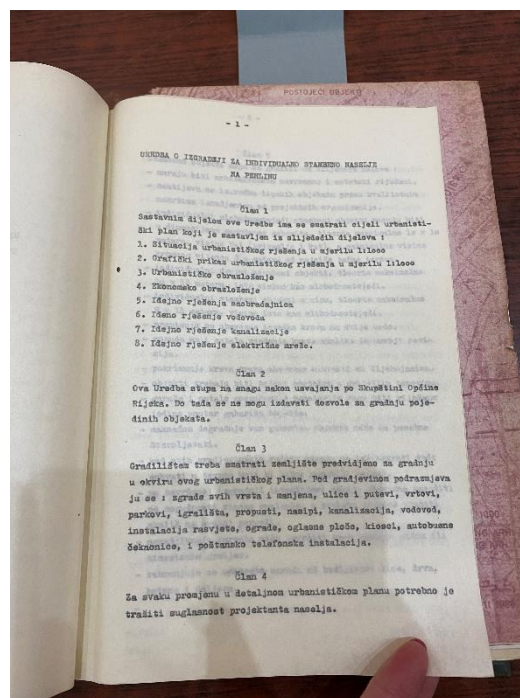
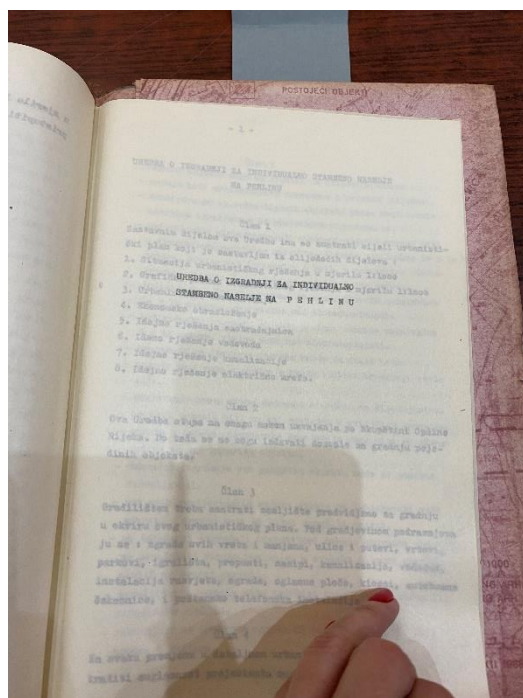
Tumač: Shema organizacione strukture prostornih jedinica (a). Shema koncepcije plana (b).

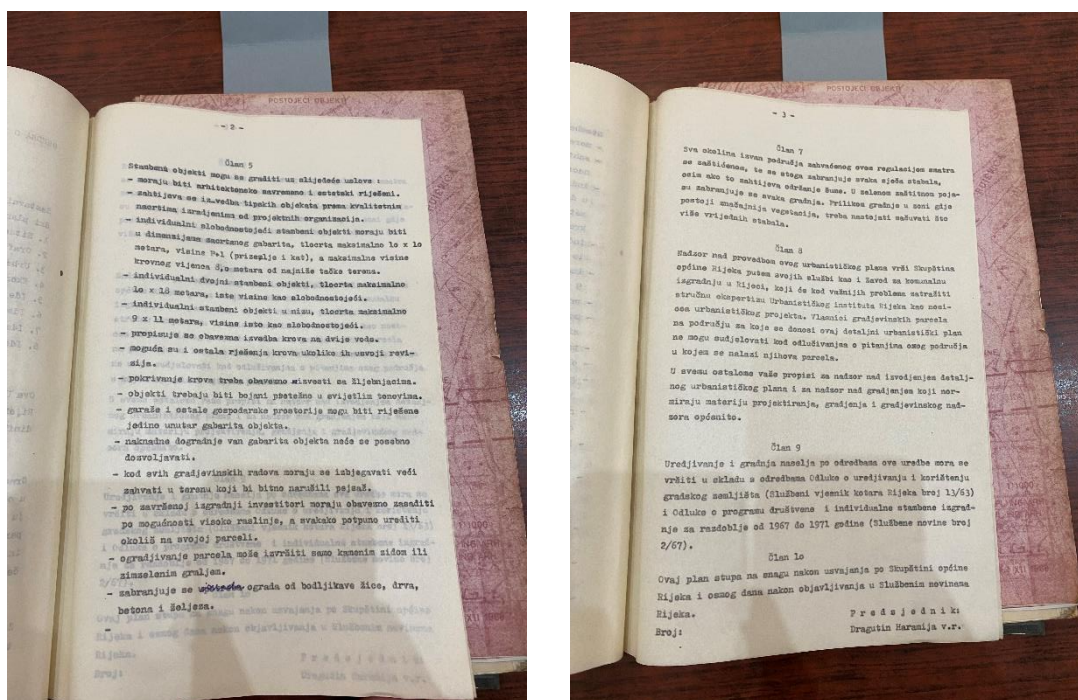
Urbanistički institut Rijeka 1968. godine izradio je Detaljni urbanistički plan individualnog stambenog naselja na Pehlinu kojim je „riješeno individualno stambeno naselje sa 193 nova + 175 postojećih objekata, jednim objektom za opskrbno-servisne sadržaje podcentra i društvenim domom (postojeći objekt pretvorit će se u II fazi izgradnjom centra četvrti u dječji vrtić). Sistem internih saobraćajnica, raspored i organizacija stambenih i javnih objekata i površina prilagođeni su terenu, položaju naselja u odnosu na postojeće i predviđene sadržaje u skladu s urbanističkim principima, iako je postojeća neurbanizirana izgradnja u granicama naselja u velikoj mjeri utjecala na kvalitet urbanističkog rješenja. Tako su postojeći objekti (izgrađeni uglavnom bez dozvole) prihvaćeni i uklopljeni u okviru novog naselja urbanističko rješenje, kojim se svakom objektu pružaju optimalne mogućnosti (smještaj na parceli, orijentacija, vidik, pristup s javnih površina, međusobni prostorni odnos, veze sa slobodnim zelenim površinama, javnim objektima i saobraćajnicama) daje ovom naselju i svakom objektu u njemu maksimalnu vrijednost stanovanja“⁸. Fotodokumentacija postojećeg stanja kao sastavnog dijela Detaljnog urbanističkog plana individualnog stambenog naselja na Pehlinu prikazana je na Slici 34. Uredba o izgradnji za individualno stambeno naselje na Pehlinu prikazana je na Slici 35.

⁸ Iz Urbanističkog obrazloženja Detaljnog urbanističkog plana individualnog stambenog naselja na Pehlinu (1968.).



Slika 34.
Fotodokumentacija postojećeg stanja
iz Detaljnog urbanističkog plana individualnog stambenog naselja na Pehlinu (1968.).



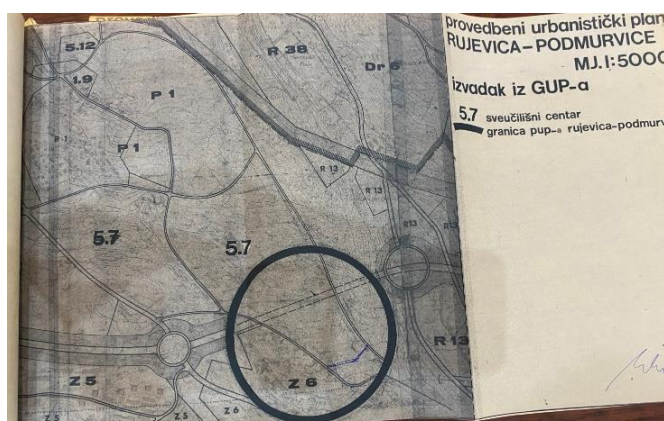


Slika 35.

Uredba o izgradnji za individualno stambeno naselje na Pehlinu (1968.).

Za rubno područje izrađen je Provedbeni urbanistički plan Rujevica-Podmurvice 1977. godine, koji je i realiziran izgradnjom Pravnog fakulteta iako je „revizijom GUP-a od 1975. godine neznatno smanjen u svojem najjužnijem dijelu u korist stambene izgradnje.”⁹ Kasnije se u potpunosti odustalo od smještaja sveučilišnog centra na ovoj lokaciji, te je izgrađen Sveučilišni kampus na Trsatu.

a

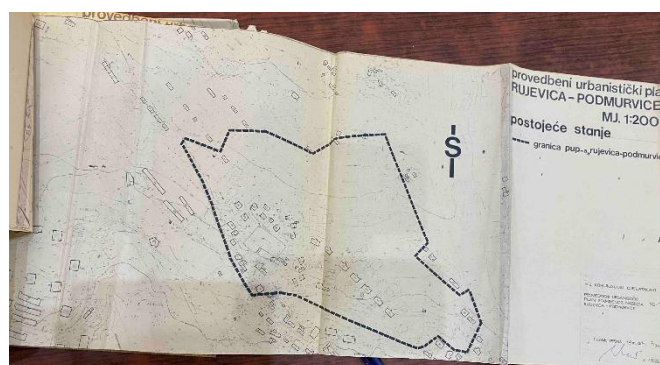


⁹ Provedbeni urbanistički plan stambenog naselja Rujevica-Podmurvice, Tekstualni dio, Postojeće stanje, Analiza podataka iz prijedloga GUP-a (1976.).

b



c



Slika 36.

Provedbeni urbanistički plan stambenog naselja Rujevica-Podmurvice (1977.).

Tumač: Izvod iz GUP-a (a). Urbanistički program (b). Postojeće stanje (c).

Devedesetih su godina na najjužnijem dijelu (sa sjeverne strane Ulice branimira Markovića) izgrađena dva višestambena bloka s oko sto stanova, a desetak godine kasnije i dodatnih dvjesto stanova po programu POS-a. 90-ih godina 20. stoljeća ponovno se javilo zanimanje za privođenjem područja stambenoj namjeni, izrađen je i PUP dijela gradske četvrti Pehlin-Rujevica¹⁰ koji također nije realiziran.

