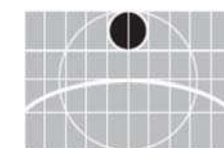




Urbanistički model obnove blokova
kao dio cjelovite obnove zaštićene Povijesne urbane cjeline grada Zagreba
1. etapa (Donji grad) u vidu urbanističkih smjernica za obnovu



URBANISTIČKI MODEL OBNOVE BLOKOVA

kao dio cjelovite obnove zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba

1.etapa (Donji grad) u vidu urbanističkih smjernica za obnovu

NAZIV ISTRAŽIVANJA:	Urbanistički model obnove blokova kao dio cjelovite obnove zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba
NOSITELJ IZRADE:	1.etapa (Donji grad) u vidu urbanističkih smjernica za obnovu GRAD ZAGREB Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba Ulica Republike Austrije 18, 10000 Zagreb
STRUČNI IZRAĐIVAČ:	Sveučilište u Zagrebu Arhitektonski fakultet Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu Kačićeva 26, 10000 Zagreb
VODITELJ:	Prof.dr.sc. Tihomir Jukić, dipl.ing.arh.
AUTORI:	Prof.dr.sc. Tihomir Jukić, dipl.ing.arh. Izv.prof.dr.sc. Sanja Gašparović, dipl.ing.arh.
STRUČNA SURADNJA:	Doc.dr.sc. Ana Mrđa, dipl.ing.arh. Asist. Kristina Perkov, mag.ing.arch.
KONZULTANTI:	<u>promet</u> Igor Majstorović, dipl. ing. građ. Željko Stepan, dipl. ing. građ. <u>identitet</u> Prof.dr.sc. Feđa Vukić, povjesničar umjetnosti <u>sociološki aspekti</u> Doc.dr.sc. Anđelina Svirčić Gotovac
TEHNIČKA SURADNJA:	Ines Jakopanec, mag.ing.arch. Sara Hranilović, stud.arh. Rebek Humaan, stud.arh. Karla Klobučar, stud.arh. Jurica Koren, stud.arh. Dora Kovačić, stud.arh. Petar Kuček, stud.arh.
MJESTO I DATUM:	ZAGREB, veljača 2021.

SADRŽAJ

1. UVOD

- 1.1. SVRHA I CILJ ISTRAŽIVANJA**
- 1.2. PROSTORNI OBUHVAT I TEMATSKA PODRUČJA ISTRAŽIVANJA**
- 1.3. PRETHODNA ISTRAŽIVANJA I DOSTUPNOST PODATAKA**
- 1.4. SADRŽAJ I METODOLOGIJA ISTRAŽIVANJA**

2. URBANISTIČKI ASPEKTI OBNOVE - OBILJEŽJA STANJA I SMJERNICE ZA OBNOVU

- 2.1. IZGRAĐENA STRUKTURA**
- 2.2. ZAŠTITA PROSTORA**
- 2.3. SADRŽAJI**
- 2.4. STANOVANJE**
- 2.5. PROMET**
- 2.6. ZELENE POVRŠINE**
- 2.7. IMOVINSKO PRAVNI ASPEKTI**
- 2.8. IDENTITET I AMBIJENTI**
- 2.9. MODERNIZACIJA**
- 2.10. URBANA SIGURNOST**

3. TIPOVI PREOBRAZBE DONJOGRADESKIH BLOKOVA

- 3.1. TIP OBNOVE I: BLOK OTVORENOG KARAKTERA – NOVI PODCENTAR SUSJEDSTVA**
- 3.2. Tip OBNOVE II: BLOK OTVORENOG IZRAZITO JAVNOG KARAKTERA – JAVNA NAMJENA, TRG, PERIVOJ**
- 3.3. Tip OBNOVE III: BLOK ZATVORENOG KARAKTERA – PERIVOJ S JAVNIM SADRŽAJEM I GARAŽOM**
- 3.4. Tip OBNOVE IV: BLOK(OVI) ZATVORENOG KARAKTERA S PJEŠAČKOM ULICOM**

4. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

6. POPIS KORIŠTENIH IZVORA

7. POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA S IZVORIMA

8. SAŽETAK STUDIJE

9. PRILOG - DETALJNA URBANISTIČKA ANALIZA ODABRANIH BLOKOVA (KATALOG)

1. UVOD

Provedeno istraživanje pod nazivom **URBANISTIČKI MODELI OBNOVE BLOKOVA KAO DIO CJELOVITE OBNOVE ZAŠTIĆENE POVIJESNE CJELINE GRADA ZAGREBA – 1.etapa (Donji grad) u vidu urbanističkih smjernica za obnovu**, predstavlja prvi dio istraživanja koji se odnosi isključivo na prostor Donjega grada, a slijedi 2. dio za prostor Gornjeg grada i Kaptola. To je urbanistička tematska cjelina, odnosno jedno od 12 zasebnih istraživanja provedenih u sklopu **PROGRAMA CJELOVITE OBNOVE POVIJESNE URBANE CJELINE GRADA ZAGREBA** za čiju izradu je zadužen Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, a sve prema čl.12 st.3 **Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije** (N.N. br. 102/20). **Istraživanje je trajalo od studenog 2020. do veljače 2021.**

1.1. SVRHA I CILJ ISTRAŽIVANJA

Urbana obnova je skup planskih mjera i uvjeta za funkcionalnu i kvalitativnu promjenu gospodarskih, društvenih, kulturnih i okolišnih nedostataka degradiranih naseljenih prostora. Većina europskih gradova je takve procese, dugogodišnje sustavne preobrazbe svojih središnjih povijesnih dijelova, započela prije 30-40 godina i sada su u završnoj fazi.

Premda struka već godinama upozorava na zapuštenost gradskog središta te na nedostatak kvalitetnog plana njegove urbane obnove i rekonstrukcije, Zagreb takav proces još uvijek nije započeo.

Do sada su postojali brojni razlozi za pokretanje cjelovite obnove kao što su neprimjereno gospodarenje prostorom i postojeći neodržavani građevni fond, nesređeni imovinsko-pravni odnosi, loš prometni sustav, nekvalitetan, spor i nedostatan javni prijevoz, neodgovarajuća komunalna infrastruktura, odlazak sve većeg broja sadržaja i aktivnosti iz gradskoga središta, proces 'apartmanizacije' i dr.

Situacija u koju je grad doveden nakon potresa dodatan je poticaj za pokretanje promišljanja koncepta rekonstrukcije cijelog prostora sveobuhvatnom i sustavnom obnovom koja podrazumijeva sve - od zgrade do cjeline, prometa, sadržaja, uređenja blokova i dvorišta, dijelova ulica, demografske obnove, itd.

Za provedbu takve integralne obnove povijesne cjeline Zagreba neophodno je imati dobro pripremljenu bazu podataka o stanju u prostoru (o zgradama, stanovnicima, vlasništvu, načinu korištenja, građevinskom stanju, oštećenjima, potrebama za promjenama i drugo). Nadalje je potrebno utvrditi sve procese promjena u prostoru zadnji desetak godina te temeljem njih predložiti strategiju obnove te odrediti mjere i aktivnosti za realizaciju zacrtanih ciljeva.

Stoga su glavni ciljevi studije, a ujedno i ciljevi procesa obnove :

- sagledati prostor Donjeg grada cjelovito
- utvrditi prostorne, društvene i gospodarske promjene i njihovu dinamiku
- razlučiti osnovne prostorne cjeline istih ili sličnih karakteristika i za njih dati smjernice obnove
- odrediti urbanističke smjernice za obnovu na 4 razine:
 - bloka (određeni tipovi obnove)
 - grupe blokova
 - prostornih cjelina (zapad, središnji dio, istok)
 - cijelog Donjega grada
- odrediti kratkoročne i dugoročne mjere za obnovu, utvrditi moguću etapnost procesa obnove

1.2. PROSTORNI OBUHVAT I TEMATSKA PODRUČJA ISTRAŽIVANJA

Iako se uopćeno gledano Donji grad doima kao homogen te, po urbanističkim obilježjima, pretežito ujednačen prostor, usmjerene analize ukazuju na bitne razlike, kako među njegovim dijelovima tako i među pojedinim blokovima. **Urbanističko istraživanje stoga nije krenulo isključivo od bloka 19 već od šireg obuhvata - zaštićene povijesne urbane cjeline Donji grad.** Provedeno istraživanje odnosi se na područje površine oko 350 ha omeđeno ulicama Trg Francuske republike i Reljkovićevom na zapadu, padinama uz Ilicu i Vlašku na sjeveru, Heinzelovom ulicom na istoku i željezničkom prugom na jugu te obuhvaća ukupno 168 blokova.

Za potrebe istraživanja utvrđeno je deset ključnih prostornih aspekata koje je važno uzeti u razmatranje pri sagledavanju cjelovitog prostora – njegovih obilježja i procesa te potreba i mogućnosti obnove, a to su:

1. **Izgrađena struktura** - izgrađenost, dovršenost, katnost, građevinsko stanje i sl.
2. **Zaštita i očuvanje** – uvjeti zaštite cjelina i pojedinačnih građevina
3. **Sadržaji i aktivnosti** – udio, položaj i značaj nestambenih sadržaja u bloku (dijelu grada)
4. **Stanovanje** – demografska obilježja, udio i kvaliteta stanovanja, stanje i održavanje stambenog fonda...
5. **Promet** – obilježja i ograničenja prometnog sustava (automobilski, javni prijevoz, biciklistički i pješački)
6. **Zelene površine i javni prostori** - tipovi, udio i rasprostranjenost zelenih površina, stanje i održavanje; način korištenja i oblikovanja
7. **Imovinsko pravni aspekti** - parcelacija i vlasništvo, mogućnosti i ograničenja cjelovite preobrazbe unutrašnjosti bloka
8. **Identitet i ambijenti**
9. **Stupanj modernizacije**
10. **Urbana sigurnost**

1.3. PRETHODNA ISTRAŽIVANJA I DOSTUPNOST PODATAKA

Jedno od osnovnih polazišta za istraživanje je pregled i sistematizacija dosadašnjih spoznaja o stanju i planiranju prostora Donjeg grada. Neki od temeljnih relevantnih dokumenata su:

- Donji grad, Katalog - blokovi, Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, 2009.
- Donji grad - Urbanistička studija donjogradskih blokova - Arhitektonski fakultet 2011. (edukacijski model)
- Provedbeni urbanistički plan Donji grad, UZGZ 1989.
- Pojedinačni Urbanistički planovi uređenje i/ili programi za izradu UPU-a.

Važno je pritom naglasiti da postojeća službena prostorno planska dokumentacija (PUP iz 1989.) s obzirom na svoju starost od 30 godina ne može poslužiti kao osnova za izradu studije iz više razloga:

- nastala je u drugom političkom i vlasničkom sustavu,
- drukčiji odnos prema planiranju prostora nekada i danas,
- drukčiji odnos prema prometu/mobilnosti u gradu,
- novi standardi i zahtjevi, te primjena novih tehnoloških rješenja,
- suvremeni interdisciplinarni pristupi planiranja prostora (engl. *bottom-up*) kojim se veliki značaj daje participaciji stanovništva u postupku izrade dokumentacije

Premda se već može smatrati povijesnim dokumentom, provedbeni plan je koristan i iz njega se može puno naučiti, a obzirom na njegovu detaljnost može poslužiti i kao informacija o očekivanom stupnju razrade buduće planske dokumentacije i neophodne cjelovitosti planerskog pristupa.

Obzirom na velike promjene nastale u prostoru u posljednjem desetljeću, postojeće studije/publikacije iz 2009. i 2011. mogu poslužiti kao izvor podataka o prostoru za usporedbu s današnjim stanjem za istraživanje procesa koji su se odvijali i koji su još uvijek aktualni.

Na području Donjeg grada u posljednjem desetljeću došlo je do velikih promjena: promjena vlasničkih odnosa, pretvaranja stanova u apartmane za iznajmljivanje i poslovne prostore, legalizacije bespravne gradnje, nadogradnje i prigradnje, iseljavanja starijeg stanovništva zbog nemogućnosti održavanja stambenog fonda i odlazak mlađeg stanovništva s obzirom na udvostručene najamnine stanova (s obzirom na traženi dnevni turistički najam), nastale oštećenosti građevnog fonda uslijed potresa itd. Iz tog razloga je potrebno napraviti novi detaljni snimak postojećeg stanja, a sve ostalo koristiti samo kao informaciju.

Stoga istraživanje stanja u prostoru za potrebe Studije polazi od prikupljanja, analize i sistematizacije dostupnih prostornih podataka za najvažnija tematska područja urbanističkog istraživanja. Istraženi dostupni izvori podataka mogu se podijeliti na nekoliko osnovnih skupina:

- Prostorno planska dokumentacija
- Službene specijalizirane baze podataka pojedinih gradskih službi i ureda
- Otvorene javne baze podataka (google maps, open street view)
- Stručne studije
- Znanstveno-istraživački radovi
- Istraživanja prostora nastali u edukacijske svrhe
- Detaljna terenska istraživanja provedena za potrebe studije (6 blokova)
- Anketna istraživanja provedena za potrebe studije (edukacijski model)

Iz provedene analize javno dostupnih podataka te podataka pribavljenih od strane Naručitelja može se zaključiti:

Većina dostupnih podataka je zastarjela

Prostorno planska dokumentacija za cjelovito područje Donjeg grada zadnji je puta razmatrana (izrađena ali ne i usvojena) prije trideset godina.

Statistička obrada podataka za cjelovito područje temelji se na podacima popisa stanovništva od prije 10 godina (2011.)

Konzervatorska podloga doživjela posljednje izmjene i dopune prije pet godina (GUP grada, izmjene i dopune 2015.)

S obzirom na nastale velike promjene, u posljednjem desetljeću te posebice nakon potresa 2020., većina navedenih izvora ne može se smatrati relevantnima za provedbu utemeljenih prostornih analiza i zaključka o današnjem stanju u prostoru. Navedeni dokumenti važan su izvor podataka za usporedne analize s današnjim stanjem radi istraživanja procesa u prostoru tijekom posljednjeg desetljeća, a koji su još uvijek u tijeku.

Raspoloživa istraživanja su nepotpuna ili su podaci izneseni isključivo s jednog stručnog motrišta

Primjerice postojeće prometne studije i istraživanja rađene su isključivo s prometnog motrišta i usmjerene na jedan određeni prometni aspekt (primjerice nedostaje sveobuhvatna sistematizacija podataka o stanju prometa u unutrašnjosti blokova) a nedostaje cjelovita studija/dokumentacija koja bi aspekte prometa sagledala i s urbanističkog motrišta.

Također, postojeće baze podataka o zelenilu grada s urbanističkog motrišta nisu potpune te ne nude mogućnost cjelovite valorizacije postojećeg stanja prostor.

Podaci su često neusklađeni

Podaci za analizu i kritičku evaluaciju prostora donjogradskih blokova nisu sistematizirani niti povezani već se nalaze u različitim analognim i digitalnim izvorima. Stvaranje cjelovite baze podataka svakako je jedan od ciljeva budućih istraživačkih projekata.

1.4. SADRŽAJ STUDIJE I METODOLOGIJA ISTRAŽIVANJA

Istraživački dio studije podijeljen je u tri osnovna poglavlja

Poglavlje 2 - URBANISTIČKI ASPEKTI OBNOVE GRADA_OBILJEŽJA STANJA I SMJERNICE ZA OBNOVU utvrđuje ograničenja cjelovitoj obnovi Donjeg grada koja proizlaze iz detaljne analize postojećeg stanja i dostupnih prostornih podataka za svako pojedino tematsko područje (struktura izgradnje, zaštita, promet....). Temelji se na prostornim analizama provednim u dva različita mjerila.

- U širem mjerilu sagledano je cjelovito područja obuhvata povjesne cjeline Donji grad te su mapirana (prostorno pozicionirana) ograničenja (nedostaci) u funkcioniranju pojedinih gradskih sustava (npr.promet, zelena infrastruktura), neravnopravnog ili nedostatnog udjela pojedinih tipova površina (npr. zelenilo, javni otvoreni prostori), zapuštenih i zanemarenih prostornih cjelina te drugih otežavajućih aspekata (npr. imovinsko pravni aspekti) i uočenih procesa (turistifikacija, gentrifikacije, gubitak identiteta i dr.) .
- U užem mjerilu provedene su detaljne tematski usmjerene analize na šest odabranih blokova, koje su poslužile za prepoznavanje prevladavajućih razlikovnih obilježja te ukazale na potrebu donošenja fleksibilnih smjernica obnove prilagodljivih pojedinim karakterističnim tipovima blokova.

Temeljem provedenih analiza prepoznate su razlike u prostornim obilježjima i utvrđena ograničenja te predložene smjernice za sustavnu obnovu i unaprijeđenje.

Poglavlje 3 - TIPOVI PREOBRAZBE DONJOGRADSKIH BLOKOVA utvrđuje najznačajnija urbanistička obilježja po kojima je blokove Donjeg grada moguće (uvjetno) razvrstati na osnovne tipove. Obilježja ujedno predstavljaju najznačajnije kriterije koje treba uzeti u razmatranje prilikom odabira primjerenog tipa obnove. Predloženom klasifikacijom utvrđena su četiri osnovna tipa blokova za koje su definirana **obilježja postojećeg stanja**, predložene **smjernice za urbanu obnovu** te ukazano na nužne **preduvjete za njihovu realizaciju**. Istaknuti su i zajednički ciljevi obnove svih tipova blokova koji se odnose na: unapređenje kvalitete života stanara Donje grada, unapređenje identiteta povijesnog središta te identitetsko pozicioniranje pojedinih predjela (cjelina i/ili blokova).

Poglavlje 4 - ZAKLJUČNA RAZMATRANJA donosi sintezu najvažnijih urbanističkih smjernica nužnih za provedbu procesa cjelovite urbane obnove kao i uočena ograničenja koja se u tom procesu mogu predvidjeti.

Međusektorska povezanost

Iako se sve teme istražuju s urbanističkog motrišta dvije teme su izdvojene i sagledavaju se, u okviru studije od samog početka istraživanja, međusektorski / interdisciplinarno jer bez njih nema realizacije. To su:

- Promet - bez smanjenja pritiska automobilskeg prometa i prometa u mirovanju, unaprijeđenja javnog prometa i jačanja pješačkog i biciklističkog prometa modernizacija grada neće biti moguća.
- Imovinsko - pravni odnosi - ujedno predstavljaju i jedan od glavnih rizika za provedbu cjelovitog procesa obnove posebice po pitanju mogućnosti uređenja i unaprijeđenja kvalitete unutrašnjih dvorišta blokova. Neka od pitanja koja se nameću i na koja se pokušava ponuditi odgovore su: Je li moguća strukturna preobrazba i preparcelacija unutrašnjosti bloka s ciljem stvaranja zajedničkih prostora za stanare i stanovnike grada?

2. URBANISTIČKI ASPEKTI OBNOVE OBILJEŽJA STANJA I SMJERNICE ZA OBNOVU

S obzirom na veličinu obuhvata istraživanja (350ha), složenost funkcioniranja grada te brojnost recentnih procesa i promjena koji su se odvile u gradskom središtu, istraživanje je usmjereno/podijeljeno na 10 tematskih cjelina - najvažnijih urbanističkih prostornih aspekata. Na taj način istaknuta su obilježja i ograničenja za svako pojedino izdvojeno područje te predložene smjernice – preporuke za njegovo unaprijeđenje.

Uspjeh cjelovite obnove gradskog središta leži u integralnom sagledavanju svih izdvojenih prostornih aspekata, u njihovom preklapanju, superponiranju, istraživanju i uočavanju međusobnih utjecaja te interdisciplinarnim planskim/projektnim rješenjima koja grad sagledavaju kao organizam međudjelovanja različitih prostornih sustava.

Poglavlje utvrđuje **ograničenja cjelovitoj obnovi** Donjeg grada koja proizlaze iz detaljne analize postojećeg stanja (temeljem terenskog istraživanja i dostupnih izvora podataka) te ukazuje na **smjernice za njihovo unaprijeđenje**.

Istraživanje na razini Donjeg grada i odabranih 6 blokova podijeljeno je u 10 tematskih cjelina:

- 2.1. Izgrađena struktura
- 2.2. Zaštita i očuvanje prostora
- 2.3. Sadržaji
- 2.4. Stanovanje
- 2.5. Promet
- 2.6. Zelene površine
- 2.7. Imovinsko pravni aspekti
- 2.8. Identitet i ambijenti
- 2.9. Modernizacija
- 2.10. Sigurnost

2.1. IZGRAĐENA STRUKTURA

2.1.1. POLAZIŠTA ZA ISTRAŽIVANJE STRUKTURE IZGRADNJE

Središte grada Zagreba – Donji grad – cjelovito je, jedinstvenim regulacijskim postupkom, osmišljena urbanističko-arhitektonska cjelina koja odražava sve funkcionalne i estetske dosege srednjoeuropske gradogradnje na prijelazu iz 19. u 20. st. Iako se na izgled doima kao cjelina ujednačenih urbanističkih obilježja koja je određena blokovskom izgradnjom, reprezentativnim javnim građevinama i sustavom otvorenih prostora, detaljna analiza strukture izgradnje ukazuje na brojne razlike u urbanističkim obilježjima blokova (veličina bloka, izgrađenost, katnost, pretežit način korištenja i dr.).

Izgradnja vanjskog perimetra blokova, koja predstavlja jedno od najvažnijih obilježja mentalne slike grada i njegova identiteta, u manjem obimu je obnavljana u posljednjim desetljećima (posebice pročelja). Za razliku od nje, izgrađeni fond u unutrašnjosti blokova ‘nepoznat’ je i uvelike zanemareni dio grada za koji ne postoje suvremena istraživanja. Nepoznato je građevinsko stanje i trenutni način korištenja građevina te ga prate brojni neriješeni imovinsko pravni odnosi (posebice napuštenih objekata nekadašnje gospodarske namjene).

Usprkos svijesti o iznimnim urbanističkim vrijednostima cjeline, Donji grad se kontinuirano kroz povijest mijenja – postupno modernizira i dovršava. Neke od tih promjena nastaju kao rezultat planskih odluka i mjera, realizacije planova ili urbanističko-arhitektonskih natječaja dok su neke rezultat nedovoljno kontroliranih procesa strukturne preobrazbe i novonastalih vlasničkih odnosa (poput preizgrađivanja unutarnjih dvorišta blokova ili uzurpacije javnih površina pod pritiskom utjecajnih investitora).

O promjenama izgrađene strukture kroz vrijeme svjedoče činjenice:

- prostor se mijenjao stihijski do pojave Prvog i drugog Građevnog reda kada se uvode određena pravila gradnje i stvoreni preduvjeti za izradu 1. Regulatorne osnove 1865.g., a time i plansku gradnju
- prostor se intenzivnije mijenja nakon potresa 1880.g. i donošenja 2. Regulatorne osnove 1887/89.g. kada se zamjenjuju postojeće zgrade u najužem središtu (taj proces ostaje dijelom nedovršen što je vidljivo u brojnim neožbukanim zabatima koji su velikim dijelom stradali i u potresu 2020.), proširuju i reguliraju postojeće i planiraju nove ulice
- pojedini gradski sadržaji više puta su tijekom povijesti mijenjali svoj položaj (npr. stočni trg, plinara, klaonica, vojarne itd.)
- prostor se mijenja izradom i usvajanjem urbanističkih planova
- prostor se propituje i mijenja realizacijom arhitektonsko-urbanističkih natječaja

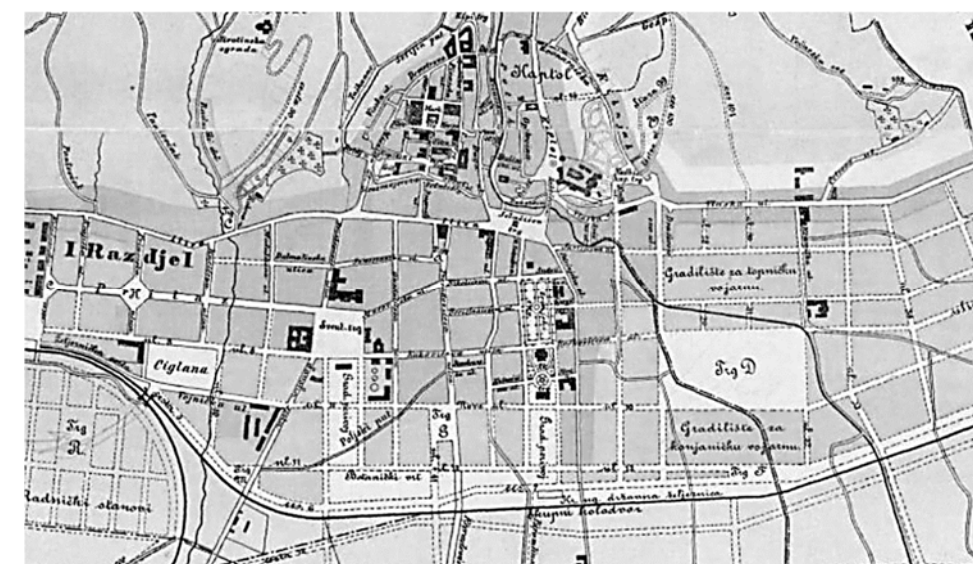
- tijekom 20. stoljeća karakteristična blokovska izgradnja doživljava promjene izgradnjom desetina nebodera i visokih zgrada, zamijenjeno je ili novo izgrađeno više desetina zgrada na kojima su se okušali vrhunski arhitekti (Martićeva, Petrinjska itd.....), podižu se i poslovne zgrade (Željpoš, Tempo, Reifeisen banka....)

Današnja situacija nakon potresa, kada je velik broj zgrada oštećen i čeka na obnovu, nameće pitanje mogućih novih strukturnih preobrazbi grada.

Zadatak provedenih istraživanja je preispitivanje i revalorizacija obilježja i stanja strukture izgradnje te utvrđivanje smjernica za moguću strukturnu preobrazbu uz imperativ očuvanja baštinjenih urbanističko-arhitektonskih vrijednosti.

2.1.2. FORMIRANJE STRUKTURE DONOGRADSKIH BLOKOVA / PLANIRANJE I PREOBRAZBA

Struktura blokova Donjega grada nedvojbeno je određena je planskim pravilima i regulama građevnih redova za grad Zagreb i regulacijskim osnovama. O prvim pravilima izgradnje Zagreba i Donjeg grada možemo govoriti tek od polovice 19. st. To su bili prvi vidovi pa možemo govoriti o građevinskim redovima i građevinskoj regulativi Zagreba. I upravo su ti građevinski redovi, kao preteča budućih regulacija odnosno regulatornih osnova, odigrali znatnu ulogu u formiranju budućeg gradskog tkiva i njegove strukture, pa tako i strukture Donjega grada.



Slika 1: Nacrt grada Zagreba, regulatorna osnova, Gradski građevni ured, 1: 11.520, 1889., (Muzej grada Zagreba)-detalj, Izvor: <https://blog.dnevnik.hr/nepoznatizagreb/2017/05/>

Nekoliko godina nakon ujedinenja Zagreba 1850.g. spominje se i Prvi građevinski red iz 1855. i Drugi građevni red iz 1857 god. Upravo ovaj posljednji "Red građenja za zemaljski grad Zagreb" je odigrao najveću ulogu u formiranju strukture Donjega grada. On je bio osnova i za kasnije poznate regulacije grada Zagreba iz 1865. i 1889. god.

Osim niza građevnih naredbi koje se odnose na zaštitu od požara, disciplinu izgradnje, također i način izgradnje grada i sl. Građevni red je propisao da ulice moraju biti ravne, trgovi pravokutni, a da kuće moraju biti na istom građevinskom pravcu i dr. To je pridonijelo predodžbi jednog, novog modernijeg grada. Neke od odredbi bile su slijedeće:

&37 ... da budu nove piasce (trgovi) pravilne, da se ulice presiecaju na pravi ugal, da ne budu većma od 40-50 hvatih (76-95m) u kalamirskom razmaku udaljene medju sobom i da budu čim je više moguće ravne, da se svaka nova ulica tako osnuje da bude barem 7 hvatih (13.3 m) široka, da se položaj novih piacah i ulicah s ostalimi dielovi grada shodno skopča,

&39 Sgrade imaju jedna tik druge stajat.

&40 Kod novih ulicah sgrade u opredieljenom odielu kućah stajat neposredno jedna do druge i zabranjeni su medju prostori za uvoze (veže) i sličene sverhe.

Gledano s urbanističkog stanovišta ovim se redom građenja nagovještava izrada regulacijskog plana (plana za reguliranje grada) kao i osnovna načela i dimenzije gradske prometne mreže i strukture. Definirana je i tipologija zgrada i dimenzije ulica, dakle sve ono što je bilo važno, prema tadašnjem shvaćanju, za transformaciju i oblikovanje modernog grada.

Paralelno s Građevnim redom za grad Zagreb egzistirala je i "Osnova zakona o gradjevnom redu za trgovišta i sela u kraljevini Hrvatskoj i Slavoniji". I ona se, djelomice, bavi strukturom budućih naselja jasno definirajući izgradnju na građevinskom pravcu "..... nove ulice treba da imadu, ako su glavna obćila širinu od najmanje 14, ostale pako od najmanje 12 metrah." Građevni red grada Zagreba sa svim svojim promjenama i nivelacijama odigrao je bitnu ulogu u definiranju gradske strukture i bio preteča regulacijskih osnova iz 1865. i 1887/9. koje su akceptirale navedena pravila i ugradila u strukturu Donjega grada. One su obuhvaćale i uređenje zatečenih starijih dijelova grada i izgradnju novih dijelova te njihovo skladno nadovezivanje. Osnova je izrazito "strukturnalan" plan i odraz tadašnjeg načina planiranja.

Da bi se „regulatorne osnove“ uopće mogle provesti obzirom na vlasničku strukturu donesen je i *Statut* kao dopuna građevinskom redu za Zagreb koji je definirao pravni okvir za realizaciju regulacijskih osnova:

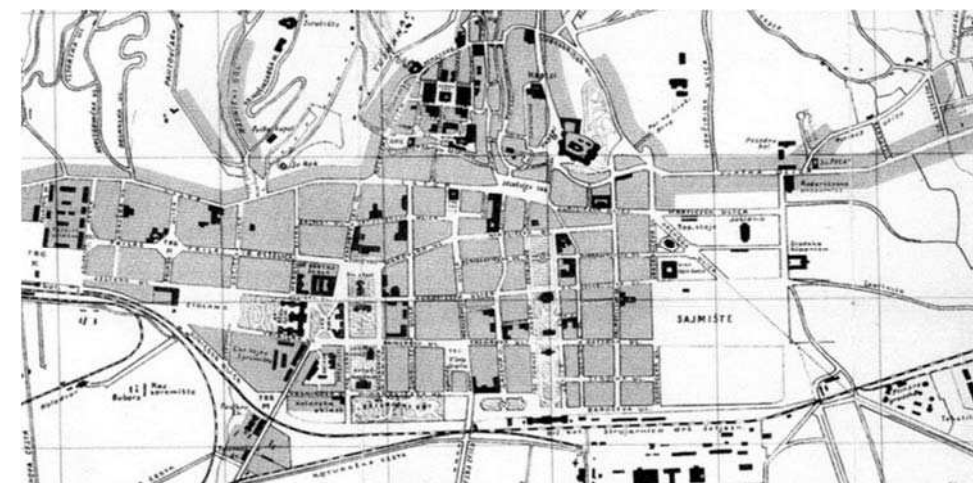
3-4. ozakonjenje dužnosti svakog vlasnika da svoje nekretnine potrebne općini za provođenje "Osnove", ustupi "uz naknadu proste vriednosti" ili zamjenom

5. ozakonjenog prava općine "upotriebiti razvlastbeni zakon" u slučaju spora

6. meritornog prava općine da smije parcelirati "negledajući na obstojeće međe poljah (parcela)" ako je potrebno radi veličine oblika gradilišta.

To znači da je postojao pravni instrument koji je omogućavao provedbu plana i određivanja nove strukture koja nije poštovala zatečenu parcelaciju osim nekih već definiranih blokova i putova. Grad je bio u stanju provesti

plan i oblikovati novu strukturu tako da je do zemljišta dolazio otkupom, zamjenom ili u slučaju spora tzv. zakonom o razvlašćivanju. Na taj je način planski određena struktura Donjega grada i njezina pravna provedba.



Slika 2: Nacrt grada Zagreba iz 1921.g. – detalj

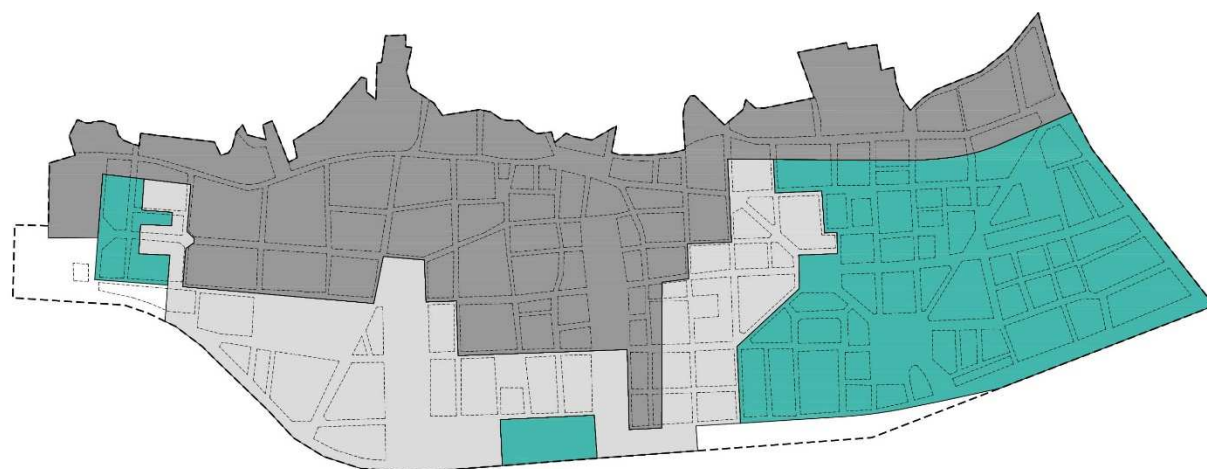
godina 19. st. Donji grad poprima već svoje nove oblike i razvija se dalje kao suvremena urbanistička struktura u granicama kojima mu omogućuje nasljeđe. Dolazak željeznice i izgradnja kolodvora južnih željeznica (1862. god.) tj današnjeg Zapadnog kolodvora, utjecali su na smjer širenja grada prema zapadu, kao što je izgradnja središnjeg željezničkog kolodvora utjecala da se u drugoj etapi nakon potresda 1888. Donji grad snažno i brzo širi prema jugu, a čemu su potpomogli noovi demografski i ekonomski uvjeti.



Slika 3: Nacrt grada Zagreba iz 1923.g. s ucrtanim pojedinačnim manjim regulacijama Milana Lenuzzia (označeno crvenom bojom) – detlj, Izvor: <https://digitalna.nsk.hr>

Dio istočnog dijela Donjeg grada između Draškovićeve ulice i Kvaternikovog trga nastaje najkasnije i to nakon 1920.g., a dio se završava tek nakon II.svjetskog rata. Najvećim dijelom se realizira prema Nacrtu grada Zagreba iz 1923. (budući je izostala regulatorna osnova ovaj nacrt se često u literaturi naziva i „parcijalna regulatorna osnova“) u koji su ucrtane sve parcijalne regulacije koje je izradio Milan Lenuzzi. Tako je izrađeno i nekoliko regulacija za istočni dio donjeg grada i one su sumarno ucrtane u Nacrt Zagreba za vrijeme načelnikovanja arhitekta Vjekoslava Heinzela iz 1923.g. (mj 1:10000)

Zaključno razvoj Donjega grada možemo podijeliti na tri etape razvoja: prva etapa do potresa 1880, i širenje prema zapadu, od potresa i izrade II. regulatorne osnove pa sve do dvadesetih godina 20.stoljeća i širenja grada prema jugu i treća etapa vezana za međuratno razdoblje i širenje prema istoku. Najistočniji dio Donjeg grada, tj. blokovi uz produženu Branimirovu ulicu formiraju se u prva dva desetljeća 21.stoljeća.



■ IZGRADNJA DO 1889.g. ■ IZGRADNJA OD 1889.-1923.g. ■ IZGRADNJA NAKON 1923.g.

Kartogram 1: Vremenski i prostorni razvoj blokova Donjega grada

2.1.3. ANALIZA OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE

2.1.3.1. RAZLIKOVNA OBILJEŽJA BLOKOVSKJE STRUKTURE

Urbanističko-arhitektonska obilježja po kojima se pojedini blokovi razlikuju među najvažnijim su kriterijima po kojima je moguće izvršiti tipološki razvrstaj blokova – prepoznati blokove zajedničkih obilježja kako bi se za njih predložio točno određeni - njima primjereni tip obnove. Valoriziranjem razlikovnih obilježja moguće je utvrditi one 'pozitivne' koji predstavljaju potencijale te mogu potaknuti razvoj i modernizaciju te one 'negativne' koji mogu predstavljati izazove/zapreke u sustavnom i kontinuiranom procesu cjelovite obnove Donjeg grada.

Prepoznatljiva razvojna/planska razdoblja grada

U morfološkoj slici grada prepoznatljiva su tri bitno različita područja čija su obilježja rezultat vremena nastanka te planskih dokumenata koji su pojedino razdoblje obilježili.

ZAPADNI DIO GRADA – područje od Trga dr. F. Tuđmana do Frankopanske ulice, nastaje širenjem grada od podgrađa prema zapadu polovinom 19. stoljeća. Razvoj je tada potaknut dolaskom željeznice u grad i širenjem gradskog tkiva prema zapadnom kolodvoru (tadašnjem južnom). U najvećoj je mjeri rezultat provedbe Prve regulatorne osnove iz 1865.g. danas prepoznatljiv u ukupnoj slici grada po blokovima najveće površine prosječne katnosti P+2/3.