Najrezolutnije urbanističko rješenje za predmetno područje dobilo se odabirom Prve nagrade na Javnom, državnom, općem, u jednom stupnju, anketnom i anonimnom natječaju za izradu urbanističko-arhitektonskog rješenja stambenog područja Rujevica u Rijeci. Natječaj je 2010. godine raspisao i financirao Grad Rijeka, a provelo Društvo arhitekata Rijeka. Autori prvonagrađenoga rada predložili su izgradnju suvremenog stambenog naselja sa stanovima i pratećim sadržajima na način da se promet odvija na nekoliko razina, razgraničavajući tako kolni od pješačkog prometa. Naseljem dominira „zelena“ transversala oko koje su grupirani javni i društveni sadržaji (Slika 37). Prvonagrađeni natječajni rad poslužio je kao podloga izradi Urbanističkog plana uređenja. Iako se s izradom UPU-a započelo 2011. godine, stupanje na

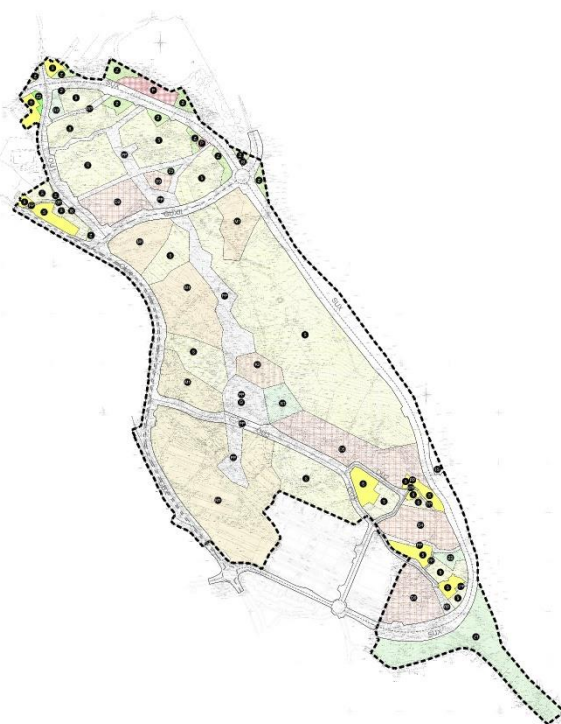
¹⁰ PUP dijela gradske četvrti Pehlin-Rujevica („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 01/93, 19/93 i 10/99).

snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama 2012. godine privremeno je zaustavilo izradu i dovršetak UPU-a, ali je isto ponovno pokrenuto 2018. godine. Za UPU je 2020. godine organizirano Javno izlaganje i Javna rasprava (Slika 38).



Slika 37.

Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje stambenog područja Rujevica, prvonagrađeni natječajni rad.



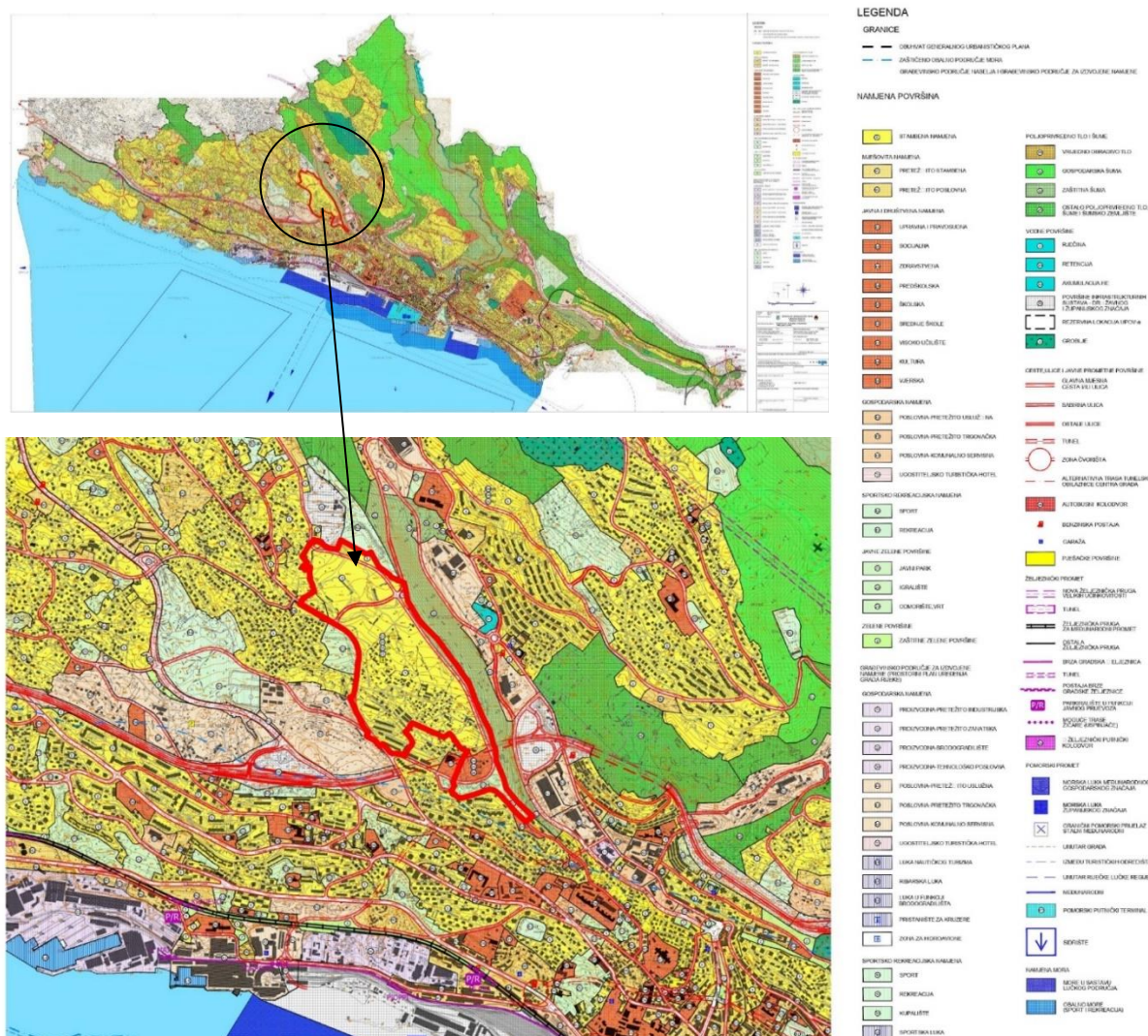
Slika 38.

Prijedlog Urbanističkog plana uređenja stambenog područja Rujevica, Namjena površina.

Prijedlogom Urbanističkog plana uređenja stambenog područja Rujevica područje je najvećim dijelom predviđeno za stambenu i mješovitu namjenu. Premda je dio postojeće izgradnje (obiteljske kuće) zadržan, i premda je na pojedinim dijelovima prostora predviđena i nova izgradnja obiteljskih kuća, UPU-om se planira kolektivno stanovanje za sedam tisuća stanova. S obzirom na to da je riječ o velikom naselju, predviđeni su i prostori za izgradnju škola, vrtića, crkve, sportske dvorane i tržnice te građevina gospodarske namjene (trgovačke).

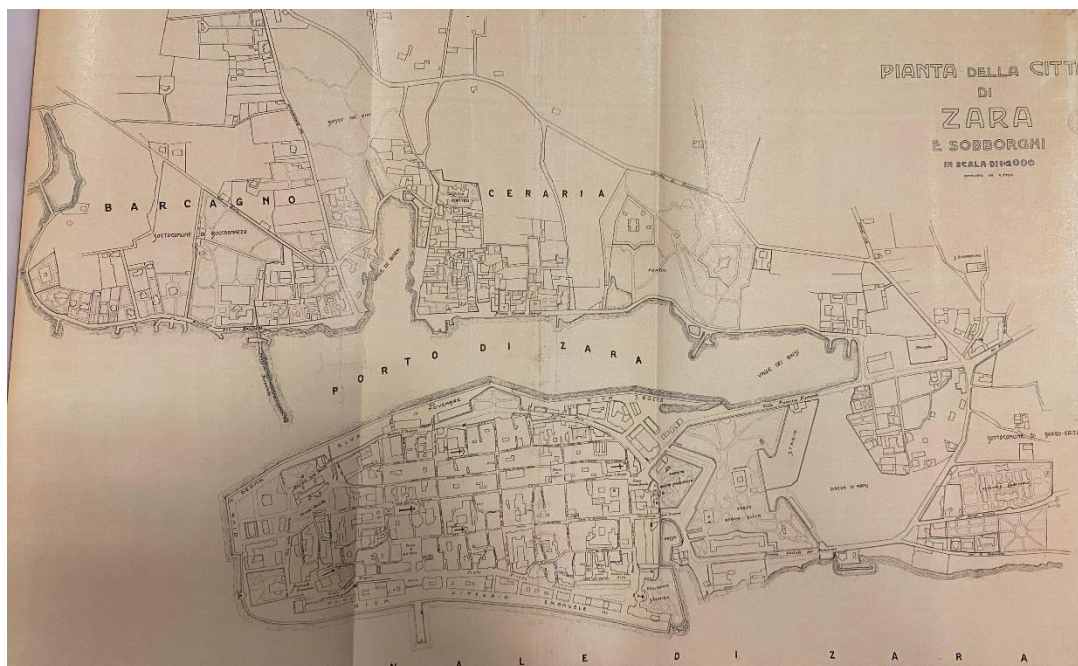
GUP-om Grada Rijeke koji je na snazi 2023. godine područje NIN-a Rujevica određeno je za stambenu namjenu (S) s naznačenom gradnjom građevina javne i društvene namjene – dječji vrtić, škola i crkva. Planirana je izgradnja stambenog naselja sa sadržajima javne i društvene namjene. GUP-om je područje označeno i kao gradski projekt pa se zahtijeva izrada prostornog plana uređenja, posebnih studija, radionica s ciljem uključivanja i senzibilizacije javnosti i uz provedbu javnih arhitektonsko urbanističkih natječaja.

Izvodi iz kartografskih prikaza IV. Izmjena i dopuna GUP-a grada Rijeke prikazani su na Slikama 39 i 40.

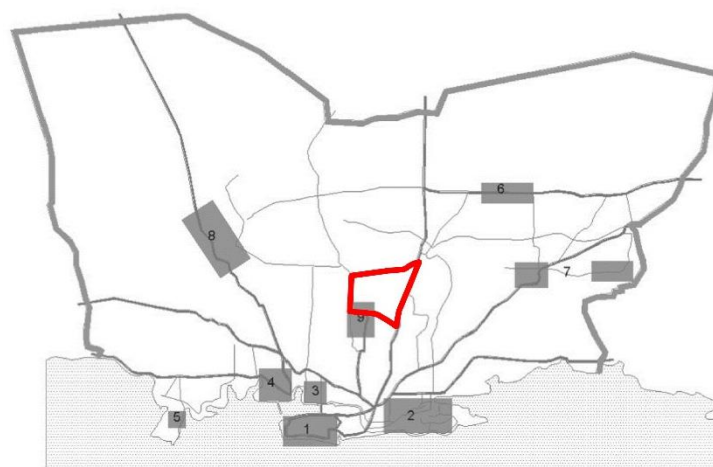


Kartografski prikaz Korištenje i namjena prostora iz IV. IID GUP-a grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke" 21/19). Neplanski izgrađeno naselje Rujevica naznačeno je crvenim.