SREDIŠNJI DIO GRADA – područje grada između Frankopanske i Draškovićeve ulice, nastaje širenjem podgrađa prema jugu. Regulatorna osnova 1887/9. nakon potresa 1880. odredila je današnju geometriju prostora, položaj i veličine trgova i perivoja. Glavno obilježje 'Lenucijeva' potkova i širenje blokovske strukture prema jasnim pravilima građenja prema glavnom kolodvoru. To je dio grada prepoznatljiv po najvećem udjelu javnih sadržaja i najreprezentativnijih javnih prostora, kompaktne blokovske izgradnje od kojih su mnogi među najmanjima i najgušće izgrađenima u DG, prosječne katnosti P+3.

ISTOČNI DIO GRADA – područje između Draškovićeve ul. i Heinzlove ul. – smatra se trećom etapom širenja Donjeg grada nastao nakon 1900. te između dva svjetska rata. U velikoj mjeri određen Regulatornom osnovom 1905 i 1936/8 s naglašena dva poteza (Trg burze – Džamija – Trg P. Krešimira i bulevar u smjeru istoka od Džamije do Maksimira – današnja Zvonimirova ul.) te blokovska izgradnja nešto više prosječne P+4. Najistočniji dio područja razvija se nakon Drugog svjetskog rata i tada predstavlja gospodarsko područje grada koje u posljednjim desetljećima doživljava značajne strukturne i funkcionalne preobrazbe.

Preobrazbe blokovske strukture

Značajnije strukturne transformacije postojeće blokovske strukture Donjeg grada mogu se pratiti u razdoblju nakon donošenja Druge regulatorne osnove 1889. godine čija je realizacija bila potaknuta potresom u Zagrebu 1880. Grad u to vrijeme obilježava proces 1. Modernizacije koji se ogleda u sljedećim promjenama:

- reguliraju se i proširuju ulice zbog čega se ruše pojedine građevine
- provodi se preparcelacija, a dijelovi parcela koje su bile u bloku koriste se za formiranje ulica
- dio kuća ruši i zamjenjuje novim, a dio se dograđuje
- pojedine postojeće parcele se dijele na manje građevne čestice na kojima se grade nove zgrade
- do korekcija i podjela parcela na više dijelova dolazi i u središnjem dijelu bloka

Procesi preobrazbe blokova koji su započeli još krajem 19. stoljeća nastavili su se u cijelom Donjem gradu i tijekom 20. stoljeća¹ te je važno naglasiti kako prilagodbe novom načinu života i novim tehnološkim rješenjima i danas utječu (trebaju utjecati) na promjene u strukturi izgradnje. Temeljem dosadašnjih iskustava može se zaključiti da se taj proces ne može i ne treba izbjeći već ga je potrebno kontrolirano provoditi.



SNIMAK 1864.g.

PREKLOP PARCELACIJE IZ 1864. I IZVODA IZ KATASTRA (DANAŠNJE STANJE)

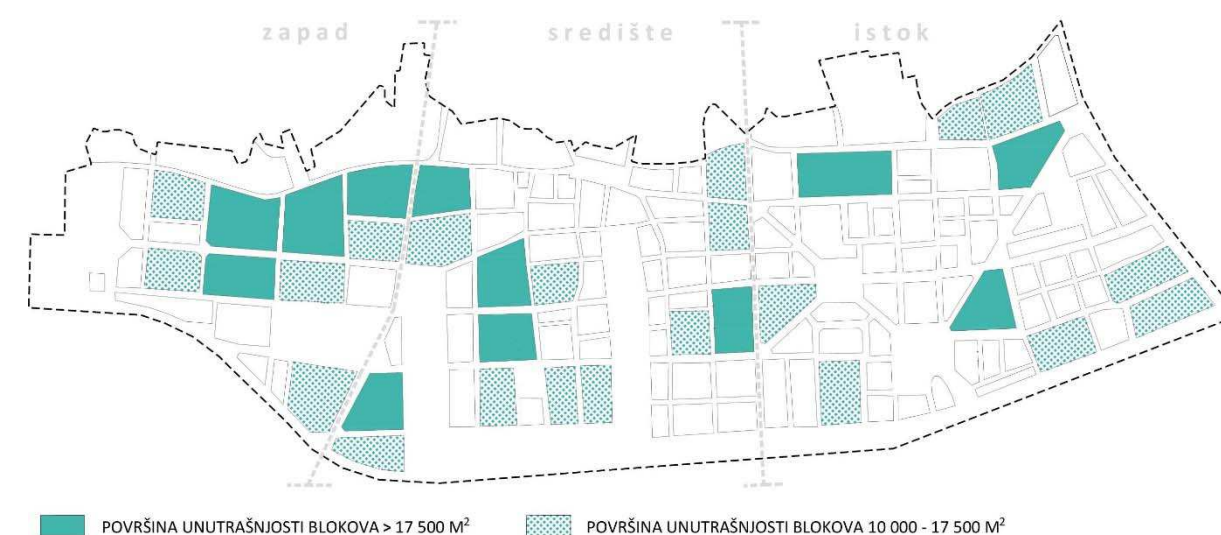
Slika 4: Ilustracija preobrazbe donjogradskog bloka nakon Druge regulatorne osnove 1889. na primjeru bloka 19 - vidljiva nova regulacija Medulićeve i Dalmatinske ulice te odnos parcelacije i nove izgradnje.

¹ U bloku 19 se tijekom XX. stoljeća neke kuće ruše i zamjenjuju kao što su zgrada Obrtničke komore i izvode dvije visoke zgrade od planirane 3, te se podiže i zgrada današnjeg kazališta Gavela.

Veličina (tlocrtna površina) bloka

Blokovi se u velikoj mjeri razlikuju po veličini te im površina unutrašnjosti varira od < 5000 m² do > 17500 m².²

Najveći broj velikih blokova grupiran je na zapadnom dijelu Donjeg grada. Blokovi veće površine u pravilu imaju manju izgrađenost unutrašnjosti, odnosno veći udio zelenih i neizgrađenih površina, te u tom smislu predstavljaju potencijal pri obnovi za smještaj novih otvorenih površina ili unaprjeđenje postojećih. Unutrašnjost blokova najmanje površine u pravilu je 'potrošena' a njihov je način korištenja sveden na osiguravanje osvjtljenja (svjetlarnici) i prozračivanja stambenih prostora obodnih zgrada. Posebice se to odnosi na blokove manje površine, izduženih proporcija a veće katnosti.



Kartogram 2: Prikaz većih blokova površine unutrašnjosti $\geq 10\,000\text{ m}^2$

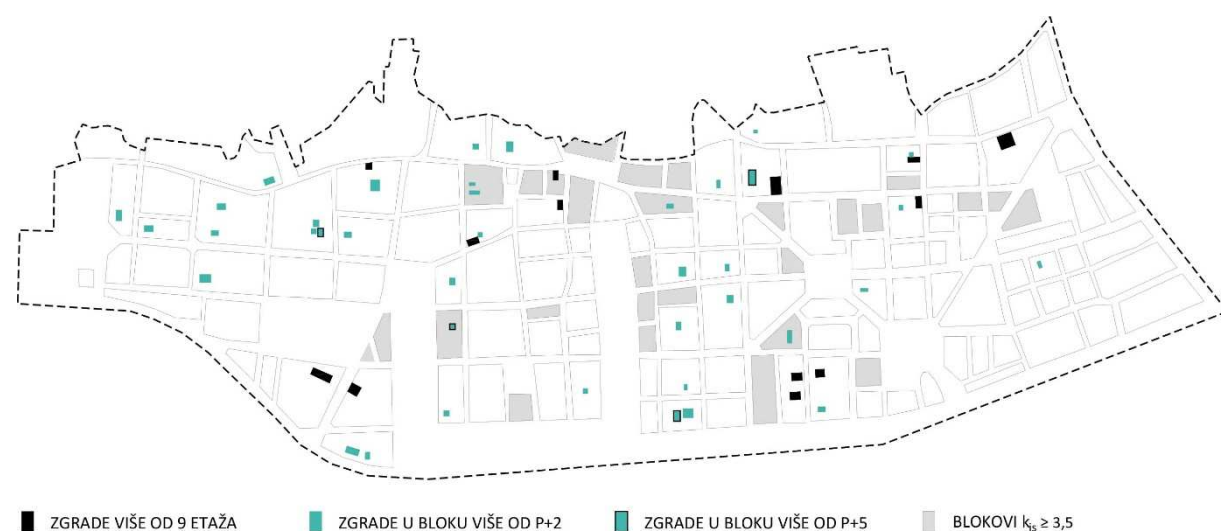
Visina bloka

Jedno od najupečatljivijih obilježja blokovske izgradnje je neujednačenost visine. Na razini bloka ona je uočljiva u visinskim razlikama pojedinih dilatacija/ objekata koji variraju u visini do nekoliko etaža. Na razini područja grada vidljiva je po prosječno većoj katnosti istočnog dijela grada te visini pojedinih blokova oko Trga bana Jelačića. Katnost građevina na razini Donjeg grada kreće se od 3-5 etaža (P+2/4). Postoje i građevine više od 9 etaža, izgrađene prije tridesetak ili više godina. Istočni dio grada ima najveći broj istaknutih visinskih orijentira u obodu bloka dok ih u zapadnom dijelu gotovo niti nema, ali su na zapadu u najvećoj građene više zgrade (> P+2) u unutrašnjosti blokova. Kada se počelo sustavno valorizirati Donji grad kroz elaboracije u prostornim planovima od GUPa 1986.g. do danas daljnja gradnja visokih „nebodera“ u povijesnoj jezgri sjeverno od željezničke pruge je

² ***2012. Blok Badel Zagreb

onemogućena zbog morfoloških postojećih karakteristika i zbog kapaciteta jezgre koji ne može podnijeti koncentraciju takve gradnje i nužno pratećih, primarno prometnih, opterećenja.

Može se zaključiti da su velike visinske razlike na razini pojedinih blokova, između ostaloga, rezultat nedovršene preobrazbe i osuvremenjivanja grada koja je započela još 1900ih (nakon prvog potresa) te da se temeljem detaljnije urbanističke i konzervatorske kategorizacije mogu utvrditi mjesta značajnije preobrazbe (gradnja zamjenskih građevina - interpolacija, dogradnje, preobrazba krovova i potkrovlja i dr.) grada koja će uslijediti.



Kartogram 3: Ekstremi u visini izgradnje

2.1.3.2. IZGRADNJA U UNUTRAŠNOSTI BLOKA

Jedna od najvećih prepreka za kvalitetnu preobrazbu i unaprjeđenje unutrašnjosti blokova predstavlja njihova preizgrađenost koja je postala ograničenje u funkcionalnoj organizaciji (onemogućeni pristupi i prolazi te vatrogasni pristupi) i kvaliteti života u bloku (smanjena količina prirodnog svjetla, prozračivanja, pogoršani mikroklimatski uvjeti, nedostatak prostora za okupljanje stanara i dr.). Promjene gospodarskih, društvenih i političkih prilika u posljednjim desetljećima nameću potrebu preispitivanja načina građenja i oblikovanja te korištenja građevina u unutrašnjosti blokova s ciljem unaprijeđenja kvalitete života i uspostavljanja identiteta kakav prostoru središta grada doliči.

Vrijeme nastanka izgradnje u bloku

Za razliku od građevina oboda bloka za koje je poznato vrijeme i razlozi nastanka (namjena) izgradnja u unutrašnjosti puno je veća nepoznanica. Stoga je usporedbenom analizom povijesnih karata grada Zagreba³ i terenskim istraživanjem današnjeg stanja istraženo vrijeme nastanka i razlozi građenja građevina u unutrašnjosti blokova.

razdoblje	Procjena udjela izgrađenosti unutrašnjosti bloka u odnosu na današnje stanje	Prosječan udio izgrađenosti unutrašnjosti bloka u odnosu na današnje stanje
do 1934/35	40-60 %	cca. 50%
1934/5 - 1968	40-45 %	cca. 40%
1968 - 2020	5-10 %	cca. 10%

Tabela 1: Povijesni slijed izgrađivanja unutrašnjosti donjogradskih blokova kroz XX.st. (analiza izvršena na uzorku od 6 donjogradskih blokova – po dva iz zapadnog, središnjeg i istočnog dijela Donjeg grada)

Iako bi se moglo pretpostaviti da su objekti u unutrašnjosti novije povijesti, istraživanje je pokazalo suprotno. U prvoj polovici XX. st. izgrađenost unutrašnjosti blokova obuhvaćala je već cca. 40-60% ukupne današnje izgradnje u bloku, do 1968. taj se udio povećao za dodatnih 40% dok najmanji udio izgrađenih objekata u bloku nastaje u razdoblju od 1968 – 2020. Propitujući odnos preizgrađenosti unutrašnjosti donjogradskih blokova i procesa nelegalne gradnje koji su obilježili suvremeni razvoj mnogih dijelova grada, dokazano je suprotno očekivanome, da velika izgrađenost blokovskih dvorišta nije rezultat legalizacije zgrada u poslijeratnom razdoblju 1990. do 2020. Za to su razdoblje karakteristične značajnije promjene namjene/prenamjene (pretvaranje nekadašnjih pomoćnih građevina u stambene, poslovne ili apartmane) te njihova obnova, dogradnja i prigradnja, a gotovo neznatna nova izgradnja.



Slika 5: Izvod iz Registra dozvola i akata za zapadni dio Donjeg grada i za blok 19, Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>, XII.21.

³ Nacrta grada Zagreba iz 1934/35. (Izvor: NSK)

Temeljem provedene analize blokova može se doći do zaključka da nema značajnije nove izgradnje u središtima blokova, ali da je veći dio izgradnje u unutrašnjosti supstandardne kvalitete, a dio građevina se niti ne koristi ili služi za zapuštena spremišta, drvarnice ili garaže.

Postoji više prepreka uređenja unutarnjeg dijela blokova:

- osnovni problem uređenju predstavlja izgradnja nastala prije 1968.g., kao i dodatna legalizacija prigradnji i nadogradnji nakon 2012.g. kada je stupio na snagu Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- drugi najveći problem uređenja unutrašnjosti bloka je isti kao i za obodne ulične zgrade, a to je u potpunosti nesređeno vlasništvo i neprovedeno etažiranje zgrada i pripadajućeg uporabnog prostora građevne čestice
- treći problem uređenju predstavlja za to neodgovarajuća zakonska regulativa kao i nejasni zakonodavni modeli i postupci provedbe

Prolaznost/dostupnost blokova

Značajan kriterij pri odabiru modela obnove pojedinog bloka je razina prolaznosti/pristupačnosti. Pojedini blokovi zbog obilježja izgradnje (visoko prizemlje, isključivo pješački ulazi bez kolnih pristupa, mala površina unutrašnjosti, prevelika izgrađenost unutrašnjosti i dr.) su nepristupačni. S druge strane važno je istaknuti blokove veće tlocrtne površine s već formiranim (i korištenim) višestrukim kolnim i pješačkim ulazima te s djelomično afirmiranim pješačkim ulicama i otvorenim prostorima u unutrašnjosti koji se po svom karakteru i načinu korištenja svrstavaju u prolazne blokove.



Kartogram 4: Dostupnost unutrašnjosti blokova

2.1.3.3. POSTOJEĆE STANJE IZGRAĐENE STRUKTURE NA ŠIREM PODRUČJU DONJEG GRADA

Dugo razdoblje neprimjerene brige za područje zaštićene povijesne cjeline središta grada dovelo je do zapuštenog stanja izgrađene strukture. Mnogi od objekata su zapušteni, neadekvatno održavani, a mnogi dijelovi zgrada neuređeni su i zanemareni te dovedeni do neuporabivosti (potkrovlja i krovovi prokišnjavaju i nisu iskorišteni, sutereni i podrumi vlaže, zabatna pročelja neobrađena/nedovršena izložena štetnim utjecajima atmosferilija i dr.). Značajan je i udio napuštenih/nekorištenih objekata (ili pojedinih dijelova objekata) u unutrašnjosti blokova kao i objekata koji su po svom građevinskom stanju neprimjereni (drvena ruševna spremišta, skladišta i sl.)

Doživljaj grada s ulica odaje sliku uljepšanih pročelja, ali treba istaknuti neujednačenu razinu održavanja i obnavljanja pročelja s izrazito naglašenim kontrastom između uređenosti uličnih pročelja te zapuštenih pročelja u unutrašnjosti blokova. Poseban problem su neuređena/nedovršena zabatna pročelja koja su uz dimnjake predstavljala jednu od najvećih opasnosti tijekom potresa.

Suvremene dogradnje i prigradnje upitne su kvalitete i stručnosti u izvedbi te predstavljaju čest uzrok narušavanja statika izgrađene strukture, a nerijetko su posljedica sve učestalijeg pretvaranje stanova u apartmane za iznajmljivanje ili poslovne prostore.

Generalno, može se primijetiti nebriga vlasnika (stanara, grada i države) za održavanje i uređenje zajedničkih prostora zgrada, prilaznih i dvorišnih površina i drugih prostora koji bi (osim stanova i pročelja) trebali predstavljati ravnopravni i jednako važan aspekt cjelokupnoga prostora grada.

2.1.3.4. DOSTUPNOST PODATAKA O STRUKTURI IZGRADNJE

Posljednja istraživanja stanja i obilježja strukture izgradnje za područje zaštićene povijesne cjeline rađena su prije 10ak godina u okviru studije Donji grad – blokovi (2009.) kad su utvrđena osnovna/prosječna obilježja cjelovitog prostora:

- ukupna bruto izgrađena površina oko 5 200 000 m²
- ukupna tlocrtna površina svih građevina oko 1 150 000 m²
- tlocrtna izgrađenost blokova 40 - 60% (samo 8 blokova 80 -100%)
- prosječni koeficijent iskoristivosti oko 2,0

U studiji su navedeni i detaljniji podaci o urbanističkim obilježjima i postojećem stanju za svaki od blokova Donjeg grada i to u kategorijama:

- površina bloka
- izgrađena tlocrtna površina
- izgrađenost bloka %
- GBP
- K_{is}
- napomene o značajnijim arhitektonskim ostvarenjima XX. st. i njihovim autorima

Istraživanje Arhitektonskog fakulteta provedeno u sklopu nastave 2011. g. obradilo je dio blokova Donjeg grada (ukupno 21), ukazalo na najznačajnija razlikovna obilježja triju prepoznatljivih prostornih cjelina (istok, centar, zapad) te za sve analizirane blokove (osim dimenzija, katnosti i koeficijenta izgrađenosti i iskoristivosti) ukazalo na najznačajnije odlike oblikovanja ovojnice ali i objekata u unutrašnjosti bloka.

Provedenim istraživanjima studenti su došli do slijedećih rezultata strukturiranih prema tri područja Donjeg grada (Zapad, centar, istok). Kako se radilo o edukacijskom modelu i studentskim istraživanjima ove podatke treba shvatiti samo informativno:

OBILJEŽJA IZGRADNJE	ZAPAD	CENTAR	ISTOK
P blokova	471.027 m ²	719.627 m ²	481.504 m ²
P izgrađenog	250.924 m ²	417.823 m ²	250.924 m ²
Kig	0.43	0.58	0.53
Kig bez gr. za rušenje	0.33	0.44	0.44
broj zgrada	353	1176	531
katnost	prosječno P+2/3	prosječno P+3	prosječno P+4
broj stanova	3200	5259	6571
broj stanovnika	9520	15777	19713

Tabela 2: Obilježja izgradnje pojedinih dijelova Donjeg grada temeljem studentskog istraživanja, AF 2011.

S planerskog stanovišta gledano službeni detaljniji podaci o izgrađenoj strukturi blokova dostupni su samo za pojedine blokove za koje je izrađivana dokumentacija (Program) za provedbu urbanističko-arhitektonskih natječaja (npr. Blok Badel), podloge za izradu urbanističkih planova uređenja (UPU) prema važećem GUP-u Grada Zagreba ili stručne studije (PILOT PROJEKT - BLOK 19 prostorna dokumentacija).

Može se zaključiti da temeljem raspoloživih izvora podataka nije moguće detaljnije dijagnosticiranje stanja i obilježja izgradnje svih blokova i/ili gradskih cjelina na istoj razini detaljnosti te bi se za potrebe daljnjih planova/projekata obnove isti trebali utvrditi i analizirati.

2.1.3.5. ANALIZA OBILJEŽJA STRUKTURE IZGRADNJE NA DETALJNIJOJ RAZINI (6 blokova)

Za potrebe studije provedena je detaljna prostorna analiza obilježja izgradnje za šest odabranih blokova koja je potvrdila osnovna razlikovna obilježja između pojedinih dijelova grada i blokova i ukazala na prostorne podatke koje bi u svhu budućih istraživanja i procesa obnove valjalo prikupiti za područje cijelog Donjeg grada.

Na temelju šest primjera slučaja (case study) ustanovljeno je da površine blokova variraju u značajnoj mjeri.

Na zapadnom dijelu Donjeg grada blokovi su i nekoliko puta veće površine i manje izgrađenosti. Primjerice blok 12 je gotovo četiri puta veći od najmanjeg analiziranog bloka 56 na istoku.

Po najvećoj prosječnoj katnosti ističe se istočni dio grada koji je u prosjeku dvije etaže viši od zapadnog dijela.

Složenost bloka prema ukupnom broju građevina je vrlo različita. Najveći broj građevina koje čine jedan blok vidljiv je u središnjem dijelu grada. Premda blokovi u tom dijelu nisu najveće površine odlikuju se velikim brojem, guste i ustinjene izgradnje u unutrašnjosti što neupitno nameće potrebu odabira drugačijih modela obnove za razliku od blokova sa bitno manjim brojem i to većih građevina u unutrašnjosti. U takvim je situacija za očekivati složeniju imovinsko - pravnu, funkcionalno-organizacijsku i oblikovno-doživljaju sliku.

OBILJEŽJA IZGRADNJE	BLOK 13	BLOK 12	BLOK 19	BLOK 90	BLOK 56	BLOK 124
	zapad		centar		istok	
Površina bloka (m²)	22760	41503	34443	28097	11370	15214
Površina izgradnje - ukupno (m²)	12275	19247	19210	18634	7760	9799
Neizgrađeni dio bloka (m²)	10485	22256	15233	9463	3610	4989
Kig	0.54	0.46	0.56	0.66	0.68	0.64
Katnost bloka - prosječno	P+2	P+2	P+2	P+2	P+3	P+5
Broj građevina - ukupno	55	75	77	96	34	30
Bruto površina ravnih krovova	1906	4039	6750	4611	2915	5107

Tabela 3: Obilježja izgradnje šest analiziranih blokova

Temeljem uočenih specifičnosti i razlika, kako na razini pojedinih gradskih predjela tako i pojedinih blokova, može se zaključiti da će uz niz općih smjernica za integralnu urbanu obnovu grada biti potrebno utvrditi fleksibilan sustav prilagodljivih mjera kako bi se unaprijeđenju i modernizaciji stanja i obilježja strukture izgradnje moglo prilagoditi pojedinim tipovima blokova. Cilj prilagodljivih smjernica obnove je da se izbjegne usklađivanje i uprosječivanje, a uspostavi i naglasi prepoznatljivost i identitet pojedinih elemenata (blokova) uz uvjet očuvanja prepoznatljivosti cjeline (grada).

2.1.4. URBANISTIČKE SMJERNICE ZA UNAPREĐENJE STRUKTURE IZGRADNJE

PREDUVJETI:

1. **Utvrđiti najznačajnija razlikovna obilježja u strukturi** izgradnje pojedinih blokova ili predjela Donjeg grada kao preduvjet utvrđivanja specifičnih prilagođenih modela obnove.
2. Utvrđiti **pregled stanja izgrađene strukture** Donjeg grada (uspostaviti digitalnu GIS bazu) prema načinu korištenja, vlasništvu, dostupnosti/pristupačnosti, građevinskom stanju, građevinama van funkcije i sl.
3. Utvrđiti razinu **promjena koja je rezultat dosadašnjih nelegalnih** ili nekontroliranih procesa u prostoru Donjeg grada te donijeti preporuke za njihovu sanaciju (formalno-pravno, oblikovno)
4. Kontinuirano **pratiti promjene obilježja strukture izgradnje** (nadogradnje, adaptacije – promjena statičkih i oblikovnih obilježja)
5. Ukazati na **prepoznatljiva obilježja izgradnje** koja su rezultat prethodnih uspješnih **modernizacija** grada – kao primjere dobre prakse

SMJERNICE:

1. Utvrđiti **razinu i tipove mogućih fizionomskih/strukturnih promjena** cjeline koje neće ugroziti/koje će garantirati očuvanje slike grada (naslijeđenog identiteta).
2. Omogućiti i **poticati prilagodbu postojeće izgradnje** uz uvažavanje temeljnih uvjeta prema zakonima i propisima specifičnih tematskih područja (sigurnost, evakuacija, vatrootpornost....)
3. Struktura blokova na razini cjeline Donjega grada je određena ali ne i njihovo međusobno povezivanje, kako funkcionalno tako i strukturalno. Povezivanje je moguće i na manjim cjelinama i može se sagledati i na razini „super bloka“
4. Urbana pravila strukture blokova potrebno je poštivati, ali ih primjenjivati na suvremen način
5. Ispitati mogućnost **uklanjanja zapuštene substandardne gradnje** na pojedinim parcelama unutar blokova i zamjene potrebnom funkcionalnom prigradnjom, dogradnjom, neophodnim liftovima, kvartovskom garažom i sl., a kako bi se podigla kvaliteta života u bloku ili grupi blokova.

2.2. ZAŠTITA I OČUVANJE PROSTORA

2.2.1. POLAZIŠTA ZA ISTRAŽIVANJE ZAŠTITE I OČUVANJA

Usprkos svijesti o iznimnim urbanističko-arhitektonskim vrijednostima cjeline, Donji grad se kontinuirano kroz povijest mijenja – postupno modernizira i dovršava. Neke od tih promjena nastaju kao rezultat planskih odluka i mjera, realizacije planova ili urbanističko-arhitektonskih natječaja dok su neke rezultat nedovoljno kontroliranih procesa strukturne preobrazbe i novonastalih vlasničkih odnosa (poput preizgrađivanja unutarnjih dvorišta blokova ili uzurpacije javnih površina pod pritiskom utjecajnih investitora). Stoga se čuvanje naslijeđenih urbanističkih i arhitektonskih vrijednosti, obazrivošću u svakoj novoj intervenciji, nameće se kao imperativ suvremene obnove grada.

Tijekom posljednja tri desetljeća - dinamičnih procesa tranzicije, globalizacije, urbanizacije i posebno pritiska 'novih' investitora, koja su predstavljala poseban izazov u očuvanju naslijeđenih urbanističkih vrijednosti, konzervatori i mjere zaštite odigrali su važnu ulogu u očuvanju povijesnog središta od neprimjerenih intervencija. No današnja situacija nakon potresa, kada je velik broj zgrada oštećen i čeka na obnovu, nameće potrebu za promišljanjem novih operativnijih modela rada konzervatorskih službi kako ograničenost njihovih kapaciteta (u ljudstvu) ne bi postala zapreka u dinamici postupka obnove.

Važno je istaknuti i velik udio izgrađene strukture Donjeg grada koji nema urbanističko-arhitektonskih vrijednosti a koji velikim dijelom ispunjava prostore unutarnjih dvorišta blokova. Velik udio nezakonito izgrađenih zgrada, nadogradnji i prigradnji zadržan je u prostoru provedenom legalizacijom. Valorizacija svih tih objekata, njihova građevinskog stanja i načina korištenja velika je nepoznanica, a promjene na njima često rezultat stihijskih procesa u prostoru.

Proces koji je uvelike neodvojiv od sagledavanja teme zaštite i očuvanja je modernizacija - proces nužnog usavršavanja i prilagođavanja suvremenim zahtjevima i potrebama društva.

Zadatak studije je analiza mogućnosti preobrazbi prema postojećim uvjetima zaštite, te utvrđivanje smjernica za moguću strukturnu preobrazbu uz imperativ očuvanja baštinjenih urbanističko-arhitektonskih vrijednosti.

2.2.2. DOSTUPNOST PODATAKA O ZAŠTITI I OČUVANJU POVJESNE URBANE CJELINE GRADA ZAGREBA

Istraženo je nekoliko osnovnih izvori podataka na temu zaštite i očuvanja povijesne urbane cjeline grada Zagreba. Uspoređena je važeća i povijesna prostorno planska dokumentacija s naglaskom na **Provedbeni urbanistički plan Donji grad** iz 1989. godine te **Konzervatorska podloga** izrađena za potrebe izrade Izmjena i dopuna GUP-a Grada Zagreba iz 2015. godine i izvršen je pregled **geoportala kulturnih dobara**.

Iz provedene analize javno dostupnih podataka te podataka pribavljenih od strane Naručitelja može se zaključiti da je prostorno planska dokumentacija za cjelovito područje Donjeg grada (PUP Donji grad - prijedlog, UZGZ, 1989.) zadnji puta razmatrana/izrađivana (ali ne i usvojena) prije trideset godina. S obzirom na nastale velike promjene, u posljednjem desetljeću te posebice nakon potresa 2020., većina navedenih izvora ne može se smatrati relevantnima za provedbu utemeljenih prostornih analiza i zaključka o današnjem stanju zaštite u prostoru.

Podaci za analizu na temu zaštite i očuvanja povijesne urbane cjeline grada Zagreba i daljnju evaluaciju prostora donjogradskih blokova nisu sistematizirani niti povezani već se nalaze u različitim analognim i digitalnim izvorima što predstavlja jedan od ključnih nedostataka za stvaranje objedinjene baze podataka.

Detaljniji podaci o kategorijama zaštite dostupni su samo za pojedine blokove (ukupno njih 16) za koje je izrađivana dokumentacija za provedbu urbanističko-arhitektonskih natječaja (Blok Badel), podloge za izradu urbanističkih planova uređenja ili stručnih studija (PILOT PROJEKT - BLOK 19 prostorna dokumentacija).

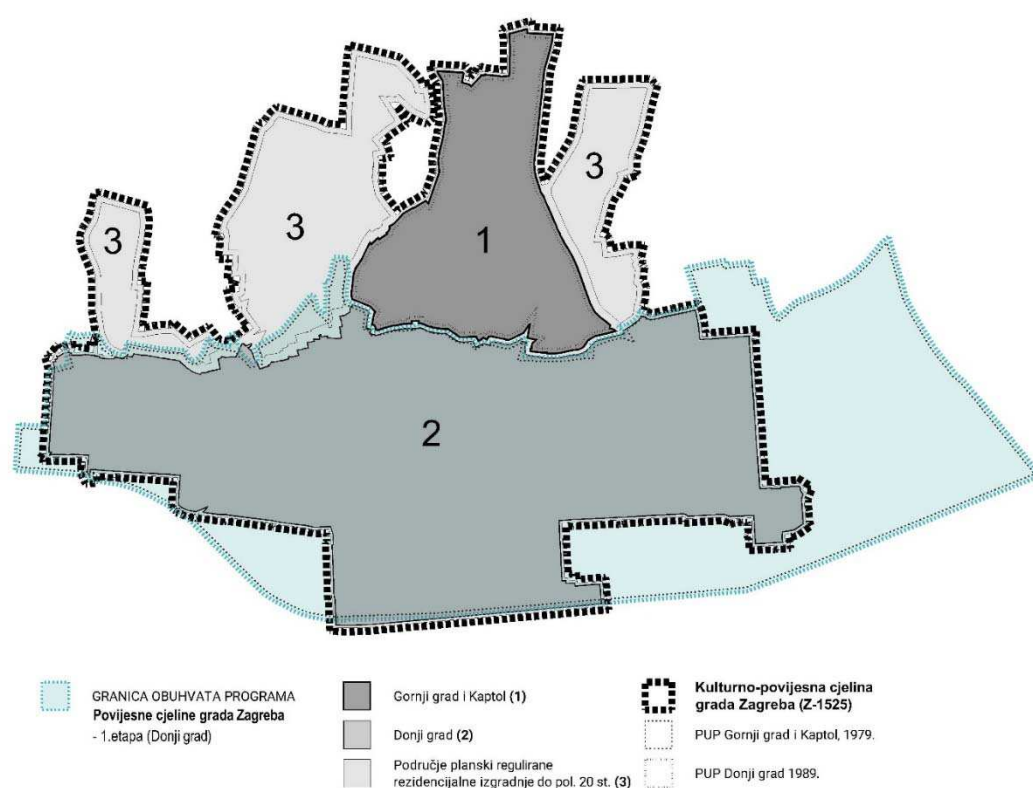
Temeljem dostupnih izvora nije moguće detaljnije dijagnosticiranje sustava zaštite svih blokova i/ili gradskih cjelina te bi se za potrebe daljnjih planova/projekata obnove isti trebali utvrditi.



Slika 6: Detaljne konzervatorske propozicije, Donjogradski blokovi - kategorizacija, izvor: GUP grada Zagreba, **Konzervatorska podloga**, Opći i posebni uvjeti zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara, Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, izmjene i dopune 2015.

2.2.3. ANALIZA OBILJEŽJA ZAŠTITE I OČUVANJA

Povijesno urbana cjelina Grad Zagreb je kulturno dobro, upisano pod registarskim brojem Z-1525 u Listu zaštićenih nepokretnih kulturnih dobara Registra kulturnih dobara Republike Hrvatske. Obuhvaća nekoliko područja određenih prirodnim, topografskim, kulturno-povijesnim i razvojnim osobitostima, stečenim tijekom stvaranja i razvitka grada. U prostorima središnje zone grada to su njegova najstarija urbana ishodišta, Gornji grad i Kaptol s povijesnim podgrađima i devetnaestostoljetna urbanistička cjelina Donji grad. Područja koja okružuju ovu užu jezgru grada predjeli su koji dopunjuju gradski povijesno-prostorni okvir.

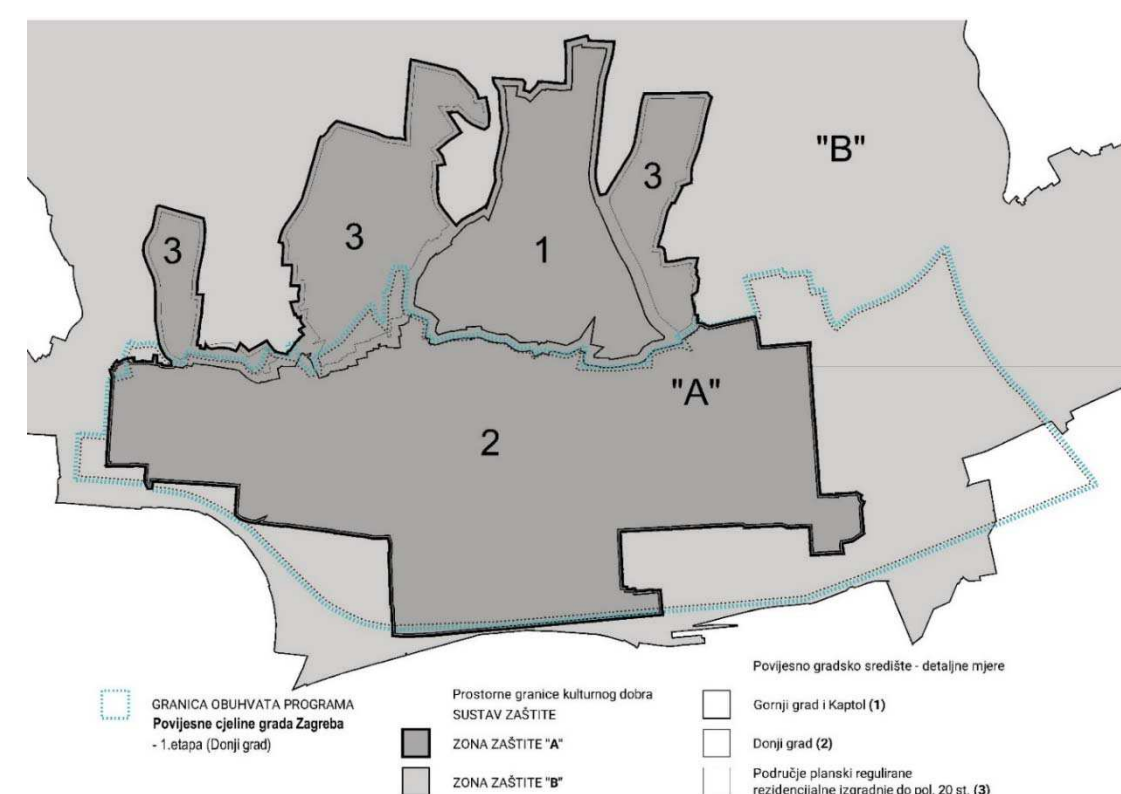


Kartogram 5: Granice zaštićenih cjelina i povijesne prostoroplane dokumentacije, Izvor podataka: Donji grad, Katalog - blokovi, 2009. i Generalni urbanistički plan grada Zagreba (16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16)

Posebnu ulogu u definiranju mjera zaštite povijesnog središta grada imao je Generalni urbanistički plan Grada Zagreba iz 1986. g. koji je utvrdio osnovne propozicije uređenja prostora, prekinuo daljnje širenje grada te posvetio posebnu pozornost povijesnim dijelovima. Za Donji grad GUP 86 propisuje izradu **“Provedbenog urbanističkog plana Donji grad”** s osnovnim ciljem da se područje Donjeg grada sačuva, zaštiti, uredi kao cjelina, kao i posebno vrijedni objekti, parkovna i komunalna oprema. PUP je bio postavljen “otvoreno” i trebao je

⁴ ***(2015.)

omogućiti sve procese koji će doprinijeti kvaliteti življenja, rada i boravka u gradskom središtu. No, s druge strane, bio je i restriktivan i određeniji te definirao rušenja pojedinih nekvalitetnih objekata, onemogućavao izgradnju na slobodnim površinama ili površinama koje imaju potencijalnu vrijednost kao neizgrađene, te predlagao zahvate na objektima i slobodnim površinama proizašlim iz propozicija Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture. Za potrebe izrade izmjena i dopuna GUP-a Grada Zagreba 2015. godine izrađena je **Konzervatorska podloga**⁴ i elaborat **Mjere zaštite prirode**⁵. Mjere zaštite Povijesno urbane cjeline Grad Zagreb utvrđene su za zone zaštite 'A' i 'B' te detaljno određene konzervatorskom podlogom za GUP grada Zagreba.