Prilog 4. Bili brig, Zadar



Slika 41.
Plan povijesne jezgre Zadra s imenima ulica (1930.).¹¹

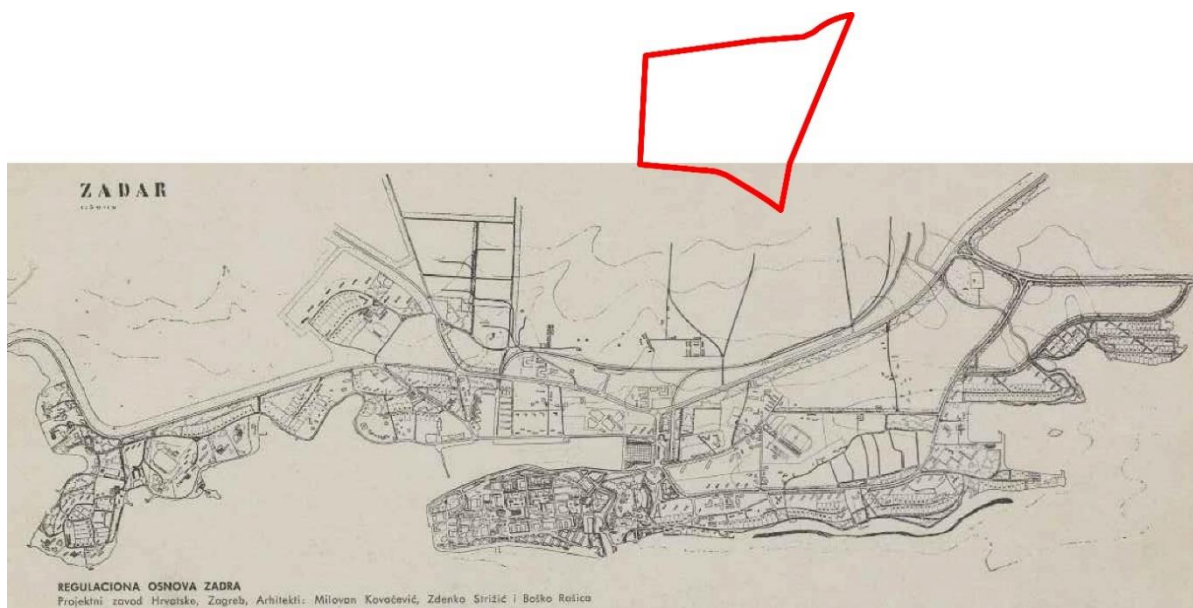


Slika 42.
Gradska naselja Povijesno središte na Poluotoku (1), Arbanasi (2), Voštarnica (3), Brodarica (4), Puntamika (5), Crno (6), Ploče i Dračevac (7), Bokanjac (8) i Crvene kuće (9) prikazana na shematiziranoj karti Zadra¹². Neplanska obiteljska izgradnja pristuna je u gradskim predjelima Arbanasa, Bokanjca i Crnog, te manje na području Voštarnice i Brodarice.¹³
Naselje Bili brig označeno je crvenim.

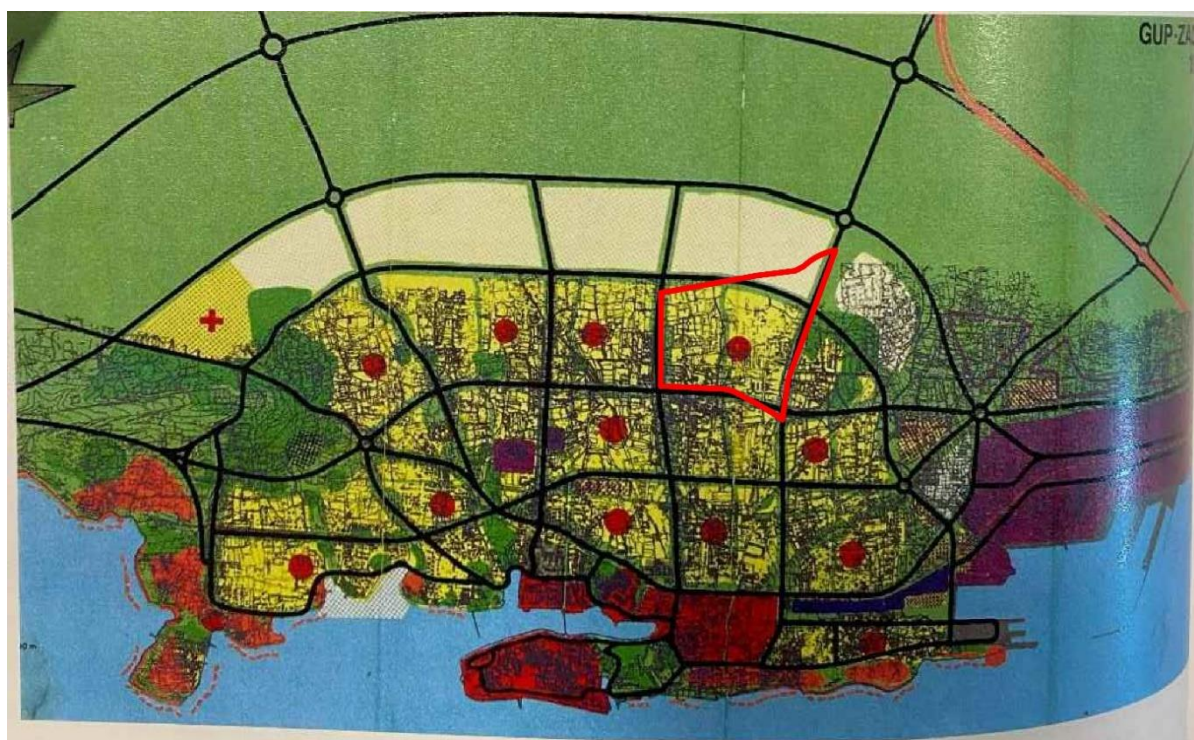
¹¹ Mlikota, A. (2013.).

¹² Arbutina, D. (2001; 3).

¹³ Galjer, J., Galić, A. (2017; 10).



Slika 43.
Regulaciona osnova Zadra (1945.-1946.).
Naselje Bili brig označeno je crvenim.



Slika 44.
Generalni urbanistički plan Zadra (1972.). Naselje Bili brig označeno je crvenim.

Naselje Bili brig planirano je kao suvremeno stambeno naselje s objektima kolektivnog stanovanja, objektima individualnog stanovanja, pratećim sadržajima - s osnovnom školom, dječjim vrtićem i jaslicama, društveno kulturnim centrom s apotekom i ambulantom, tržnicom, sportskim centrom, parkiralištima te prometnicama i komunalnom infrastrukturom

(„kanalizacija, voda, električna i PTT”)¹⁴. Za planiranu gradnju Zavod za urbanizam Zadar je 1982. godine. izradio Provedbeni urbanistički plan Bili brig koji je i donesen 1987. godine.¹⁵



Slika 45.

Plan namjene površina iz Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1982.).

Tijekom godina, PUP se mijenjao, a zadnja izmjena bila je 2010. godine.¹⁶

Izvornim PUP-om iz 1982. odnosno 1987. godine područje je podijeljeno u „kazete", svakoj su kazeti dodijeljeni broj i namjena - što će se u njoj graditi. Bilo je predviđeno 40 objekata kolektivnog stanovanja s ukupno 2140 stanova. Za svaki objekt određena je „markica" i broj

¹⁴ Odluka o donošenju izmjena i dopuna Odluke o PUP-u stambenog naselja „Bili brig“ u Zadru - 1. FAZA („Službeni glasnik općina Benkovac, Biograd na moru, Obrovac i Zadar“ 8/92), čl. 3.2.12.

¹⁵ Odluka o donošenju PUP-a stambenog naselja Bili brig u Zadru („Službeni glasnik općina Benkovac, Biograd na moru, Obrovac i Zadar“ 17/87).

¹⁶ U istraživanju je analizirano pet izmjena i dopuna osnovnog PUP-a Bili brig. Na mrežnim stranicama grada Zadra objavljene su Odluka o donošenju izmjena i dopuna Odluke o PUP-u stambenog naselja „Bili brig“ u Zadru - 2. FAZA („Službeni glasnik općina Benkovac, Biograd na moru, Obrovac i Zadar“ 21/90) i Odluka o donošenju izmjena i dopuna Odluke o PUP-u stambenog naselja „Bili brig“ u Zadru - 1. FAZA („Službeni glasnik općina Benkovac, Biograd na moru, Obrovac i Zadar“ 8/92) te Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju izmjena i dopuna Odluke o PUP-u stambenog naselja Bili brig u Zadru iz:

- 1996. godine radi izmjene društveno kulturnog centra u dječji vrtić („Glasnik grada Zadra“ 8/1996);
- 2005. godine s ciljem reguliranja potrebe za izgradnjom crkve sa zvonikom i pastoralnog centra („Glasnik grada Zadra“ 5/05);
- 2010. godine radi propisivanja uvjeta gradnje trgovačkog centra i stambeno-poslovnog objekta („Glasnik grada Zadra“ 20/10).

stanova te je propisano da objekt u prizemlju ima poslovni prostor, da je oblikovan kosim krovom, da je pokrov „Mediteran“ crijep ili kupa kanalica, kao i da oblikovanje svih objekata treba biti međusobno usklađeno. Parkirališta su smještena u kazetama periferno, ali su dimenzionirana tako da zadovoljavaju potrebe objekta u čijoj su blizini planirana. Markica objekata je bila U-oblika pa su formirani blokovi. S posebnom se pozornošću planirala unutrašnjost stambenog bloka – dvorište, koje je zamišljeno kao „zelena oaza namijenjena igri djece, relaksaciji stanara i zaštiti od prometa“.¹⁷ Za dvorište se zahtijevalo kvalitetno hortikulturno i parterno uređenje osmišljeno tako da s pripadnim blokom čini arhitektonsko-urbanističku i oblikovnu cjelinu.

Zone pojedinačnog stanovanja predviđene su bile obodno i bila im je određena regulacijska linija. Individualno stanovanje je planirano u okviru građevinskih parcela s već izgrađenim objektima kao i na novim građevinskim parcelama. Izgrađenost je bila propisana-max 40%, najveća visina dvije etaže.

Predviđeni su bili i središnji sadržaji naselja: osnovna škola i društveno-kulturni centar. Oko središnjih sadržaja predviđene su pješačke ulice i trg. Jedno pročelje pješačke ulice formirala je zgrada osnovne škole, a drugo stambeno-poslovna zgrada s poslovnim sadržajima (lokalima) u prizemnoj etaži.

Planirana je i površina za sportsko-rekreacijske sadržaje u istočnom uglu obuhvata.

Provedbenim urbanističkim planom postignuto je sveobuhvatno rješenje prostora s detaljnim dimenzioniranjem svih razina urbane opreme i sadržaja: od broja stanova odnosno stanovnika, do komunalne infrastrukture i parkirališnih površina. Sagledavanje svih oblika prometa (stacionarnog i dinamičkog), kao i planiranje odvojenog mjesta za odlaganje plastičnih vrećica i pozicija za kontejnere u ovisnosti od pravaca kretanja komunalnih vozila, samo su neki od primjera sveobuhvatnih planskih rješenja koja obilježavaju najbolje urbanističke prakse.