Kartogram 6: Prostorne granice kulturnog dobra – sustav zaštite i granice povijesnog gradskog središta, Izvor podataka: <https://geoportal.zagreb.hr/> i Generalni urbanistički plan grada Zagreba (16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16)

Uvažavajući njezinu veličinu, povijesnu važnost i slojevitost, različitost prostornih, oblikovnih, tipoloških i ambijentalnih obilježja različitog stupnja vrijednosti i očuvanosti, a obzirom na razinu Plana, važeća konzervatorska dokumentacija sadrži samo kartografski prikaz s ucrtanim prostornim međama i utvrđenim zonama zaštite.

Zbog specifičnosti središnjeg dijela (Povijesno urbane cjeline Grada Zagreba) to područje je obrađeno kao zasebna cjelina.

⁵ ***(2013.)

Povijesne graditeljske cjeline i graditeljski sklopovi su područja grada unutar kojih je potrebno održati sva bitna obilježja prostorne i građevne strukture određene topografijom, povijesnom građevnom supstancom te raznolikošću namjena. Sustav njihove zaštite definiran je općim i posebnim uvjetima zaštite za pojedina područja, a utvrđen je prema obveznim uputama Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine.

Granica obuhvata ovog istraživanja većim se dijelom nalazi unutar **sustava zaštite "A"** koji se primjenjuje na prostorne i građevne strukture visoke vrijednosti, s građevnom supstancom visoke spomeničke vrijednosti, dok manji dio obuhvata na rubnim dijelovima pripada **sustavu zaštite "B"** primjenjuje se na vrijedne prostorne i građevne strukture, s kvalitetnom građevnom supstancom.

Posebni uvjeti zaštite za područje 2. DONJI GRAD podijeljeni su na posebne uvjete za: **karakteristične elemente urbanog koncepta i povijesne matrice, gradnju novih objekata, rekonstrukcije-adaptacije, nadogradnje i dogradnje na povijesnoj graditeljskoj strukturi, te promet.**

Posebni uvjeti zaštite za **Karakteristične elemente urbanog koncepta i povijesne matrice** naglašavaju obvezu očuvanja i zaštite prepoznatih vrijednosti (karakteristična mreža komunikacija, trgova, trgova-parkova i perivoja, izvornog formata i fizionomije, nivelete, regulacijske i građevne linije, parterne i hortikulture obrade, te povijesne urbane opreme) te prostornih i funkcionalnih žarišta i simbola kontinuiteta života, povijesne organizacije prostora, karakterističnih očuvanih insula i blokova, zaštita karakterističnog mjerila.

Nije dopušteno uklanjanje pojedinačnih kulturnih dobara te građevina koje po svojim arhitektonsko-oblikovnim, graditeljskim, kulturno-povijesnim, morfološkim i tipološkim obilježjima, predstavljaju povijesni sloj gradnje vrijedan očuvanja. Predviđa se uklanjanje objekata bez arhitektonskih vrijednosti i bez ambijentalnog ili funkcionalnog značenja u povijesnoj strukturi Donjeg grada.

Gradnja nove odnosno zamjenske izgradnje, kao interpolacije, treba morfološki, mjerilom i gabaritima biti u skladu s povijesnim i ambijentalnim obilježjima lokacije – uličnog bloka; i kvalitetno arhitektonsko ostvarenje. **Za novu gradnju potrebno je provesti arhitektonski natječaj.** Na perimetru bloka mogućnost gradnje novih objekata, odnosno zamjenske gradnje određena je kao: mogućnost popunjenja neizgrađenih građevnih parcela te kao zamjena dotrajalih i nekvalitetnih građevina ili kao cjelovit rekonstrukcijski zahvat prostorne jedinice – bloka. Unutar prostora bloka, s ciljem dovršenja nedefiniranih ili sređivanja degradiranih obilježja prostora ili zatečene graditeljske strukture, moguće je interpolirati nove građevine, pri čemu ti volumeni svojim gabaritima i oblikovanjem ne smiju onemogućiti percepciju povijesnog ambijenta neposredne okoline.

Gradnja visokih objekata (viših od 9 etaža) nije dopuštena na prostoru sjeverno od željezničke pruge, između Trga Francuske Republike na zapadu i Heinzlove na istoku, uz iznimku prostora Bloka Badel, i bloka Kršnjavoga - Savska – Jukićeva.

Rekonstrukcije - adaptacije građevina potrebno je provoditi radi sanacije, uređenja i optimalne prezentacije izvornih povijesnih i ambijentalnih vrijednosti prostorne i graditeljske strukture; uklanjanja degradirajućih elemenata i sadržaja; maksimalnog očuvanja izvorne namjene; te uspostave onih namjena koji doprinose afirmaciji vrijednosti građevine i ambijenta. Na prostorima, potezima, ambijentima i karakterističnim povijesnim perspektivama grada, na građevinama koje svojim krovštem određuju fizionomiju prostora, sliku trga ili ulice, te na pojedinačnim kulturnim dobrima, nisu dopuštene **adaptacije i prenamjene tavana** kojima se bitno utječe na integritet povijesne strukture i mijenja izražajnost i izvornost krovne konstrukcije.

Adaptacije karakterističnih etaža su moguće u okvirima očuvanj izvornoga karakterističnoga tlocrtnog koncepta i konstrukcije, graditeljsko-oblikovnih i obrtničkih karakteristika i materijala interijera. Nisu dopuštene **nadogradnje** pojedinačnih kulturnih dobara i povijesne graditeljske strukture koja je po obilježjima povijesni sloj izgradnje kao nositelj i prezentant povijesnih obilježja i ambijentalnih osobitosti te u bitnome određuje fizionomiju prostora. Nadogradnje su moguće na pojedinim nižim građevinama uokvirenima višom izgradnjom, a same ne posjeduju značajna arhitektonsko-graditeljska obilježja određenoga povijesnog sloja izgradnje. U slučaju nadogradnje potrebno je ostvariti oblikovnu usklađenost nadograđene etaže s ukupnim volumenom objekta i ambijentalnim osobitostima predjela. Nisu dopuštene **dogradnje** kojima se bitno mijenja izvorna/zatečena koncepcija i definirani gabariti građevine.

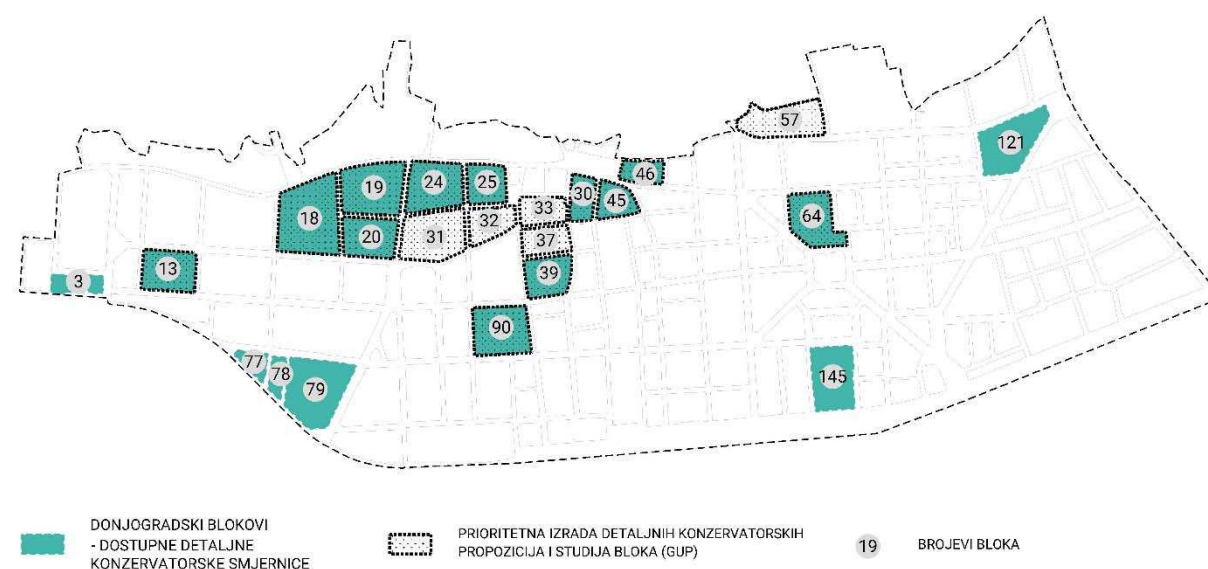
Obodno područje Donjeg grada obuhvaćeno je **sustavom zaštite "B"** odnosi se na režim zaštite osnovnih elemenata povijesne urbane strukture i pejzažnih vrijednosti te pojedinih skupina i pojedinačnih povijesnih građevina, unutar koje je potrebno očuvati sva bitna obilježja te strukture. Pri planiranju uređenja prostora, gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih građevina, navedene **mjere zaštite** primjenjuju se adekvatno stupnju vrijednosti i očuvanosti prostorne i graditeljske strukture.

Potpuna zaštita odnosi se na očuvanje fizionomije, gabarita izgradnje, urbanih interijera i sl., uz mogućnost nužnog prilagođavanja postojeće supstance suvremenim potrebama. U slučaju zamjenske gradnje ili pojedinačne interpolacije, kao i rekonstrukcije postojećih zgrada, svi elementi relevantni za određivanje zahvata u prostoru moraju se podrediti ograničenjima i obvezama koje proizlaze iz urbanističkih i arhitektonskih specifičnosti, odnosno lokalnim uvjetima. Za gradnju uličnih objekata te za uređivanje gradskih trgova **preporuča se provedba javnog natječaja**, a za sve zahvate potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu kulturnih dobara. Za sve kompleksne zahvate uređenja blokova: Blok 'Badel' (Vlaška - Šubićeva - Martićeva - Derenčinova), Bornina - Erdődyjeva - Branimirova - Domagojeva, Kršnjavoga - Kačićeva - Jukićeva, Vlaška - Vončinina - Jurkovićeva - Petretićev trg, blok 'Franck', kojima se bitno mijenja njihova postojeća prostorna i građevinska struktura/morfologija bloka, potrebno je **izraditi urbanistički plan uređenja**.

2.2.4. UOČENA OGRANIČENJA ZAŠTITE I OČUVANJA PROSTORA

a) Neujednačenost razina detaljnosti kategorizacije zaštite za pojedine dijelove (blokove) Donjeg grada

Od ukupno 168 blokova Donjeg grada njih 24 je Konzervatorskom podlogom izdvojeno za prioritetnu izradu detaljnih konzervatorskih propozicija i studija bloka. Najveći dio tih blokova (12) odnosi se na središnji dio povijesne cjeline dok ih je bitno manji broj na zapadnom (8) i istočnom (4) dijelu grada. Prema dostupnim podacima do sada je detaljna kategorizacija provedena za samo 16 blokova dok je preostali dio Donjeg grada obuhvaćen tek posebnim uvjeti zaštite utvrđenim za pojedini sustav zaštite (A,B).



Kartogram 7: Detaljne konzervatorske propozicije, Donjogradski blokovi, izvor: GUP grada Zagreba, **Konzervatorska podloga**, Opći i posebni uvjeti zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara, Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, izmjene i dopune 2015.

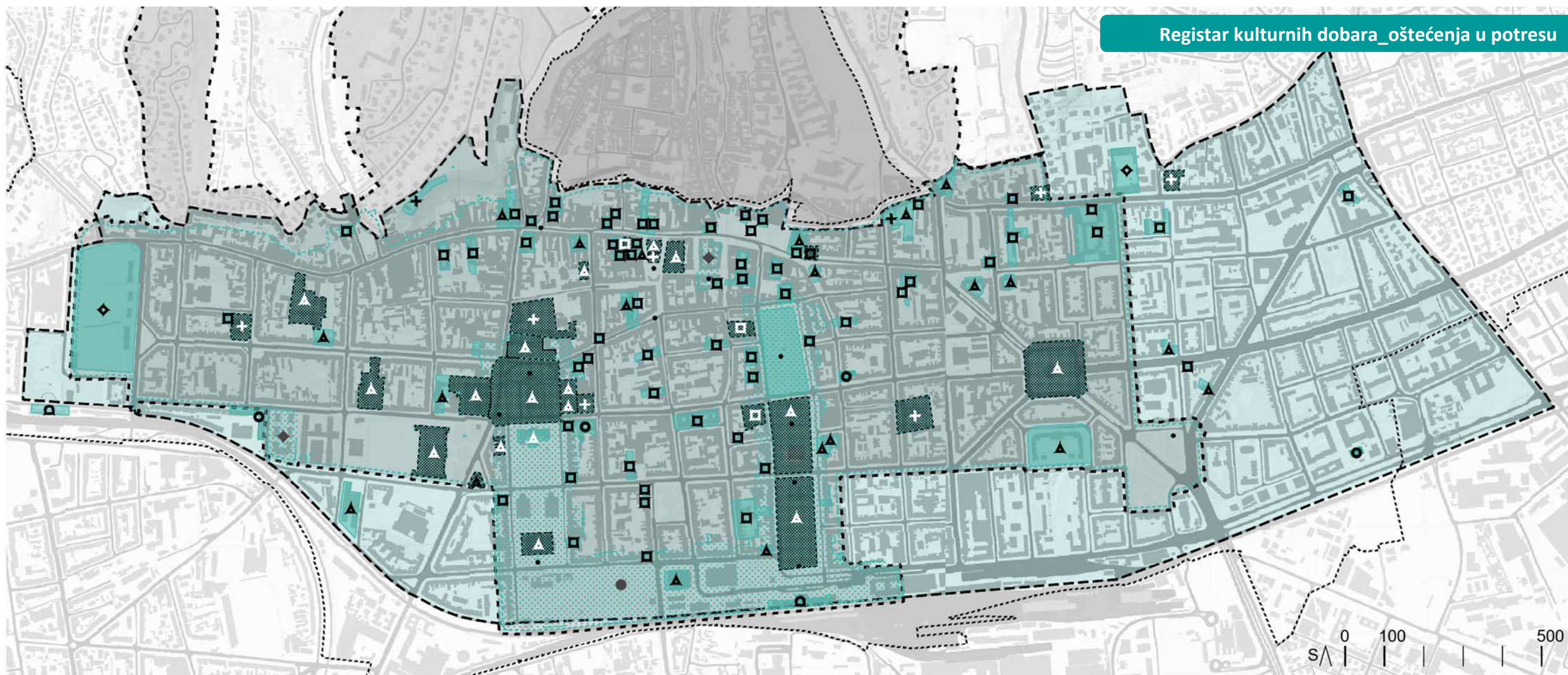
b) Neoperativnost / Sporost procesa obnove

Dio stanovnika Donjeg grada je još uvijek, devet mjeseci nakon potresa, van svojih domova. Kako bi se ubrzala urbana obnova, a prvenstveno konstruktivno pojačanje zgrada i cjelovita obnova zgrada Konzervatorska podloga i mjere zaštite ne bi trebale značajnije kočiti obnovu. No to ne znači snižavanje kvalitete obnove.

c) Neoperativnost ustaljenih modela rada/procedura stručnih službi iz područja zaštite te neprimjenjivost u procesu žurne obnove najkritičnijih šteta od potresa

2.2.5. ANALIZA OBILJEŽJA STRUKTURE IZGRADNJE NA DETALJNIJOJ RAZINI (6 blokova)

Registar kulturnih dobara_ oštećenja u potresu

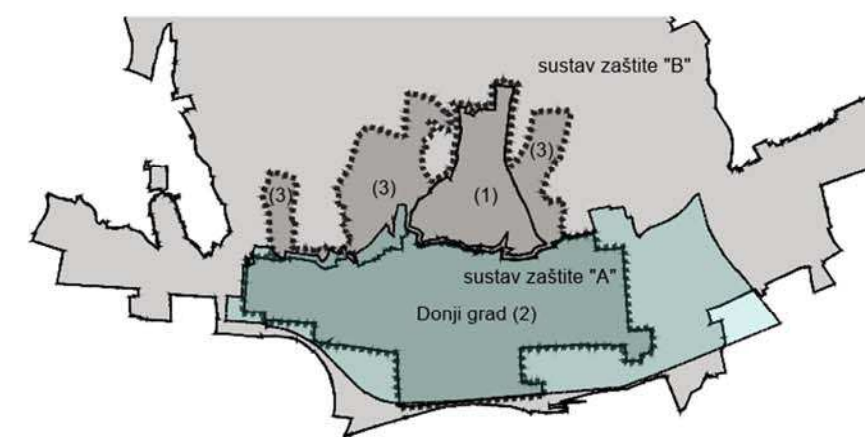


- GRANICA OBUHVATA PROGRAMA
- POKEDINAČNA KULTURNA DOBRA**
- javne građevine
- stambene građevine
- sakralne građevine
- gospodarske i industrijske građevine

- vojne i obrambene građevine
- građevine prometne i komunalne infrastrukture
- javne skulpture i urbana oprema
- KULTURNO-POVIJESNE CJELINE**
- urbane cjeline
- uređene zelene površine

KD ZNAČAJNIJE OŠTEĆENA U POTRESU 22.03.2020.

- oštećene javne građevine
- oštećene stambene građevine
- oštećene sakralne građevine



(Izvor podataka: Geoportal kulturnih dobara, Ministarstvo kulture i medija, 2020., <https://geoportal.kulturnadobra.hr/geoportal.html#/>)

2.2.6. ANALIZA OŠTEĆENJA KULTURNIH DOBARA U POTRESU 22.03.2020.

Ured za upravljanje u hitnim situacijama izradio je "**Procjenu ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara i okoliša od katastrofa i velikih nesreća za područje Zagreba**"⁶ 2011. godine, 2019. godine je izvršeno zadnje ažuriranje. U dokumentu se razrađuju moguća ugrožavanja stanovništva i materijalnih i kulturnih dobara od velikih nesreća i katastrofa (poplave, potres, suša i dr.). Na sastanku Glavne radne skupine za izradu Procjene rizika od katastrofa u Republici Hrvatskoj u svibnju 2014. godine, potres je (uz poplave) identificiran kao jedan od glavnih rizika. Pri odabiru najkritičnijeg scenarija na razini Republike Hrvatske odabran je onaj pod nazivom: Podrhtavanje tla u Gradu Zagrebu uzrokovano potresom na razini povratnog perioda usklađenog s propisima za projektiranje potresne otpornosti. Scenarij je pokazao katastrofalne posljedice za život i zdravlje ljudi, za gospodarstvo pa i za društvenu stabilnost i politiku (kroz štete na građevinama od javnog i društvenog značaja i oštećenu infrastrukturu), no s obzirom na to da potrese nije moguće spriječiti, provođenje mjera za ublažavanje posljedica potresa i pripremljenost društvene zajednice u slučaju njegove pojave od iznimne su važnosti.