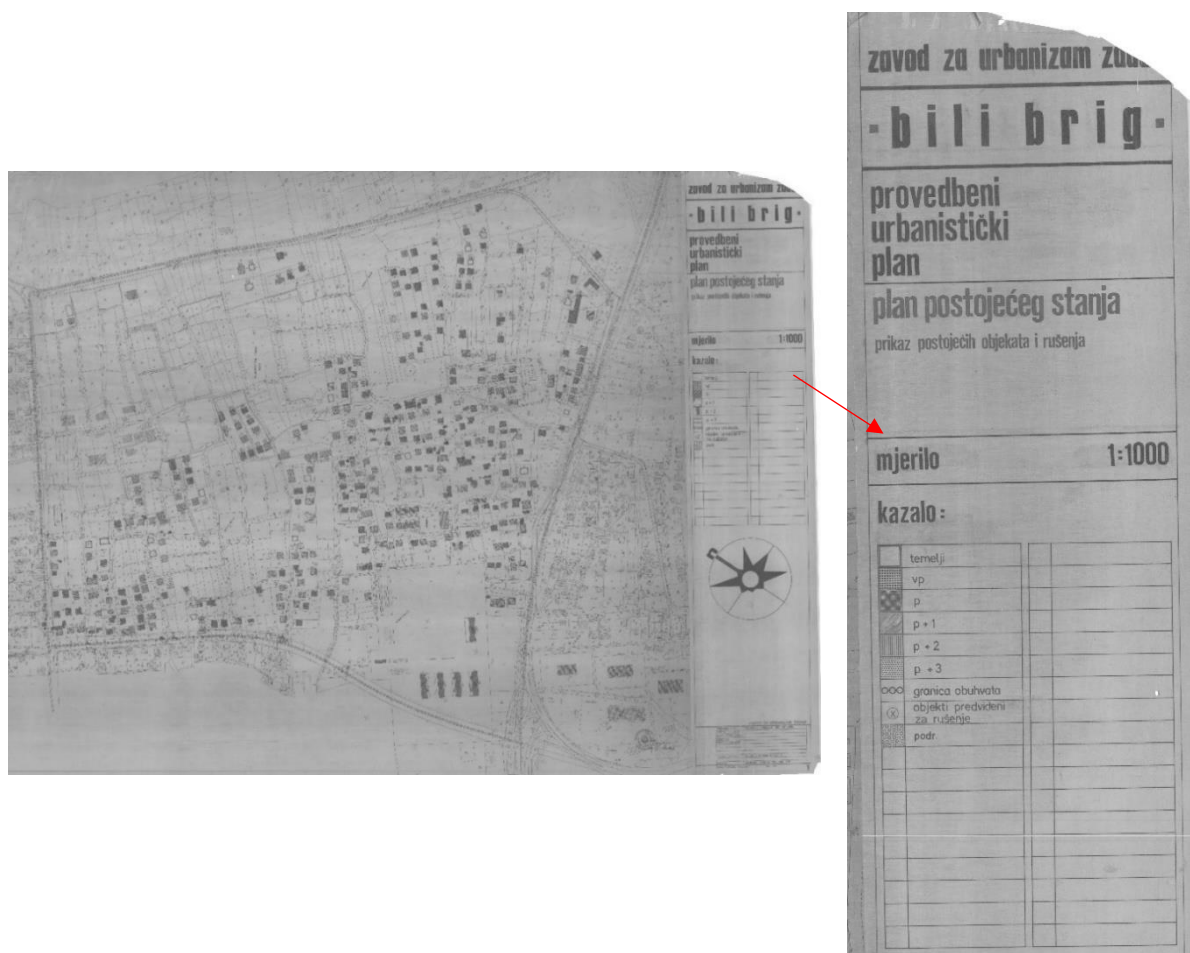
I. izmjenama i dopunama PUP-a određene su tri etape realizacije Plana. Od planiranog, većim je dijelom izvedena I. etapa: blokovi višestambenih zgrada u sjevernom dijelu naselja te škola sa sportskom dvoranom uz koju se nalaze pješačka ulica i trg. Drugi dio I. etape (zapadni dio naselja), međutim, nije izgrađen po planu nego su se zadržali neplanski individualni stambeni objekti čime je onemogućena izgradnja prometnica odgovarajuće širine i profila, kao i izgradnja točkasto raspoređenih parkirališnih površina.

¹⁷ Odluka o donošenju izmjena i dopuna Odluke o PUP-u stambenog naselja „Bili brig“ u Zadru - 1. FAZA („Službeni vjesnik općina Benkovac, Biograd na moru, Obrovac i Zadar“, br. 8/92, Odredbe za provođenje, 1. Detaljna namjena površina).

Etapa II – višestambeni objekti s površinama otvorenih sportskih borilišta, koji su planirani uz Jadransku magistralu, također nisu izgrađeni. Umjesto njih, jugoistočno pročelje naselja prema Jadranskoj magistrali (Zagrebačkoj ulici) čine obiteljske kuće i neasfaltirane stambene ulice.

Kasnijim izmjenama i dopunama PUP-a regulirale su se potrebe za izgradnjom crkve sa zvonikom i pastoralnog centra (2005.) te stambeno-poslovnog objekta, trgovačkog centra i rotora na križanju Jadranske magistrale i Ulice Bleiburških žrtava koji su u prostor unijeli poteze urbaniteta (2010.). Izmjenom iz 2010. godine predviđjelo se i rušenje dva neplanski izgrađena stambena objekta radi osiguranja punog profila Bihačke ulice.

Kartografski prikazi Provedbenog urbanističkog plana Bili brig s izmjenama i dopunama prikazani su na Slikama 46 do 55.

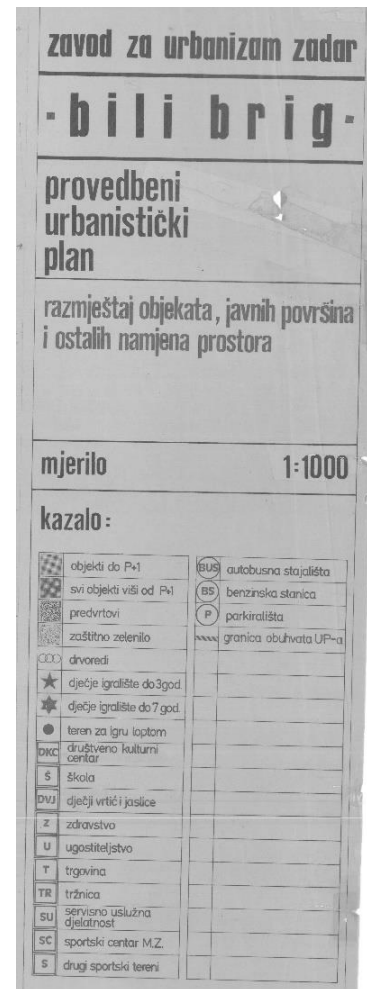


Slika 46.

Plan postojećeg stanja iz Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1982.). Naznačeni su objekti po katnosti vp, p, p+1, p+2, p+3 kao i objekti za rušenje.



Slika 47.
Razmještaj objekata, javnih površina
i ostalih namjena prostora iz
Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1982.).



Slika 48. Idejno rješenje prometnica: stacionarni i dinamički, kolni, pješački promet iz Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1982.).



Slika 49.

Idejno rješenje specifičnog prometa: odvoz krutog otpada, vatrogasci i hitna pomoć iz Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1982.).



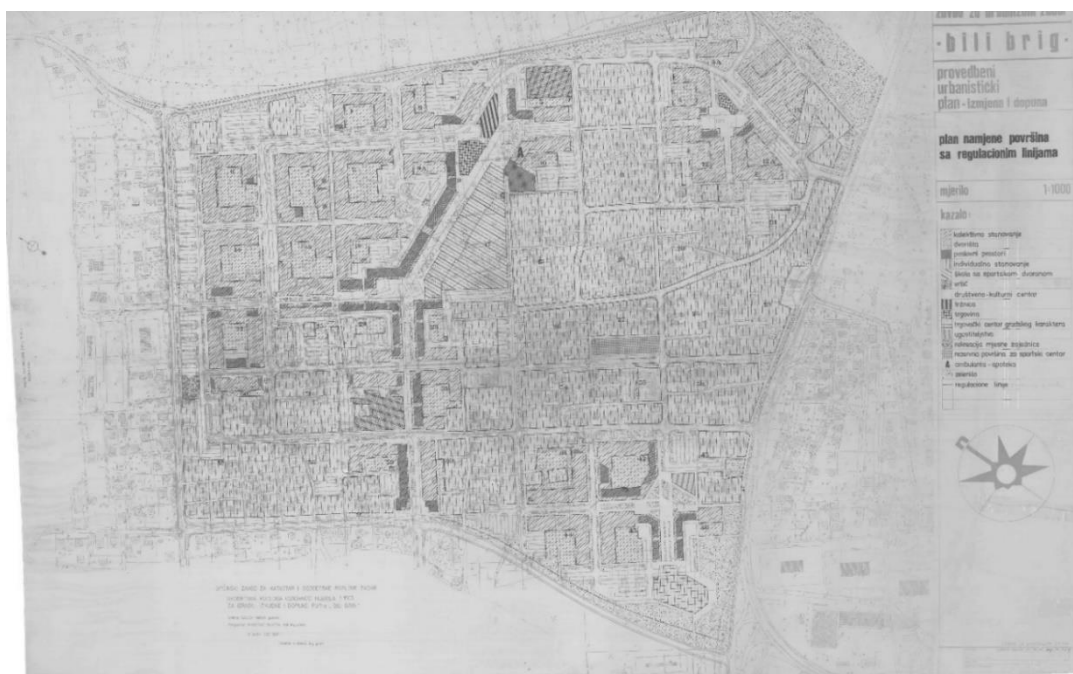
Slika 50.

Granica obuhvata iz Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1992.)¹⁸. Tamnim su naznačeni objekti za rušenje.