U okviru izrade Razvojne strategije Grada Zagreba, kao dio realizacije Ureda za upravljanje u hitnim situacijama, Građevinski fakultet Sveučilišta u Zagrebu je 2013. godine započeo izradu **Studije za saniranje posljedica potresa**, sama studija sastoji se od 4. faze. Rezultati i iskustva pojedinih faza studije poslužili su i kao potpora predviđenom projektu "**Potresni rizik Grada Zagreba - infrastruktura, stanovništvo, građevine i kulturna dobra**". 2019. godine održana je prezentacija **Potresni rizik Grada Zagreba s osvrtom na građevine kritične infrastrukture, Zaštita kulturne baštine Grada Zagreba u kriznim uvjetima**⁷. Unutar grupacije građevina kritične infrastrukture spadaju i nacionalni spomenici i vrijednosti. Takve građevine uglavnom nisu obuhvaćene procjenama rizika od katastrofa (potres) koje se rade za fond građevina, i zahtijevaju pojedinačne detaljne analize. Kulturna baština kao i bolnice, mostovi, vatrogasne stanice, zgrade policije, obrazovne ustanove, industrijska postrojenja i druga javne zgrade, predstavlja objekte od važnosti nužnog funkcioniranja nakon potresa. Prekid djelovanja tih objekata i institucija te njihovih usluga može imati ozbiljne posljedice na sigurnost, zdravlje i živote ljudi, imovinu i okoliš, sigurnost i ekonomsku stabilnost i neprekidno funkcioniranje vlasti.

Pojedinačna nepokretna kulturna dobra su građevine ili kompleksi građevina koje imaju izrazit povijesni, umjetnički, znanstveni, društveni ili tehnički značaj, i podijeljena su unutar kategorija: javne građevine i kompleksi, obrambene građevine i kompleksi, sakralne građevine i kompleksi, memorijalne građevine i kompleksi, te urbana oprema. Unutar kategorije javne građevine i kompleksi izdvojena je muzejska djelatnost zbog činjenice da je upravo većina muzeja na području Grada Zagreba smještena unutar građevina izgrađenih, u prosjeku, prije sto ili više godina (Hrvatski prirodoslovni muzej je osnovan 1846. godine, Muzej za umjetnost i obrt je osnovan 1846.

godine). Karakteristike tih građevina ukazale su čitav niz nedostataka koje je trebalo ukloniti kako bi se ublažile posljedice uzrokovane potresom.

Iako su stručnjaci zaključno prikazali čitav niz nužnih mjera za ublažavanje seizmičkog rizika, potres od 22. ožujka do 14. travnja 2020. kao i čitav niz naknadnih potresa, Grad je dočekao nespreman. Oštećena je i djelomično uništena donjogradska kulturno-povijesna cjelina grada Zagreba s pretežito višestambenim starim zidanim zgradama i mnogobrojnim kulturnim dobrima javne namjene, zatim područje Markuševca s pretežito obiteljskim kućama, kao i područje između ta dva dijela grada te uže područje iza Medvednice u Krapinsko-zagorskoj i Zagrebačkoj županiji. Najviše je razorena iznimno vrijedna visoko urbana struktura glavnog grada Republike Hrvatske, gdje se procjenjuje da su najveća oštećenja u gradskim četvrtima Donji grad, Gornji grad-Medveščak, Gornja Dubrava, Maksimir, Podsljeme i Sesvete.

Prema preliminarnim podacima Ministarstva kulture, u potresu u Zagrebu oštećena je vrijedna sakralna, kulturno-povijesna i graditeljska baština. Zabilježene su štete na crkvama, muzejima, kazalištima i drugim kulturnim institucijama, od kojih navodimo samo neke: Zagrebačka katedrala, Bazilika Srca Isusova u Palmotićevoj ulici, barokna crkva sv. Katarine Aleksandrijske, crkva sv. Marka, crkva sv. Preobraženja, Evangelička crkva sa župnim dvorom u Gundulićevoj ulici, Muzej za umjetnost i obrt, Palača Matice Hrvatske i zgrada HAVC-a (neuporabljive), zgrade Hrvatskog sabora i Vlade Republike Hrvatske, Hrvatski povijesni muzej, smješten u palači Vojković-Oršić-Kulmer-Rauch, Arheološki muzej, u palači Vraniczany-Dobrinović na Zrinjercu, secesijska zgrada Lubinsky na Marulićevom trgu 21 u kojoj se nalaze Hrvatski državni arhiv i Hrvatski memorijalno-dokumentacijski centar Domovinskog rata, Hrvatski prirodoslovni muzej u Gornjogradskoj palači Amadeo, Hrvatski glazbeni zavod, Umjetnički paviljon i Gliptoteka HAZU u Medvedgradskoj ulici, Muzej Mimara / Donjogradska gimnazija, Palača Vraniczany Dobrinović (Moderna galerija), Muzej naive, Demetrova – Basaričkova, Muzej arhitekture, Tvornica duhana u Klaićevoj 13., te Arkade na Mirogoju.

⁶ ***(2019.)

⁷ ***(2019.)

2.2.7. URBANISTIČKE SMJERNICE ZA UNAPREĐENJE ZAŠTITE I OČUVANJA

PREDUVJETI:

1. **Prihvatanje teze da Donji grad nije dovršen jer je proces njegove preobrazbe kontinuiran i danas.** Posebice se to odnosi na stanje nakon potresa te brojne nove zahtjeve za modernizacijom modernizacije koji nužno prate suvremen urbani razvoj. Tijekom 20. Stoljeća postupno je uvedena modernizacija prostora, a sada je to potrebno i više obzirom na nova tehnička i tehnološka rješenja i potrebe za kvalitetnijim životom u starim zgradama. Posebno se to odnosi na modernizaciju kroz energetska obnova, dekarbonizaciju, ugradnju liftova, konstruktivno pojačanje zgrada, osiguranje uvjeta sigurnosti (evakuacije...) i dr.

2. **Uvjete zaštite i očuvanja prostora - kulturnu održivost - potrebno je uskladiti sa ostalim načelima održivosti:**

- društvenom održivosti - zadržati stalno stanovništvo na način da se osjeća sigurno (pojačanje konstrukcije) uz osiguranje kvalitete života (prigradnje s dizalima i eventualno loggia i balkonima, unutarnje uređenje dvorišta kao dnevni boravak stanara i socijalizacije),

- ekonomskom održivosti i opravdanim i isplativim investiranjem. Za obnovu je potrebno pronaći i druga sredstva osim onih od grada i države te omogućiti preobrazbu koja će osim konstruktivne sanacije pridonijeti i ekonomskoj dobiti i interesu (dodanoj vrijednosti).

- okolišnom održivosti - stvoriti uvjete zdravijeg i kvalitetnijeg života (zelenom infrastrukturom, dekarbonizacijom - smanjenjem zagađivanja od prometa i grijanja, smanjenjem buke i svjetlosnog zagađivanja i dr.)

3. **Uspostava digitalne GIS baze s pregledom detaljnih konzervatorskih smjernica** za prostor Donjega grada

4. **Provođenje inventarizacije zaštićenih kulturnih dobara** u gradskom i državnom vlasništvu za koje je moguće sufinanciranje cjelovite obnove s ciljem efikasnije i kvalitetnije provedbe tog kompleksnog procesa

5. **Utvrđivanje detaljnih podataka o stanju zaštite svih blokova** po uzoru na one za koje je predviđena prioritarna izrada detaljnih konzervatorskih propozicija

6. **Usklađivanje razina kategorizacije za pojedine dijelove Donjega grada** tj. detaljnije utvrđivanje sustava zaštite svih blokova i/ili gradskih cjelina

SMJERNICE:

1. **Preispitati granice zaštite povjesne urbane cjeline Grada Zagreba i prilagoditi/revidirati mjere pojedinim područjima Donjeg grada te ih uskladiti** sa zahtjevima obnove nakon potresa, potrebama modernizacije i unapređenja kvalitete života u povijesnim zgradama.

2. **Operacionalizirati** (Ministarstva kulture i Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode) zahtjeve i dugotrajne **postupke ishođenje suglasnosti, mišljenja i mjera za obnovu** kako bi se ubrzali postupci i izbjegle samoorganizirane i nestručne obnove.

3. **Izbjegavati rigidnost zaštite** i nesustavno/necjelovito razumijevanje problema obnove koji najčešće dovode do nečinjenja i propadanja **te poticati prilagodbu** trenutnim zahtjevima i novonastalim promjenama u društvu.

4. **Poticati strukturnu preobrazbu** rušenjem i čišćenjem neprimjerene i dotrajale izgradnje (posebice u unutrašnjosti blokova) te novom izgradnjom i modernizacijom s ciljem stvaranja grada poželjnijeg za život gdje novo i staro čine kvalitetno okruženje.

5. **Omogućiti stvaranja novih kolnog ulaza u blokove** primarno iz sigurnosnih razloga (potres, požar i sl...) na mjestima potencijalnih interpolacija ili zamjena pojedinih zgrada.

6. **Inzistirati na provedbi cjelovite obnove** - na način da ne obuhvaća samo obnovu pročelja (kao do sada u Zagrebu) nego cjelovite zgrade tj. blokovi (dogradnje s dvorišne strane, uređenje potkrovlja, uređenje unutarnji dijelovi blokova, čišćenje/rušenje slama i nekvalitetne izgradnje i sl). Probleme obnove potrebno je sagledati šire od zgrade – na razini bloka i ulice i cijelog područja. Intervencije u sklopu obnove osim konstruktivnih trebaju biti i sadržajne, prometne, infrastrukturne ...

2.3. SADRŽAJI

2.3.1. POLAZIŠTA ZA ISTRAŽIVANJE SADRŽAJA

Kod analize sadržaja središta grada važno je razlikovati one koji su:

- u funkciji osiguravanja kvalitete života stanara Donjeg grada od onih koji su
- u funkciji očuvanja i jačanja centraliteta – unaprijeđenja obilježja glavnog gradskog središta, njegove živosti i prepoznatljivosti.

Funkcionalne preobrazbe vidljive u gradskom središtu pokazuju da Zagreb slijedi trend transformacije gradskih centara zapažen u gotovo svim svjetskim metropolama. Posljedice brojnih promjena poput novih vlasničkih odnosa, nekritičnog i neorganiziranog pretvaranja stanova u apartmane za iznajmljivanje i poslovne prostore sve se očiglednije odražavaju na kvalitetu života u gradskom središtu. Nedostatni ili neravnomjerno raspoređeni sadržaji nužni za svakodnevni život stanovnika (poput škola, vrtića, trgovina dnevne potrošnje, rekreacija i sl.), uz novonastale uvjete nesigurnosti prouzročene potesima i pandemijom Covidom 19, mogu predstavljati dodatan poticaj iseljavanju stalnog stanovništva iz Donjeg grada. Stoga bi unaprijeđenje i upotpunjavanje takvih sadržaja trebalo biti jedan od primarnih ciljeva sveobuhvatne obnove grada kako bi se očuvao život u Donjem gradu. On će utjecati i na zadržavanje stanovnika u gradskom središtu.

Uz sve uočljivije posljedice procesa gentrifikacije i turistifikacije važno je istaknuti trend, vidljiv i prije potresa 2020.g, napuštanja velikoj broja trgovačkih i obrtničkih prostora u središtu grada koji je moguće vezati uz gospodarske promjene, promjene u društvu i načinu života. Međutim, pravi uzroci tog procesa za sada nisu detaljnije istraženi.

Primarni cilj ovog istraživanja je utvrditi obilježja onih sadržaja koji su u uskoj vezi s vitalnošću gradskog centra te utječu na kvalitetu svakodnevnog života stanovnika Donjeg grada.

Zadatak studije je ukazati na uočene negativne trendove u prostoru poput depopulacije, nestanka tradicijskih obrta i trgovina, turisifikacije i globalizacije i gubitka urbane prepoznatljivosti i kvalitete života te na potrebu donošenja mjera za njihovo zaustavljanje kako bi se zadržali i/ili vratili stalni stanovnici u Donji grad te kako bi se očuvao i unaprijedio identitetski sustav i značaj gradskog središta.

2.3.2. DOSTUPNOST PODATAKA O SADRŽAJIMA GRADA

Za kvalitetno istraživanje i analizu dostupnih podataka nije samo bitno trenutno stanje sadržaja nego i odnos prema prethodnim bližim ili daljim razdobljima, a kako bi se utvrdili procesi i njihov intenzitet i prognozirale tendencije. Za potrebe istraživanja korišteni su podaci dostupni iz plankse dokumentacija (PUP Donji grad, 1989., GUP 2016.) i raspoloživih studija (Zagreb Donji grad - blokovi, 2009.; Donji grad – gradske četvrti grada Zagreba, 2019.; Mreža dječjih vrtića grada Zagreba, 2015., knjiga M.Maretića Gradski centri i dr.) koji se pretežito odnose na kvantitativnu procjenu stanja sadržaja u središtu grada, kao i drugi dostupni parcijalni podaci.

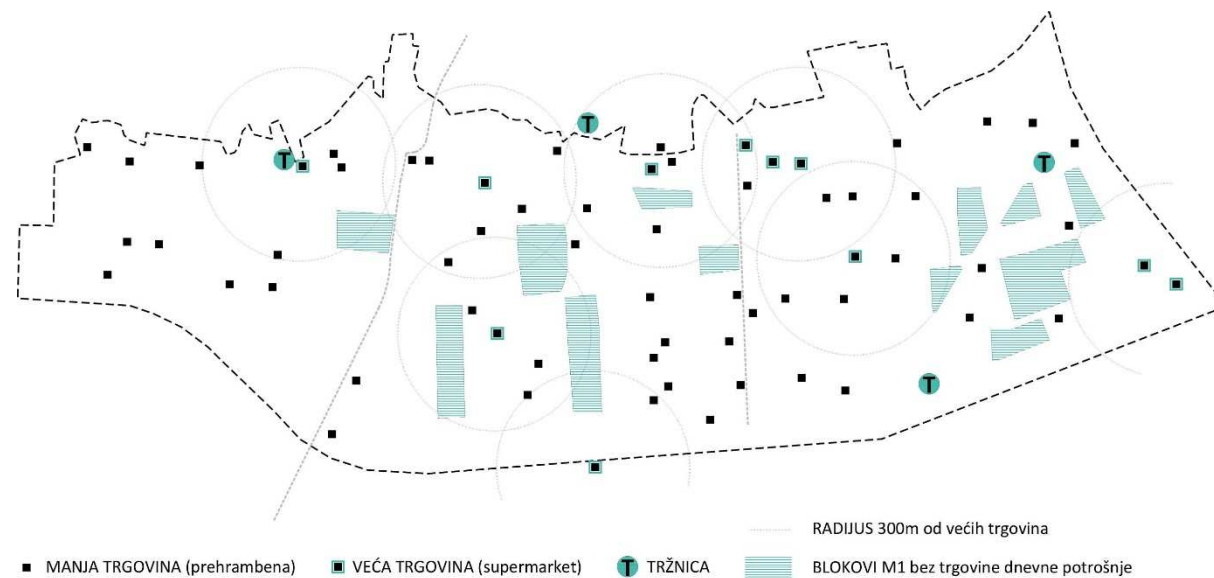
Za pravi uvid u stanje i kvalitetu gradskih sadržaja, posebice onih od važnosti za kvalitetu života stanovnika Donjeg grada, bilo bi nužno provesti detaljno anketno sociološko istraživanje čiji bi cilj bio utvrditi zadovoljstvo postojećim sadržajima kao i aspiracije stanovnika. Već samim vizualnim pregledom i obilaskom blokova Donjeg grada može se doći do zaključka da je veliki broj manjih lokala trgovačko-uslužnog karaktera danas zatvoreno. Neki zbog gospodarskih razloga, drugi nesređenog imovinsko-pravnog sttusa, sudskih sporova, kao i zbog lošeg gospodarenja prostorom od strane Grada i Države. No za sve te procese nisu dostupni relevantni podaci tako da je za daljnje istraživanje napravljena detaljna inventarizacija sadržaja na šest karakterističnih donjogradskih blokova, po 2 iz zapadnog, središnjeg i istočnog dijela.

2.3.3. ANALIZA OBILJEŽJA SADRŽAJA / OGRANIČENJA

2.3.3.1. PROMJENE OBILJEŽJA TRGOVAČKIH SADRŽAJA

Neujednačenost raspodjele i udjela trgovina svakodnevne potrošnje (prehrambenih)

Kontinuiranim smanjenjem broja stalnih stanovnika te sve većom orijentacijom na turizam, kao i procesom gentrifikacije postupno dolazi do zatvaranja uslužnih i trgovačkih sadržaja za svakodnevni život, a zamjenjuju ih brendirani trgovački lanci i ponuda sadržaja prilagođenih u velikoj mjeri potrebama turista.



Kartogram 9: Udio trgovina dnevne potrošnje u Donjem gradu, Izvor podataka: OpenStreetMap 2020.

zona grada	broj trgovina (supermarketa)	broj tržnica	broj stanovnika 2011. (Donji grad)
zapad	12 (1)	1	8490
centar	28 (3)	1	9532
istok	24 (6)	2	19002

Tabela 4: Broj trgovina u odnosu prema broju stanovnika po pojedinim zonama grada

Cjelovit uvid u pokrivenost grada trgovinama dnevne potrošnje nije moguć bez detaljnije usoredbe njihovih obilježja poput veličine i kvalitete ponude, mogućnosti parkiranja i/ili blizine javnog prijevoza. Temeljem provedenih analiza može se ipak zaključiti da se zapadni dio grada ističe po manjoj gustoći prehrambenih trgovina te najmanjem udjelu supermarketa. Pri budućem planiranju važno je uzeti u obzir i očekivane promjene životnih navika i načina opskrbe stanovnika na koje će utjecati i porast *online* trgovine (u sve većoj primjeni u vrijeme COVID pandemije).

Nestajanje tradicijskih obrta i trgovina

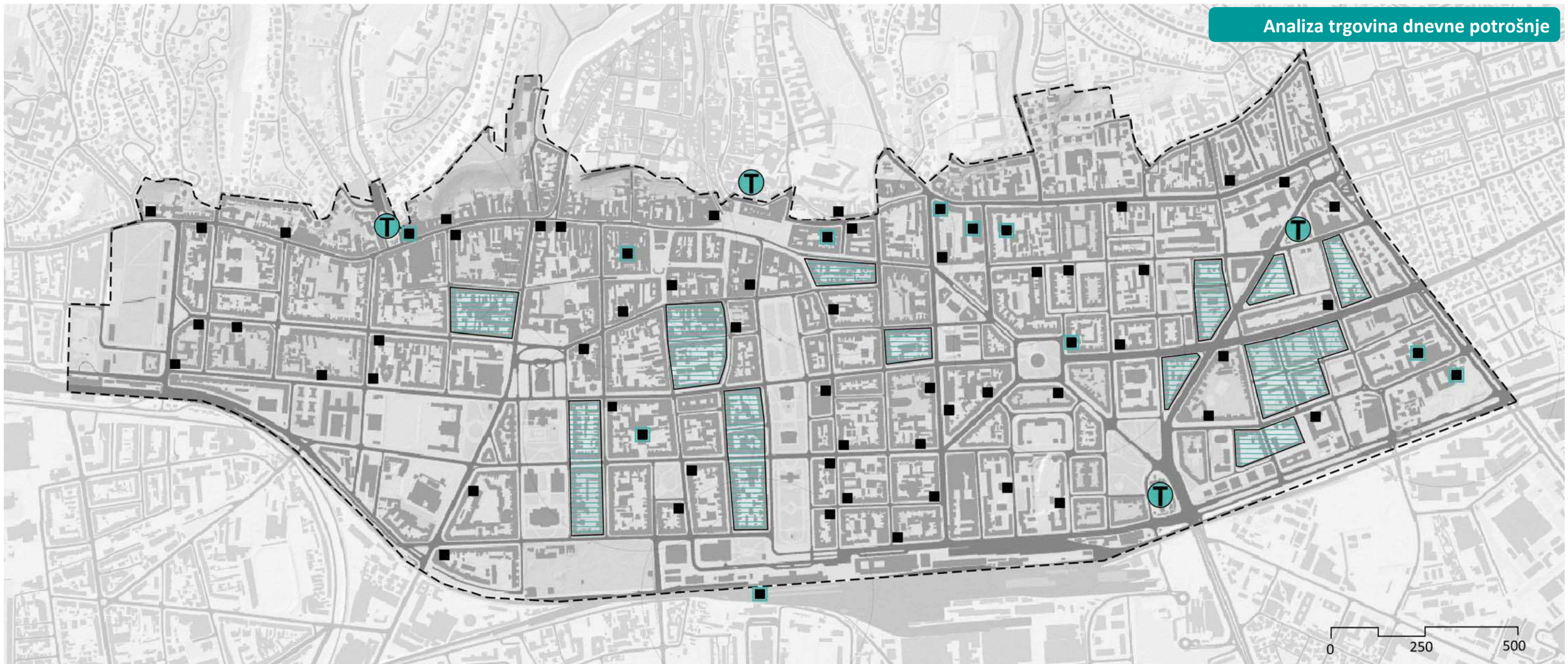
Obrtnici i uslužna djelatnost bili su oduvijek zaštitni znak ponude zagrebačkog središta. Međutim, pogrešnom obrazovnom politikom, politikom uvoza i nesudjelovanjem u politici subvencioniranja, tradicionalni obrati se, zbog pomanjkanja kvalificiranog osoblja ili tržišne konkurentnosti, postupno zatvaraju i nepovratno odlaze u povijest. Na taj način postupno se gubi dio identiteta grada – primjerice karakterističnih obrta i trgovina poput izrade šešira, kišobrana, urara, *šustera* i sl., a ponuda u gradu postaje sve sličnija ponudi u ostalim europskim gradovima. U potpunosti je izostala ili je neadekvatna politika subvencioniranja najma prostora ili oslobađanje od plaćanja poreza i ostalih davanja, a koji bi poticali zadržavanje ili dolazak ciljanih/poželjnih sadržaja u gradsko središte. Politika najma i višestruko davanje u podnajam dovodi do poskupljenja prostora i pravne nesigurnosti, a što vodi k odustajanju od interesa za prostore u gradskom središtu. Ista je situacija i za povremene aktivnosti u gradu kao npr. Advent i sl.

Višegodišnja nebriga i neriješeni imovinsko pravni odnosi (nesređenost zemljišnih knjiga, nesređeni odnosi vlasništva grada i države, sudski procesi i pogodovanja i dr.) doveli su do toga da sve veći broj ulica u gradu ima zatvorene trgovačke i uslužne sadržaje. Ti su lokali zapušteni godinama, prljavi, izlijepljeni oglasima koji se godinama ne uklanjaju i ispisanim grafitima. Sve to daje dojam zapuštenosti gradskog središta. S druge strane neprimjerena pogodovanja i/ili nepromišljena politika sadržajnog profilitanja ponude kao dijela identiteta središta utječu na nekritičan karakter današnje ponude (mjenjačnice, igre na sreću, otkup zlata,....) koji ide na štetu kvalitete svakodnevnog života, ali i na negativan način utječe na ukupan dojam grada.



Kartogram 10: Prikaz udjela napuštenih lokala u istočnom dijelu Donjeg grada

Analiza trgovina dnevne potrošnje

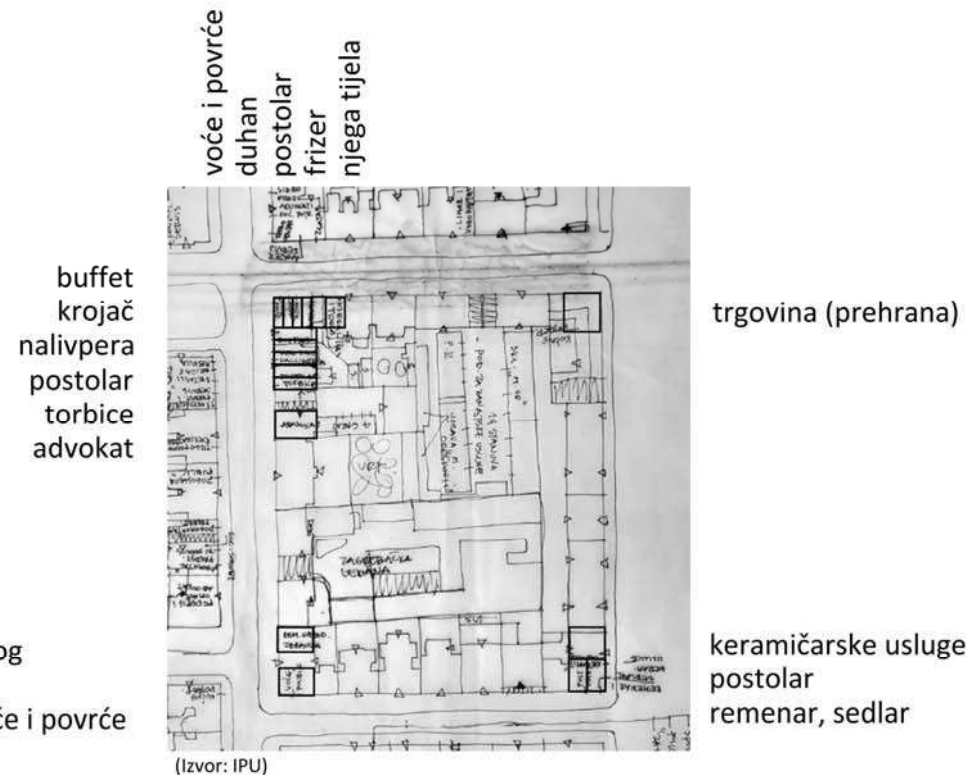


- MANJA TRGOVINA
- VEĆA TRGOVINA (supermarket)
- Ⓣ TRŽNICA
- RADIJUS 300m od većih trgovina
- ▨ BLOKOVI M1 bez trgovine dnevne potrošnje

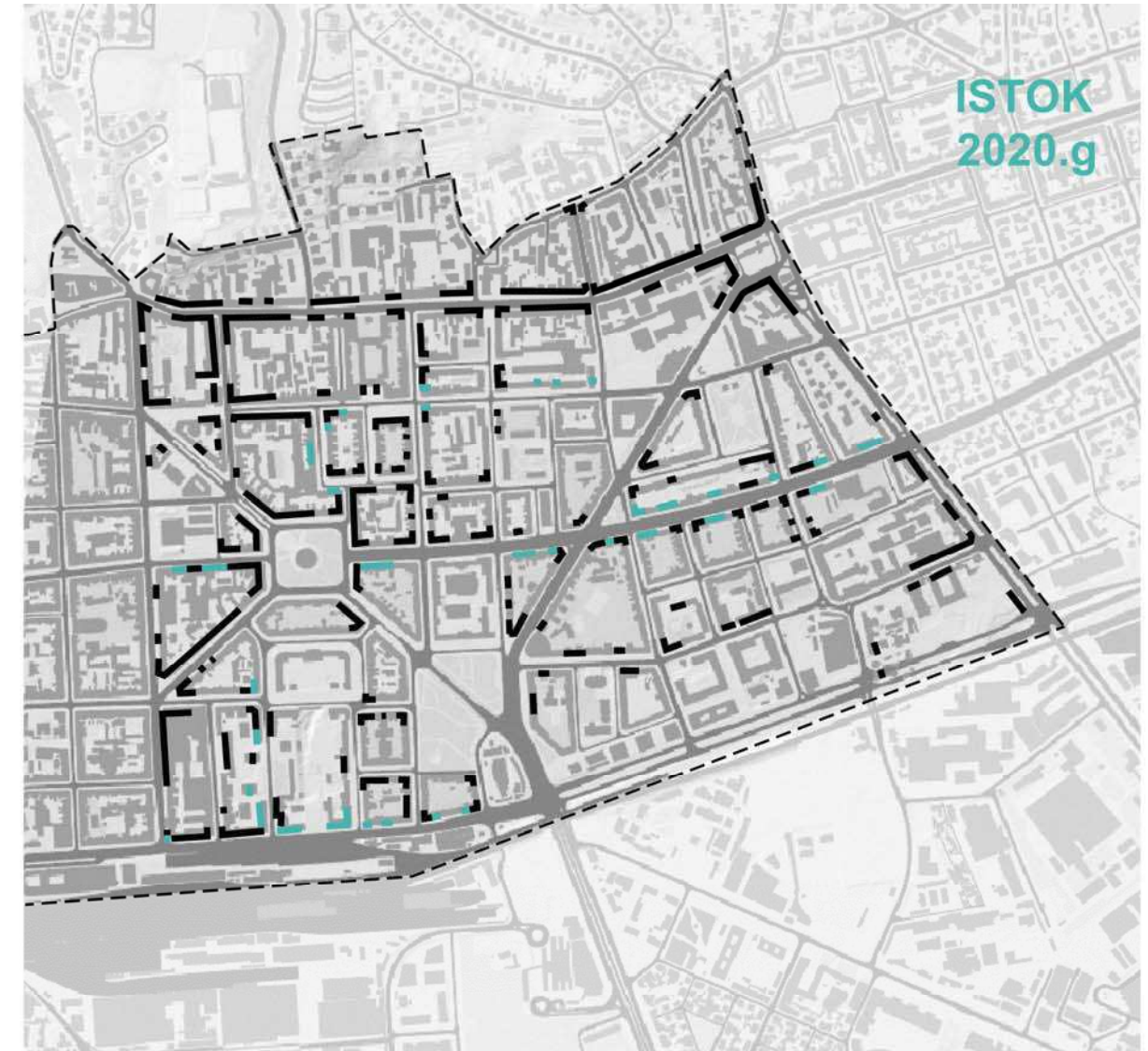
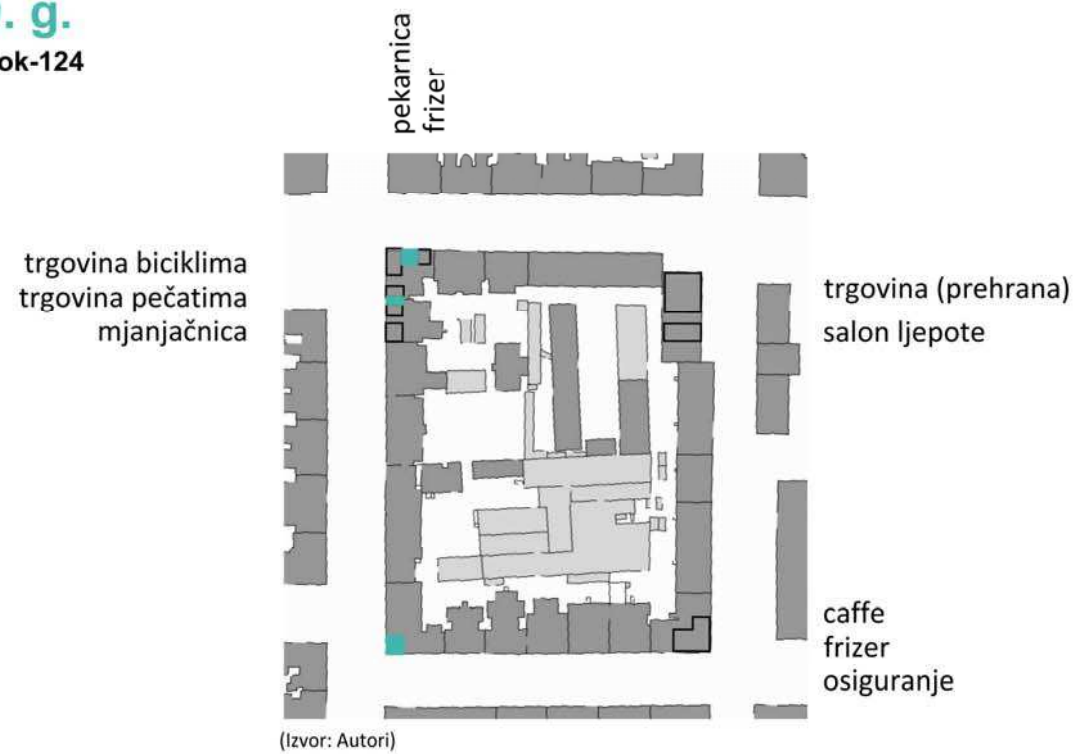
ZONA GRADA	BROJ TRGOVINA (br. supermarketa)	BROJ TRŽNICA	BROJ STANOVNIKA, 2011. (čtvrť Donji grad)
ZAPAD	12 (1)	1	8490
CENTAR	28 (3)	1	9532
ISTOK	24 (6)	2	19002

Analiza lokala u prizemljima

1978. g.
lokali blok-124



2020. g.
lokali blok-124



— POSTOJEĆI LOKALI U PRIZEMLJIMA
— LOKALI VAN FUNKCIJE



Unificiranje ponude trgovačkih sadržaja

Do unifikacije trgovačkih sadržaja u Donjem gradu dovodi sve veća orijentacija stanovnika na opskrbu u trgovačkim centrima s bogatom i raznolikom ponudom izvan gradskog središta koji postaju supstitut nekadašnjoj ponudi centra grada.

Logika smještaja trgovačkih centara na rubu grada proizlazi iz težnje ostvarivanja izvrsne prometne opskrbljenosti i lake dostupnosti kao i nižih cijena zemljišta. Neprimjerenim administrativno teritorijalnim podjelama gradska se područja smanjuju na najmanju moguću mjeru čime se ostvaruje priliv sredstava od poreza i prireza trgovačkih centara te se oni smještavaju preblizu gradskog središta čime mu postaju konkurencija. Ti artifičijelni javni prostori sa velikim brojem sadržaja, obzirom na blizinu središtu grada, postaju lako dostupni i preuzimaju neke funkcije koje je nekada imalo gradsko središte. To uzrokuje i odliv sadržaja iz gradskog središta.

Neadekvatan javni prijevoz (autobus, tramvaj) kao i neriješen problem parkiranja dodatno dovode do toga da vozači izbjegavaju gradsko središte i radije provode vrijeme u trgovačkim centrima koji nude i zabavu, rekreaciju, igrališta za djecu i ugostiteljske sadržaje uz besplatno parkiranje.

Podizanje cijena najma lokala u gradskom središtu dovode do toga da se u najatraktivnije prostore u gradu smještavaju poslovnice banaka i osiguravajućih društava; određeni brendirani lanci trgovina vezanih uz odjeću, obuću, i između ostalih lanci trgovina s brzim pekarskim proizvodima.

Dodatna ograničenja nastala uslijed covid 19 pandemije i posljedica od potresa

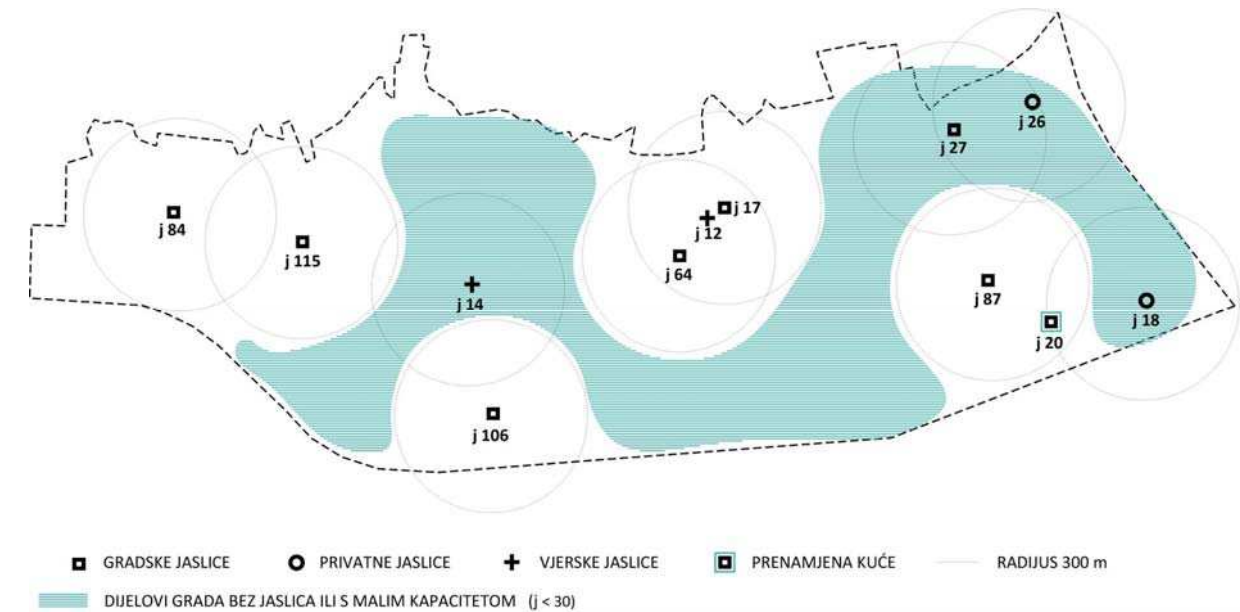
Nesigurnost, smanjenje kretanje i mogućnost kupovanja dovodi do smanjenja interesa za neku ponudu, a što dovodi i do upitne opstojnosti pojedinih sadržaja i ponude. Dio ljudi zbog nesigurnosti od novih urušavanja izbjegavaju gradsko središte. Također i dio prodajnih i uslužnih prostora je oštećen i ne obnavlja se. Oštećeni prostori su nejasnog statusa i s nejasnim vremenom obnove (grad/država/privatnici).