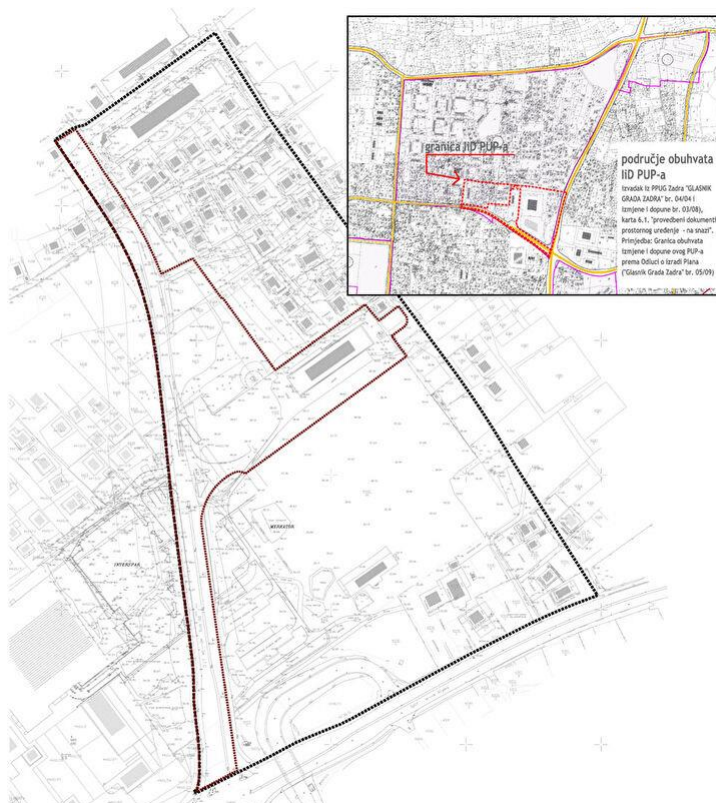
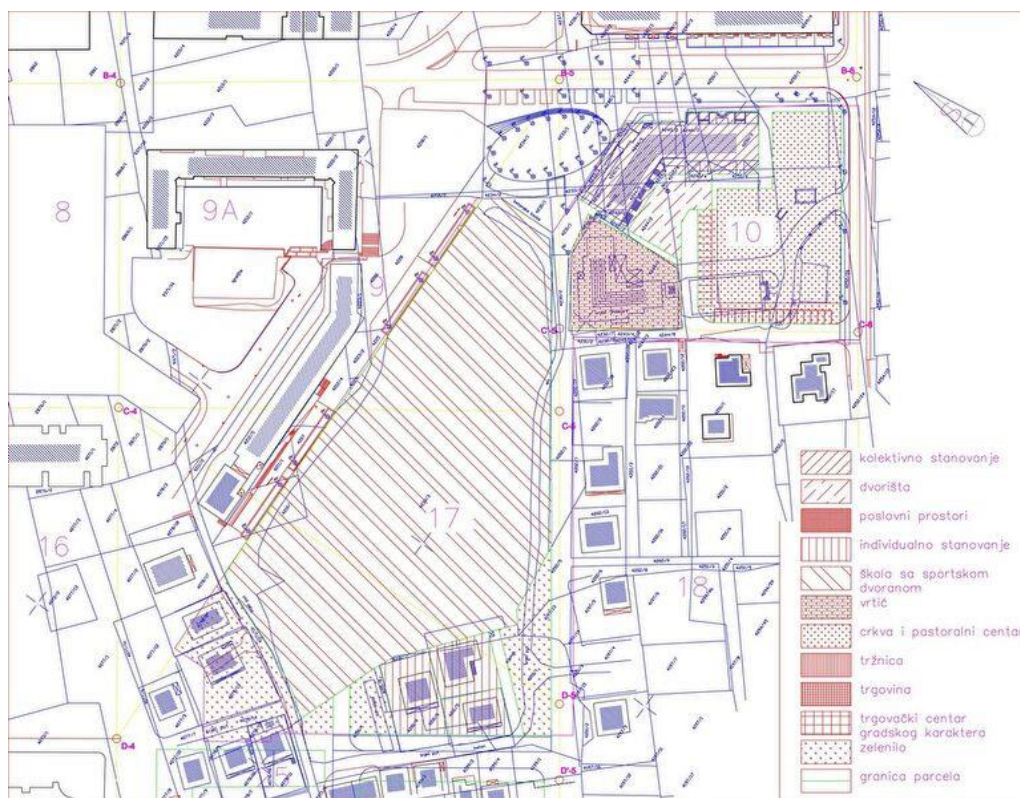
¹⁸ Na dostupnim kartografskim prikazima nije zabilježena godina izrade, ali se istraživanjem utvrdilo da su prikazi sastavni dio Odluke o donošenju izmjena i dopuna Odluke o PUP-u stambenog naselja "Bili brig" u Zadru - 1. FAZA iz 1992. godine.



Slika 51.
 Etapa realizacije i koordinatna mreža iz
 Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1992.).



Slika 52.
 Namjena površina s regulacijskim linijama iz
 Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1992.).





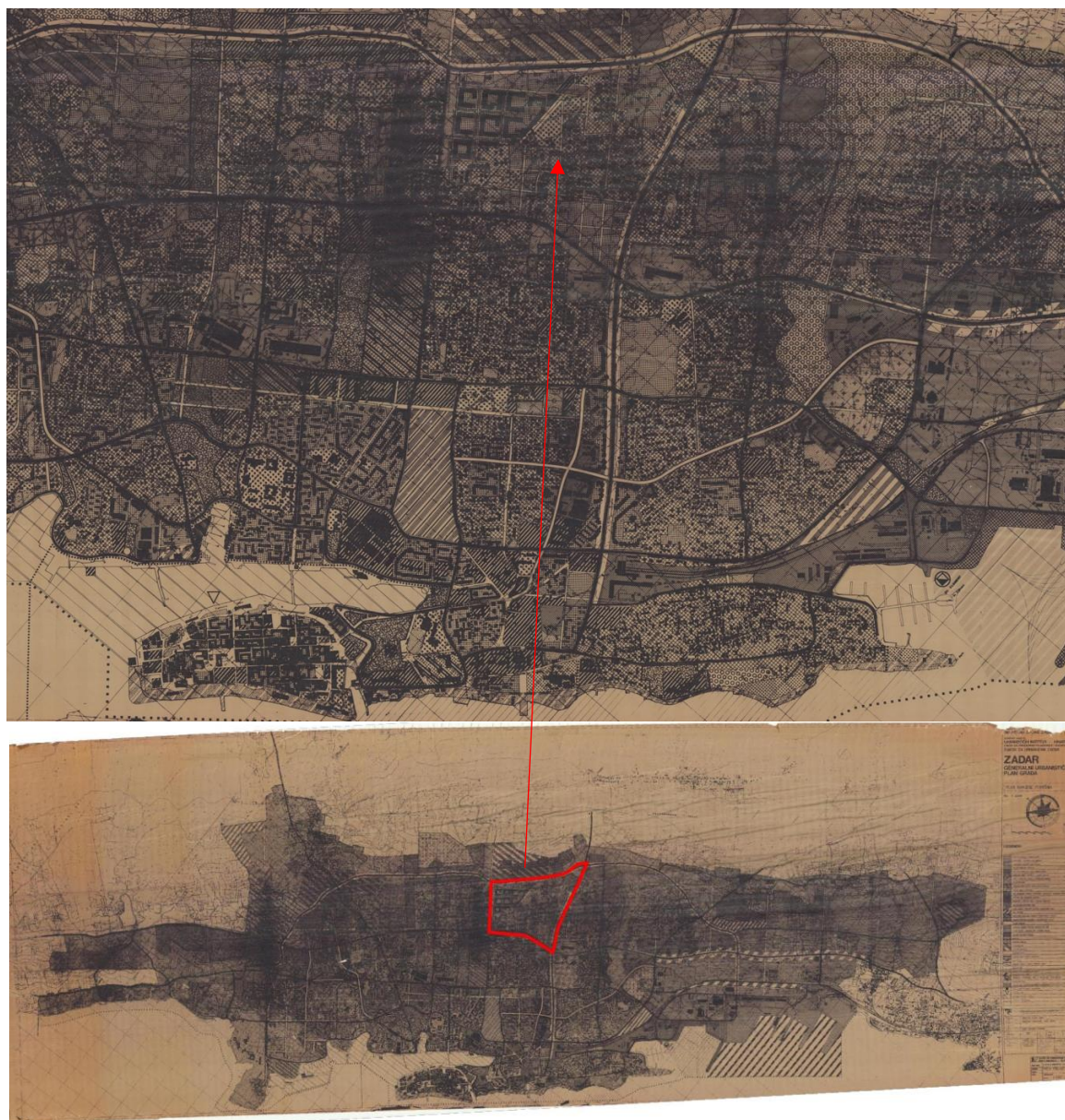
Slika 55. Kartografski prikaz Plan namjene površina iz Izmjena i dopuna PUP-a Bili brig (2010.).

U skladu s izvornom inačicom PUP-a iz 1982. odnosno 1987. godine gradnja naselja je započeta, ali nije i dovršena, jer se nisu uspjeli otkupiti, a u nekim slučajevima ukloniti iako su bili otkupljeni, svi postojeći planirani objekti s ciljem pripreme zemljišta za gradnju. Domovinski rat prekinuo je sve aktivnosti uključivo graditeljske pa su individualni stambeni objekti koji su bili predviđeni za uklanjanje zadržani u prostoru onemogućivši realizaciju planom predviđenih prometnica i parkirališta višestambenih zgrada. Neplanski dijelovi su u plansko naselje unijeli negativne pojavnosti koje obilježavaju neplanski izgrađena naselja: uske ulice bez pločnika (Ulica Sv. Marije) i punog profila (Bihaćka ulica), nedostatak parkirališnih površina (višestambenih građevina u sjeverozapadnom dijelu naselja), snižavanje stupnja urbaniteta (naguranost, neprohodnost).¹⁹ Onemogućeno je time ostvarenje punog potencijala suvremenog naselja kombiniranog kolektivnog i individualnog stanovanja, opremljenog

¹⁹ „Područje plana karakterizira nedovoljna prohodnost područja kako u smjeru jug-sjever (sjeverozapad), tako i u smjeru jugozapad-sjeveroistok, čemu je uzrok postojeća neplanska izgradnja na privatnim parcelama.“ naglašava se u Izmjenama i dopunama PUP-a „Bili brig“ (2010.).

društvenom, prometnom, zelenom i komunalnom infrastrukturu, planiranog po načelima najboljih urbanističkih praksi, na dobroj lokaciji i dobro prometno povezanog.

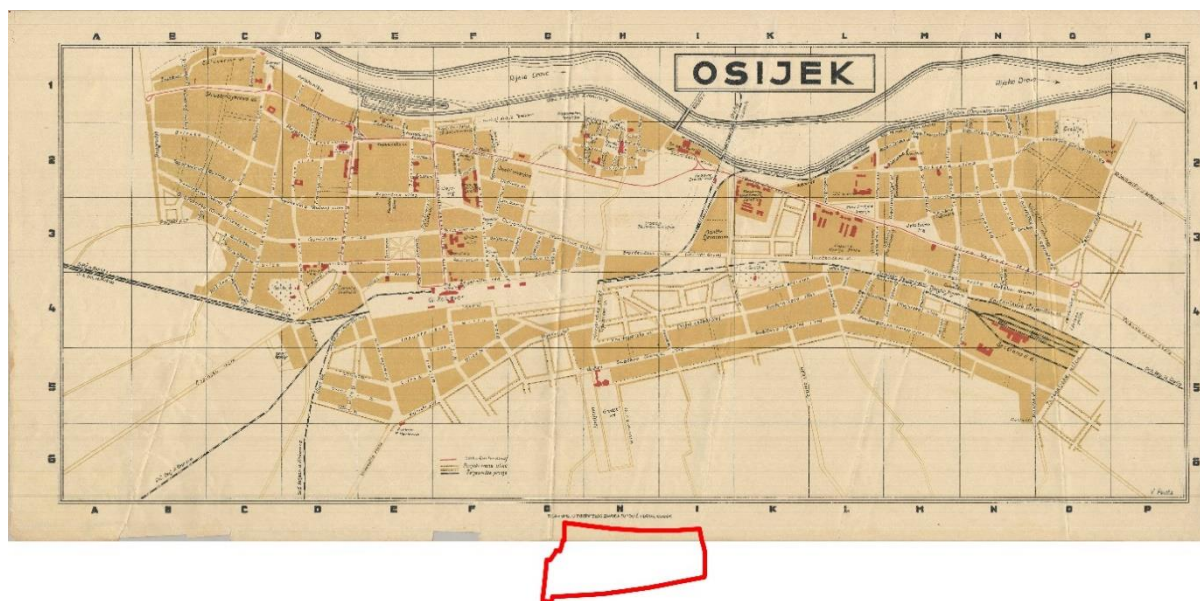
Generalnim urbanističkim planom grada Zadra iz 1991. godine zadržano je postojeće stanje – zatečena izgradnja. Izvod iz kartografskog prikaza Plan namjene površina iz Generalnog urbanističkog plana grada Zadra iz 1991. godine prikazan je na Slici 56.