Uslijed potresa otkriven je veći broj neprimjerenih rekonstrukcija poslovnih prostora, trgovačkih i uslužnih, a koja su dobila veća oštećenja prilikom potresa zbog nestručno izvedenih konstruktivnih pregradnji i pomicanja zidova, a što poskupljuje obnovu pa dosadašnji sadržaji odlaze iz najma takvih prostora.

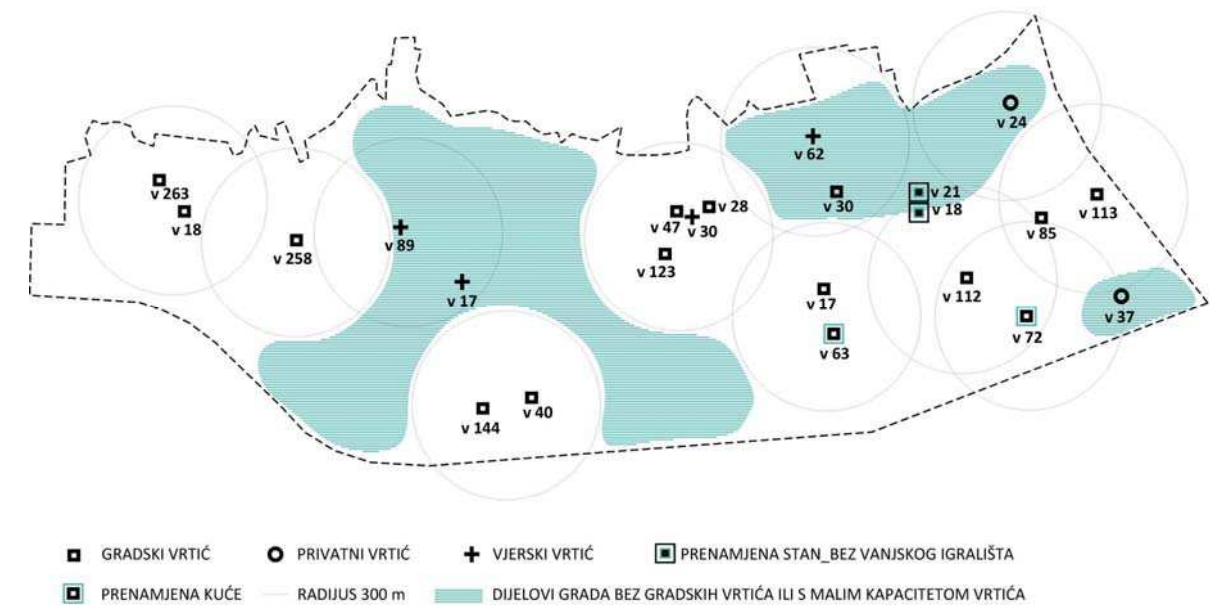
2.3.3.2. NEUJEDNAČEN UDIO SOCIJALNE INFRASTRUKTURE

Neujednačen i nedostatan udio dječjih ustanova (dječjih vrtića i jaslica)

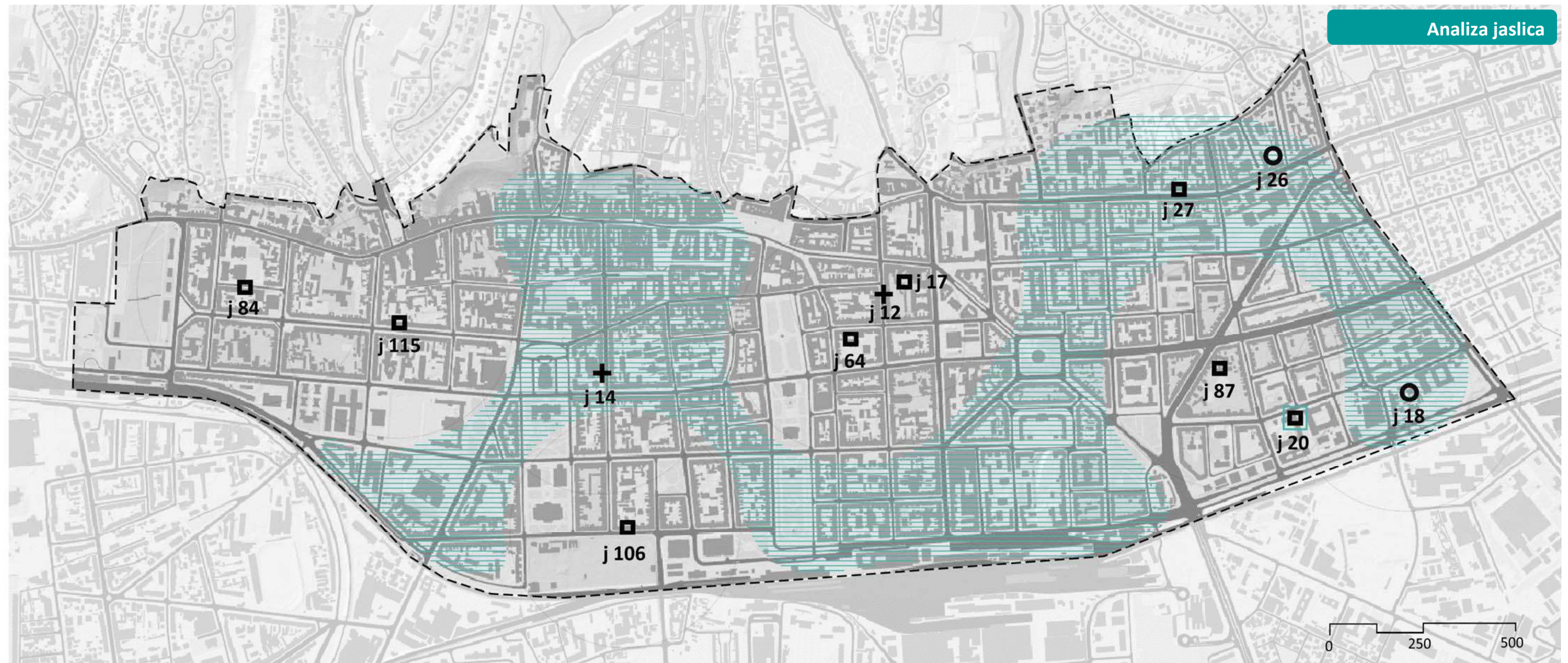
Prostorna analiza dječjih vrtića i jaslica ukazuje na njihov neravnomjeran raspored i kapacitete na području Donjeg grada.



Kartogram 13: Raspored i kapaciteti dječjih jaslica u Donjem gradu, Izvor: Mreža dječjih vrtića grada Zagreba, 2015.



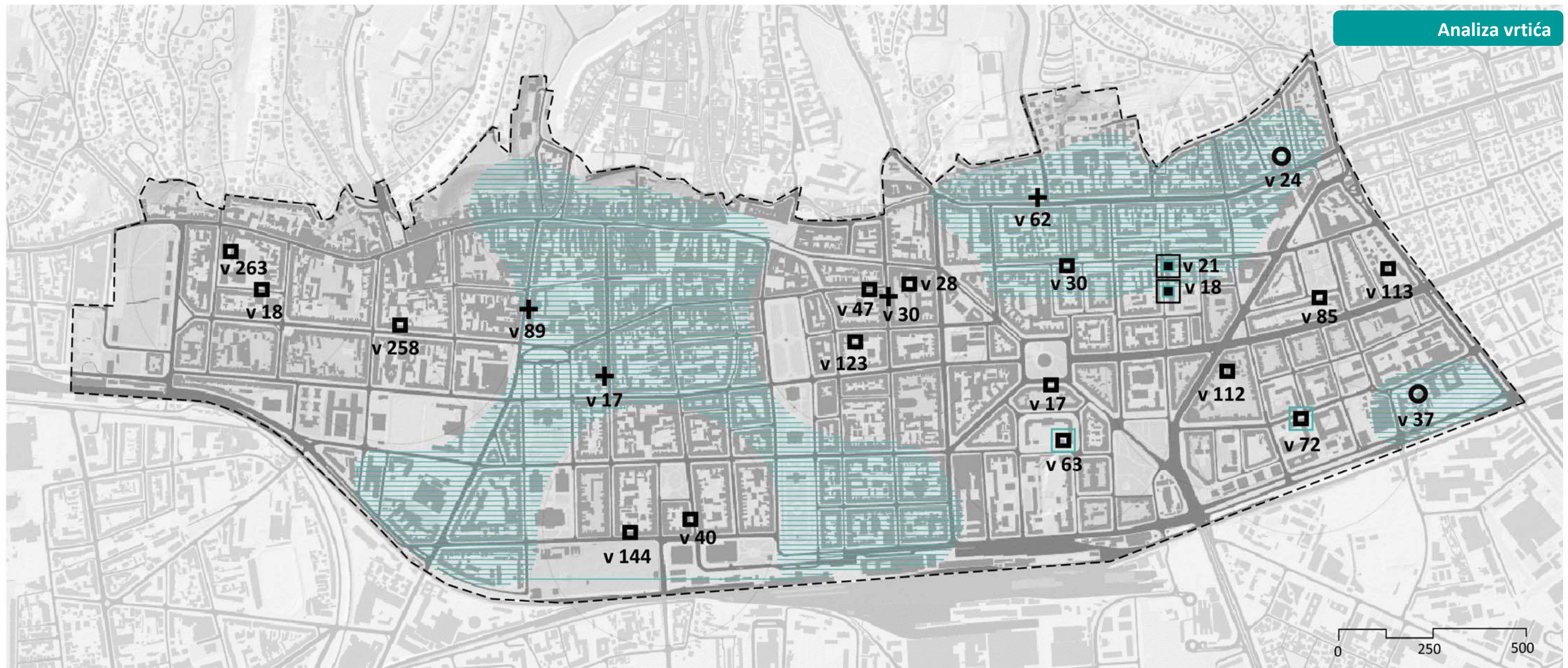
Kartogram 14: Raspored i kapaciteti dječjih vrtića u Donjem gradu, Izvor: Mreža dječjih vrtića grada Zagreba, 2015.



- ▣ GRADSKE JASLICE
- PRIVATNE JASLICE
- ✚ VJERSKE JASLICE
- ▣ PRENAMJENA KUĆA
- RADIJUS 300m (normativ 200-400m)
- ▨ DIJELOVI GRADA BEZ GRADSKIH JASLICA ILI S MALIM KAPACITETOM JASLICA (j < 30)

(Izvor podataka: MREŽA DJEČJIH VRTIĆA GRADA ZAGREBA 2015.)

ZONA GRADA	KAPACITET <u>GRADSKIH</u> JASLICA	BROJ STANOVNIKA, 2011. (čtvrť Donji grad)
ZAPAD	199	8490
CENTAR	187	9532
ISTOK	134	19002



- ▣ GRADSKI VRTIĆ
- PRIVATNI VRTIĆ
- ✚ VJERSKI VRTIĆ
- ▣ PRENAMJENA STAN_BEZ VANJSKOG IGRALIŠTA
- ▣ PRENAMJENA KUĆA
- RADIJUS 300m (normativ 200-400m)
- ▨ DIJELOVI GRADA BEZ GRADSKIH VRTIĆA ILI S MALIM KAPACITETOM VRTIĆA

(Izvor podataka: MREŽA DJEČJIH VRTIĆA GRADA ZAGREBA 2015.)

ZONA GRADA	KAPACITET * GRADSKIH VRTIĆA	BROJ STANOVNIKA, 2011. (čtvrť Donji grad)
ZAPAD	539	8490
CENTAR	382	9532
ISTOK	501	19002

*analiza obuhvaća kapacitete vrtićkih jedinica (bez jaslica)

Iz analize raspoloživih podataka vidljiv je deficit objekata i kapaciteta jaslica i dječjih vrtića u određenim dijelovima grada. Među njima posebno se može izdvojiti istočni dio grada s najvećim brojem stanovnika te najvećim udjelom blokova pretežito stambene namjene a s namanjim jasličkim kapacitetom te značajnim udjelom vrtičkih jedinica smještenim u nenamjenskim objektima (koji nastaju prenamjenom stana ili dijela zgrade, nerijetko bez vanjskog igrališta za djecu).

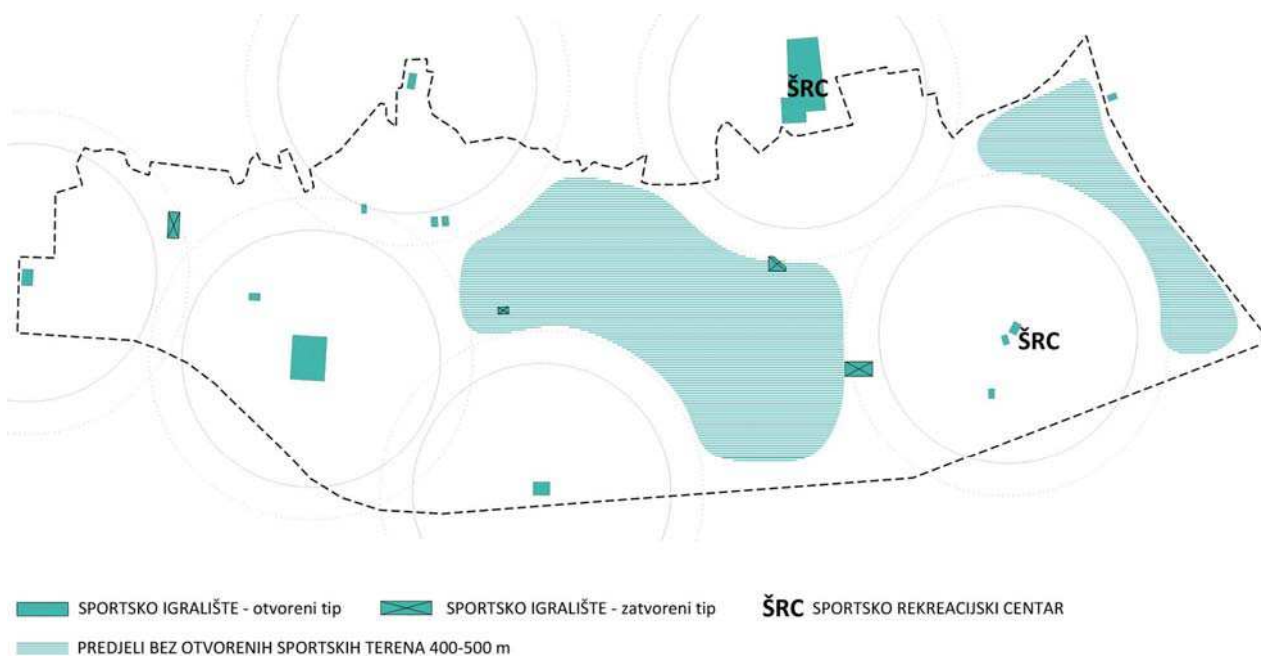
zona grada	kapacitet gradskih jaslica	kapacitet gradskih vrtića*	broj stanovnika 2011.
zapad	199	539	8490
centar	187	382	9532
istok	134	501	19002

Tabela 5: Kapaciteti jaslica i dječjih vrtića (*bez jaslica) u odnosu na broj stanovnika po gradskim zonama

Kapaciteti i kvalitete ovog tipa objekata javne i društvene namjene dodatno je dovedena u pitanje oštećenjima prouzročenim potresom nakon kojeg su neki privremeno (ili trajno) iseljeni, a sigurnost mnogih dovedena u pitanje od stane stanovnika.

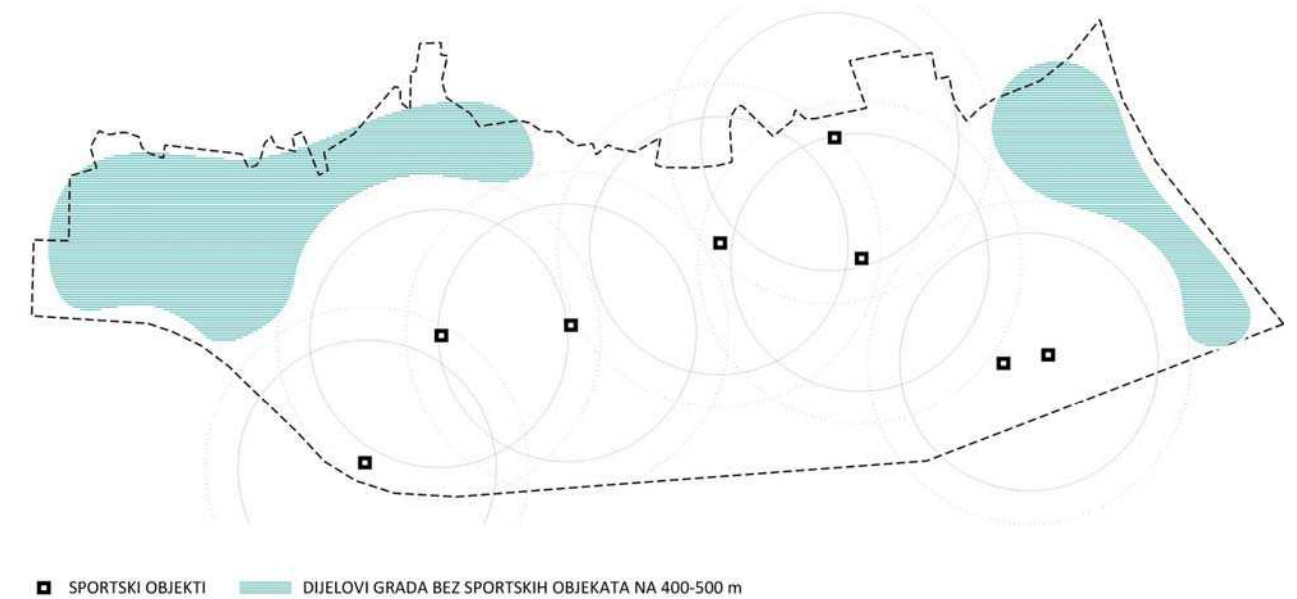
2.3.3.3. NEUJEDNAČEN I NEDOSTATAN UDIO SADRŽAJA SPORTA I REKREACIJE

Na deficitarnost središta grada sadržajima sporta i rekreacije ukazala su još istraživanja provedena za potrebe PUPa 1989. kada je istaknuta važnost očuvanja postojećeg stanja (primarno otvorenih terena) te vrlo ograničena mogućnost proširenja rekreacijskih površina obzirom na izgrađenost dijela grada.



Kartogram 17: Raspored i kapaciteti SPORTSKIH SADRŽAJA U Donjem gradu

Analiza gradske četvrti Donji grad iz 2019. g. evidentirala je 10 sportskih objekata u vlasništvu Grada Zagreba te konstatirala njihov ravnomjeran raspored i zadovoljavajuć kapacitet za osnovne potrebe stanovništva⁸ što se ne podudara s istraživanjima stavova stanovnika središta grada koji manjak sadržaja sporta i rekreacije smatraju jednim od najznačajnijih nedostataka Donjeg grada (prvi po redu nakon nedostatka parkiranja).⁹