Slika 56.
Kartografski prikaz Plan namjene površina iz Generalnog urbanističkog plana grada Zadra (1991.).

²⁰ Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Zadra („Glasnik grada Zadra“ 14/2019, 13/2016, 2/2016, 16/2011, 3/2008, 4/2004).

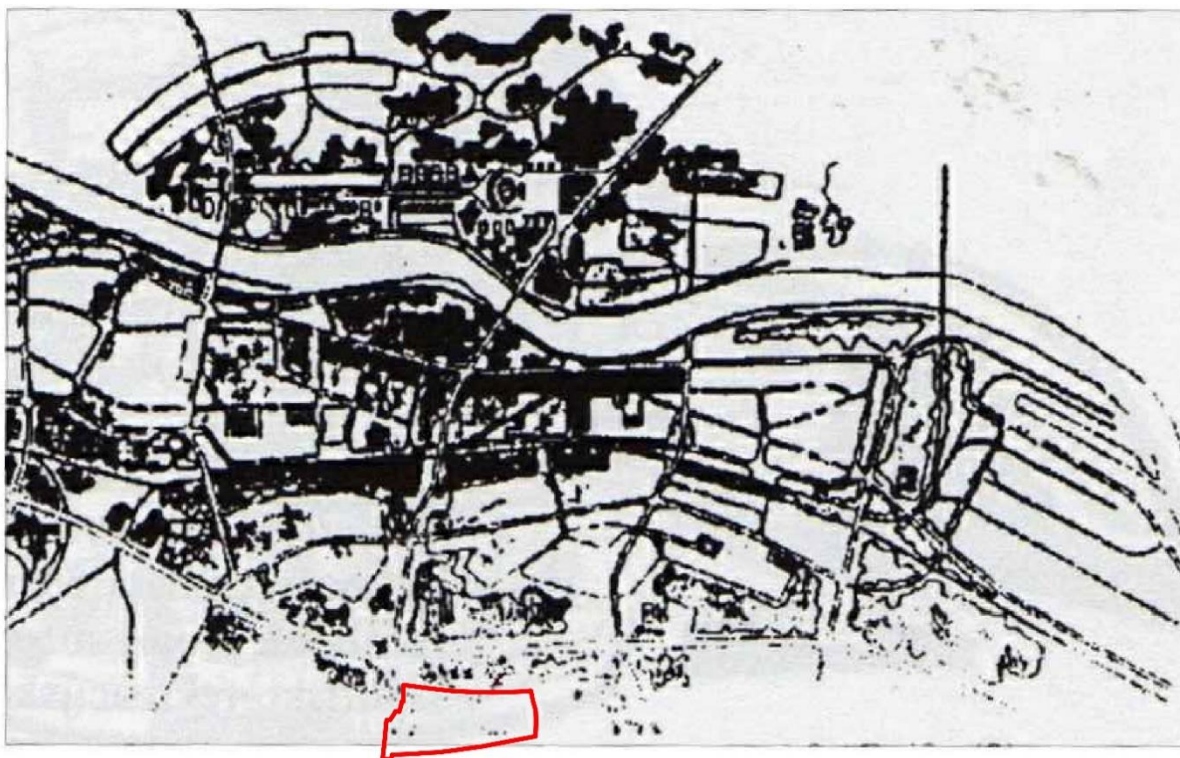
Prilog 5. Južno stadionsko naselje, Osijek



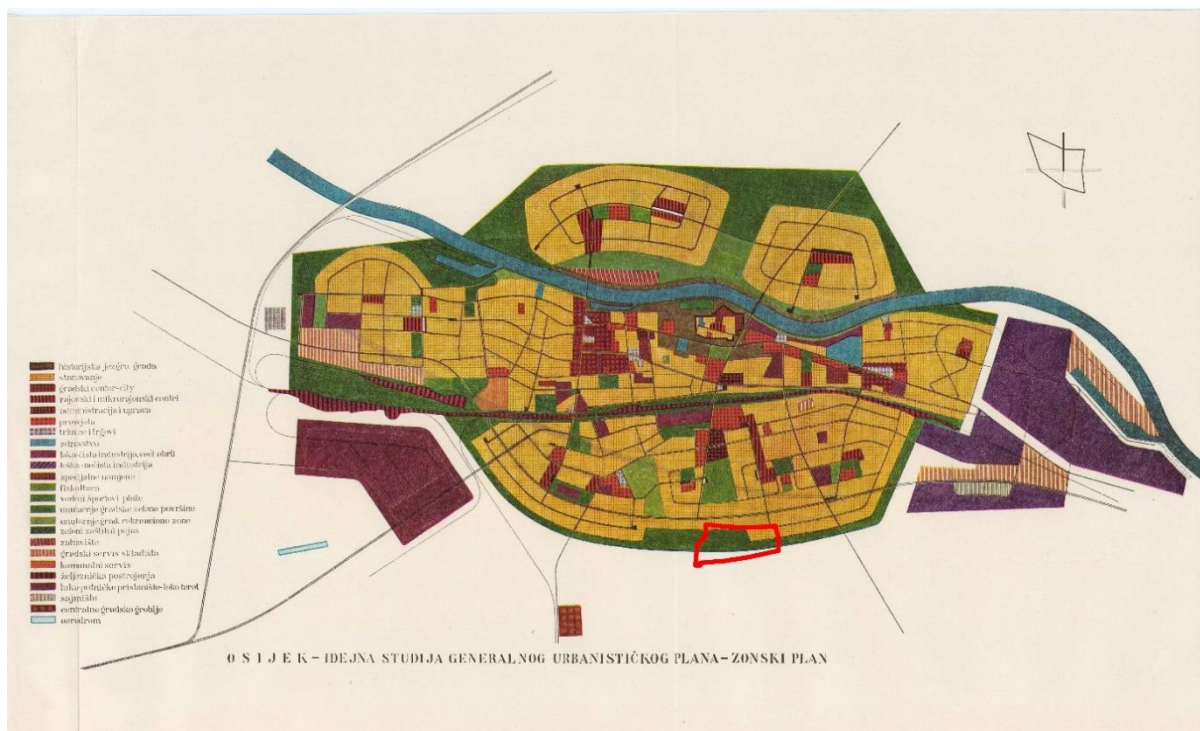
Slika 58.
Plan grada (1929.).
Južno stadionsko naselje označeno je crvenim.



Slika 59.
Idejna skica regulatorne osnove grada Osijeka (1934.).
Južno stadionsko naselje označeno je crvenim.



Slika 60.
Direktivna regulaciona osnova (1947.-1948.).
Južno stadionsko naselje označeno je crvenim.



Slika 61.
Osijek – Idejna studija generalnog urbanističkog plana (1960.) - Zonski plan.
Južno stadionsko naselje označeno je crvenim.

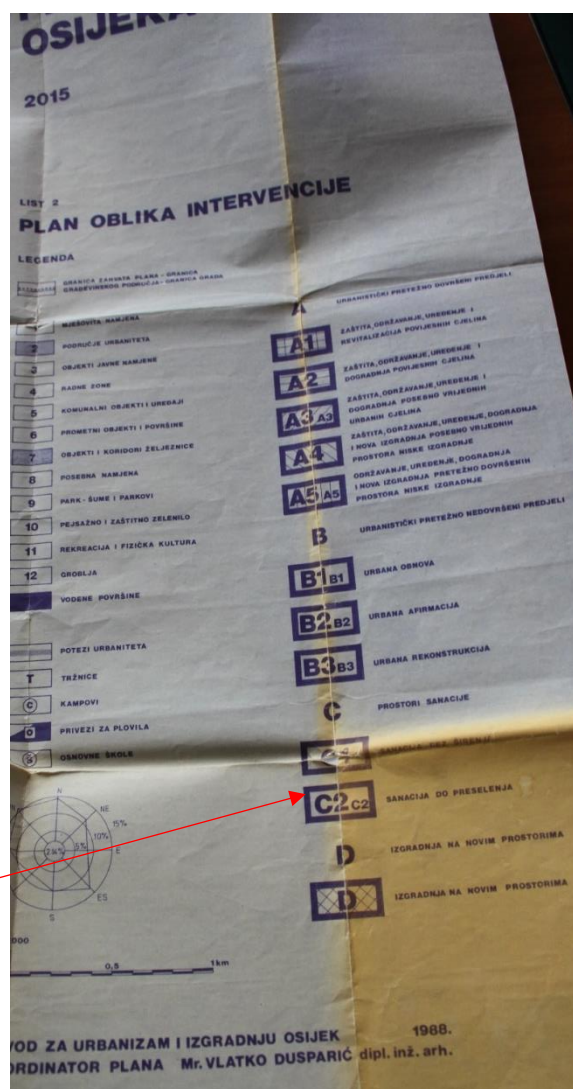


Slika 62.
Urbanistički plan Osijeka (1960.).
Južno stadionsko naselje označeno je crvenim.



Slika 65.
GUP „Osijek 2015“ (1988.).
Južno stadionsko naselje označeno je crvenim.

Južno stadionsko naselje nije bilo prikazano prostorno-planskom dokumentacijom sve do 1975. godine, kada je obuhvaćeno Generalnim urbanističkim planom „Osijek 2000“ iz 1975. godine (Slika 64). Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka iz 1988. godine (Slike 65 i 66) smanjen je obuhvat područja grada u odnosu na GUP iz 1975. godine, a područje Južnog stadionskog naselja grafički je evidentirano kao izgrađeno te je određeno kao zona C („prostori sanacije“), odnosno, C2 („sanacija do preseljenja“).



Slika 66.

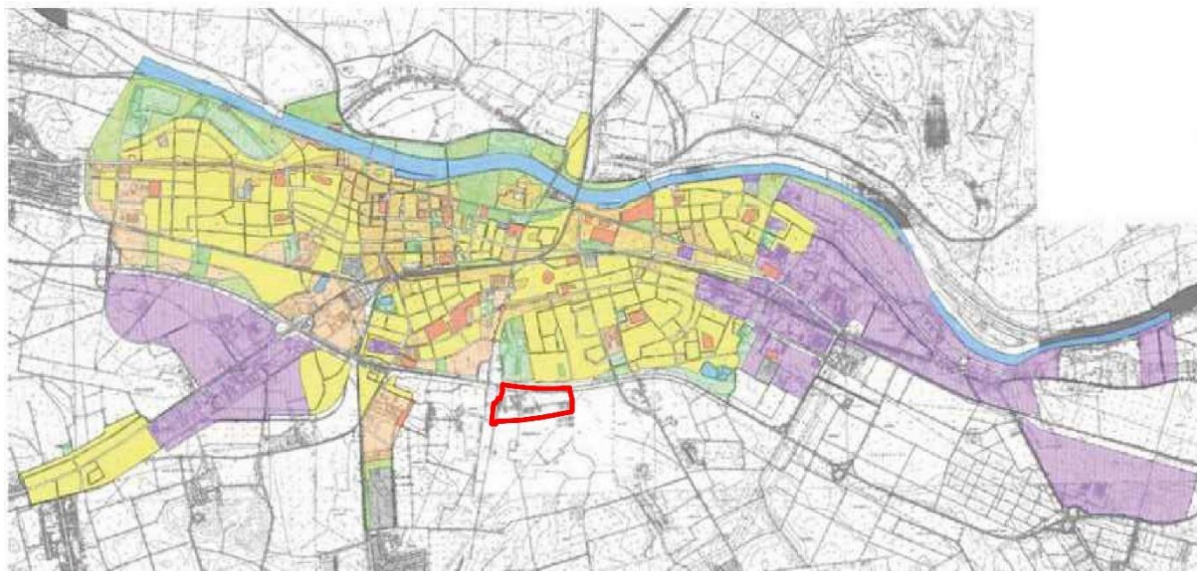
Plan oblika intervencije iz Generalnog urbanističkog plana Grada Osijeka (1988.). Lokacija Južnog stadionskog naselja je označena kao „sanacija do preseljenja“ (C2). Južno stadionsko naselje označeno je crvenim.



Slika 67.

Plan namjene površina iz Izmjena i dopuna GUP-a Grada Osijeka (2003.).
Južno stadionsko naselje označeno je crvenim.

Južno stadionski naselje nije obuhvaćeno niti Izmjenom i dopunom GUP-a Grada Osijeka iz 2003. godine (Slika 67), ni Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka iz 2006. godine (Slika 68), kao ni inačicama generalnog urbanističkog plana koje su uslijedile sve do 2022. godine.

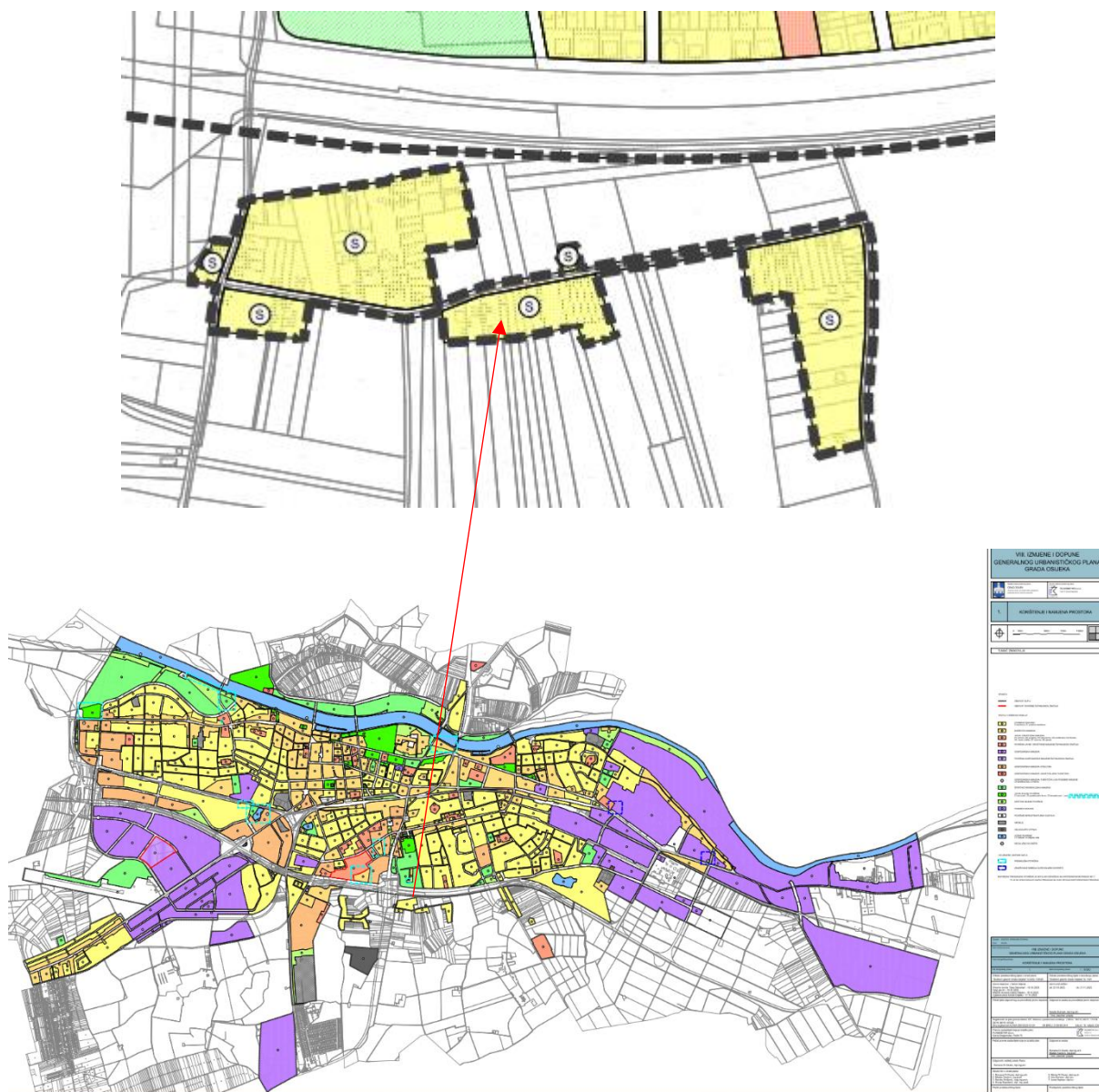


Slika 68. GUP grada Osijeka, 2006. godine

Slika 68.

Namjena površina iz GUP-a grada Osijeka (2006.).
Južno stadionsko naselje označeno je crvenim.

Izmjenama i dopunama GUP-a grada Osijeka iz 2022. godine²¹ Južno stadionsko naselje je obuhvaćeno te je naznačeno kao građevinsko područje naselja unutar obuhvata generalnog urbanističkog plana, stambene namjene (Slika 69).

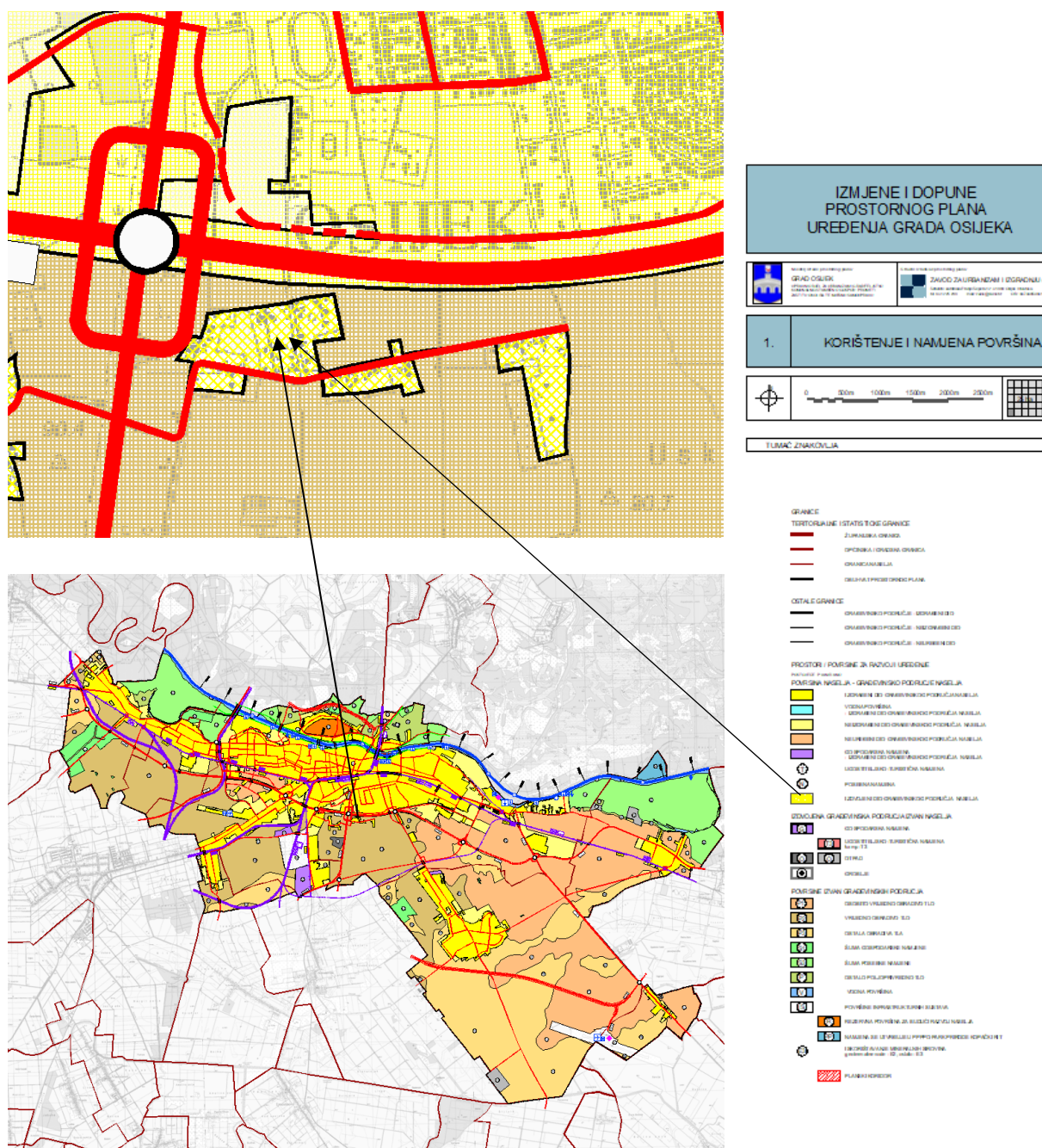


Slika 69.

Korištenje i namjena prostora iz Izmjena i dopuna GUP-a grada Osijeka (2022.)
s naznačenim Južnim stadionskim naseljem.

²¹ Odluka o donošenju Izmjena i dopuna GUP-a grada Osijeka („Službeni glasnik Grada Osijeka“ br. 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17, 6A/18-pročišćeni tekst, 13A/20, 4/21 i 24/22.).

Izmjenama i dopunama Prostornog plana grada Osijeka iz 2018. godine²² područje Južnog stadionskog naselja označeno je kao izgrađeno područje izvan naselja (Slika 70).



Slika 70.
Korištenje i namjena površina iz Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Osijeka (2018.).

²² Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja grada Osijeka iz 2019. godine („Službeni glasnik Grada Osijeka“ broj 8/05, 5/09, 17A/09-ispr., 12/10, 12/12, 20A/18 i 8A/19-pročišćeni tekst, 24/22) bila je u obliku pročišćenoga teksta. U Odluci o donošenju iz 2022. godine izmijenjeni su samo tekstualni dijelovi GUP-a, dok su grafički dijelovi plana ostali nepromijenjeni.

Popis slika iz Priloga

Kozari bok, Zagreb	broj	naziv	izvor
	1	Direktivna regulatorna osnova Zagreba (1947.-1953.).	„Arhitektura“ 1949 / 18-22. Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označio autor.
	2	Prijedlog direktivne regulatorne osnove Zagreba (1953.).	„Arhitektura“ 1949 / 18-22. Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označio autor.
	3	Shema prostorne organizacije iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (1971.).	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba. Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označio autor.
	4	Namjena površina iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (1971.).	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba. Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označio autor.
	5	Osnovna studija o potrebama općenarodne obrane iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (1986.).	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba. Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označio autor.
	6	Osnovni režimi uređenja u gradovima i naseljima gradskog karaktera iz Prostornog plana grada Zagreba (1986.).	Šmit, K.; Gašparović, S.; Petrović Krajnik, L.; Mlinar, I.; Krajnik, D.: „Prostorno planska dokumentacija Zagreba i zagrebačkog područja 20. stoljeća i početka 21. stoljeća; Čimbenici koji su utjecali na provedbu planova od 1986. godine“. Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označio autor.
	7	Namjena površina iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (2003.).	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba. Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označio autor.
	8	Izvod iz GUP-a grada Zagreba (1971.).	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba. Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označio autor.
	9	Izvod iz Projekta sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put (1973.) - koncept.	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba.
	10	Izvod iz Projekta sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put (1973.).	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba.
	11	Izvod iz Projekta sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put (1973.).	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba.

Sirobuja, Split	12	Izvod iz Projekta sanacije naselja Kozari, Kozari bok i Kozari put (1973.).	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba.
	13	Izvod iz kartografskog prikaza Namjena površina PUP-a Kozari bok (1984.).	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba. Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označio autor.
	14	Izvod iz kartografskog prikaza Prijedlog izmjene i dopune GUP-a PUP-a Kozari bok (1984.).	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba.
	15	Izvod iz kartografskog prikaza 6 - Namjena površina PUP-a Kozari bok Područje sanacije (1984.).	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba. Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označio autor.
	16	Izvod iz kartografskog prikaza Plan namjene površina GUP-a grada Zagreba (1986.).	Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba. Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označio autor.
	17	Namjena površina GUP-a grada Zagreba (2003.) na DOF-u iz 2011. godine.	Arhiva autora. Preklap na DOF 2011. i naznaku neplanski izgrađenog naselja Kozari bok izradio autor.
	18	Izvod iz kartografskog prikaza Namjena površina IID GUP-a Grada Zagreba (2016.).	Arhiva autora. Neplanski izgrađeno naselje Kozari bok označio autor.
	19	Fotografija najužeg gradskog središta Splita iz zraka (1951.).	„Arhitektura 1951/5-8”, str 8.
	20	Split na digitalnoj ortofoto karti iz 1968. godine.	Državna geodetska uprava. Neplanski izgrađeno naselje Sirobuja označio autor.
	21	Treći regulacioni plan grada Splita (1950.).	„Arhitektura 1951/5-8“ str 21, 23 i 25 Neplanski izgrađeno naselje Sirobuja označio autor.
	22	Područje regulacionog plana grada Splita (plan glavnih zona i saobraćajnica).	
	23	Direktivna regulaciona osnova grada Splita (1951.).	
	24	Odluka koja zamjenjuje urbanistički plan Splita i obalnog područja (1968.).	Upravni odjel za urbanizam grada Splita i osobna arhiva arhitekta Dražena Pejkovića.
	25	GUP Splita (1978.).	Neplanski izgrađeno naselje Sirobuja označio autor.
	26	Korištenje i namjena prostora iz IID GUP-a grada Splita (Sl. gl. grada Splita br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 52/13, 41/14, 55/14)	Mrežna stranica grada Splita. Neplanski izgrađeno naselje Sirobuja označio autor.
	27	Urbana pravila iz IID GUP-a grada Splita („Službeni glasnik	Mrežna stranica grada Splita. Neplanski izgrađeno naselje Sirobuja označio autor.

	grada Splita“ br. 1/06, 15/07, 3/08, 3/12, 52/13, 41/14, 55/14).	
	28 Kartografski prikazi UPU-a područja Sirobuja („Službeni glasnik grada Splita“ br. 17-07).	Mrežna stranica grada Splita
	29 Direktivna regulaciona osnova gradova Sušak-Rijeka (1948).	„Arhitektura 1949 / 18-22“ Neplanski izgrađeno naselje Rujevica označio autor.
	30 Izvod iz Perspektivnog plana namjene površina Generalnog urbanističkog plana Rijeke (1974.).	
	31 Izvod iz Perspektivnog plana namjene površina Prve promjene Generalnog urbanističkog plana Rijeke (1979.).	Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije. Neplanski izgrađeno naselje Rujevica označio autor.
	32 Izvod iz Izmjena i dopuna Prostornog plana Općine Rijeka (1988.).	
	33 Izvod iz PUP-a stambene četvrti Gornji Zamet i Pehlin (1975.).	
	34 Fotodokumentacija postojećeg stanja iz Detaljnog urbanističkog plana individualnog stambenog naselja na Pehlinu (1968.).	
	35 Uredba o izgradnji za individualno stambeno naselje na Pehlinu (1968.).	Državni arhiv u Rijeci.
	36 Provedbeni urbanistički plan stambenog naselja Rujevica-Podmurvice (1977.).	
	37 Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje stambenog područja Rujevica, prvonagrađeni natječajni rad.	
	38 Prijedlog Urbanističkog plana uređenja stambenog područja Rujevica, Korištenje i namjena površina.	Mrežna stranica grada Rijeke.
	39 Kartografski prikaz Korištenje i namjena prostora iz IV. IID GUP-a grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ 21/19).	
	40 Kartografski prikaz Oblici korištenja i način gradnje – urbana pravila iz IV. IID GUP-a grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ 21/19).	

41	Plan povijesne jezgre Zadra s imenima ulica oko 1930. godine.	Mlikota, A.: „Obnova i izgradnja povijesne jezgre Zadra nakon razaranja u Drugom svjetskom ratu“ (2013).
42	Gradska naselja Povijesno središte na Poluotoku (1), Arbanasi (2), Voštarnica (3), Brodarica (4), Puntamika (5), Crno (6), Ploče i Dračevac (7), Bokanjac (8) i Crvene kuće (9) prikazana na shematiziranoj karti Zadra.	Arbutina, D. : „Moderna arhitektura Zadra Uvod u njeno razumijevanje“ (2001; 3). Naselje Bili brig označio autor.
	Neplanska obiteljska izgradnja pristuna je u gradskim predjelima Arbanasa, Bokanjca i Crnog, te manje na području Voštarnice i Brodarice.	Galjer, J., Galić, A.: „Kultura stanovanja u Zadru 1950-ih godina u kontekstu afirmacija modernizma“ (2017; 10).
43	Regulaciona osnova Zadra (1945.-1946.).	„Arhitektura“ 1947 / 1-2 Naselje Bili brig označio autor.
44	Generalni urbanistički plan Zadra (1972.).	Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Urbanistička radionica 3 pod vodstvom mentora prof. emeritus dr.sc. Jukić, T.: „Afirmacija zadarskog poluotoka, Suvremene turističke intervencije i zaustavljanje trenda iseljavanja iz gradskih središta“, (2016; 56). Naselje Bili brig označio autor.
45	Plan namjene površina iz Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1982.).	
46	Plan postojećeg stanja iz Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1982.).	
47	Razmjestaj objekata, javnih površina i ostalih namjena prostora iz Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1982.).	
48	Idejno rješenje prometnica: stacionarni i dinamički, kolni, pješački promet iz Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1982.).	Zavod za prostorno uređenje Zadarske županije.
49	Idejno rješenje specifičnog prometa: odvoz krutog otpada, vatrogasci i hitna pomoć iz Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1982.).	
50	Granica obuhvata iz Izmjena i dopuna Provedbenog	

	urbanističkog plana Bili brig (1992.).	
51	Etapa realizacije i koordinatna mreža iz Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1992.).	
52	Namjena površina s regulacijskim linijama iz Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana Bili brig (1992.).	
53	Kartografski prikaz Namjena površina iz Izmjena i dopuna PUP-a Bili brig (2005.).	Mrežna stranica grada Zadra.
54	Kartografski prikaz postojećeg stanja i obuhvata iz Izmjena i dopuna PUP-a Bili brig (2010.).	Arhitekt Željko Predovan.
55	Kartografski prikaz Plan namjene površina iz Izmjena i dopuna PUP-a Bili brig (2010.).	
56	Kartografski prikaz Plan namjene površina iz Generalnog urbanističkog plana grada Zadra (1991.).	Zavod za prostorno uređenje Zadarske županije.
57	Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Zadra (2019.).	Mrežna stranica grada Zadra.
58	Plan grada (1929.).	Državni arhiv u Osijeku. Južno stadionsko naselje označio autor.
59	Idejna skica regulatorne osnove grada Osijeka (1934.).	Državni arhiv u Osijeku. Južno stadionsko naselje označio autor.
60	Direktivna regulaciona osnova (1947.-1948.).	Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije: „Metodologija sanacije nezakonite gradnje na području Osječko-baranjske županije - Urbanistički plan uređenja sanacije područja Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja u Osijeku“ (2017). Južno stadionsko naselje označio autor.
61	Osijek – Idejna studija generalnog urbanističkog plana (1960.) - Zonski plan.	Državni arhiv u Osijeku. Južno stadionsko naselje označio autor.
62	Urbanistički plan Osijeka (1960.).	Državni arhiv u Osijeku. Južno stadionsko naselje označio autor.
63	Plan namjene površina s prikazom postojećeg stanja iz GUP-a „Osijek 2000“ (1975.).	Državni arhiv u Osijeku. Južno stadionsko naselje označio autor.

64	Plan namjene površina iz GUP-a „Osijek 2000“ (1975.).	Državni arhiv u Osijeku. Južno stadionsko naselje označio autor.
65	GUP „Osijek 2015“ (1988.).	Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije: "Metodologija sanacije nezakonite gradnje na području Osječko-baranjske županije - Urbanistički plan uređenja sanacije područja Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja u Osijeku" (2017). Južno stadionsko naselje označio autor.
66	Plan oblika intervencije iz Generalnog urbanističkog plana Grada Osijeka (1988.).	Arhiva autora. Južno stadionsko naselje označio autor.
67	Plan namjene površina iz Izmjena i dopuna GUP-a grada Osijeka (2003.).	Grad Osijek, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša. Južno stadionsko naselje označio autor.
68	Namjena površina iz GUP-a grada Osijeka (2006.).	Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije: „Metodologija sanacije nezakonite gradnje na području Osječko-baranjske županije, lokacija Gradski vrt i Južno stadionsko naselje Osijek“ (2017). Južno stadionsko naselje označio autor.
69	Korištenje i namjena prostora iz Izmjena i dopuna GUP-a grada Osijeka (2022.).	Mrežna stranica grada Osijeka. Južno stadionsko naselje označio autor.
70	Korištenje i namjena površina iz Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Osijeka (2018.).	Mrežna stranica Zavoda za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije.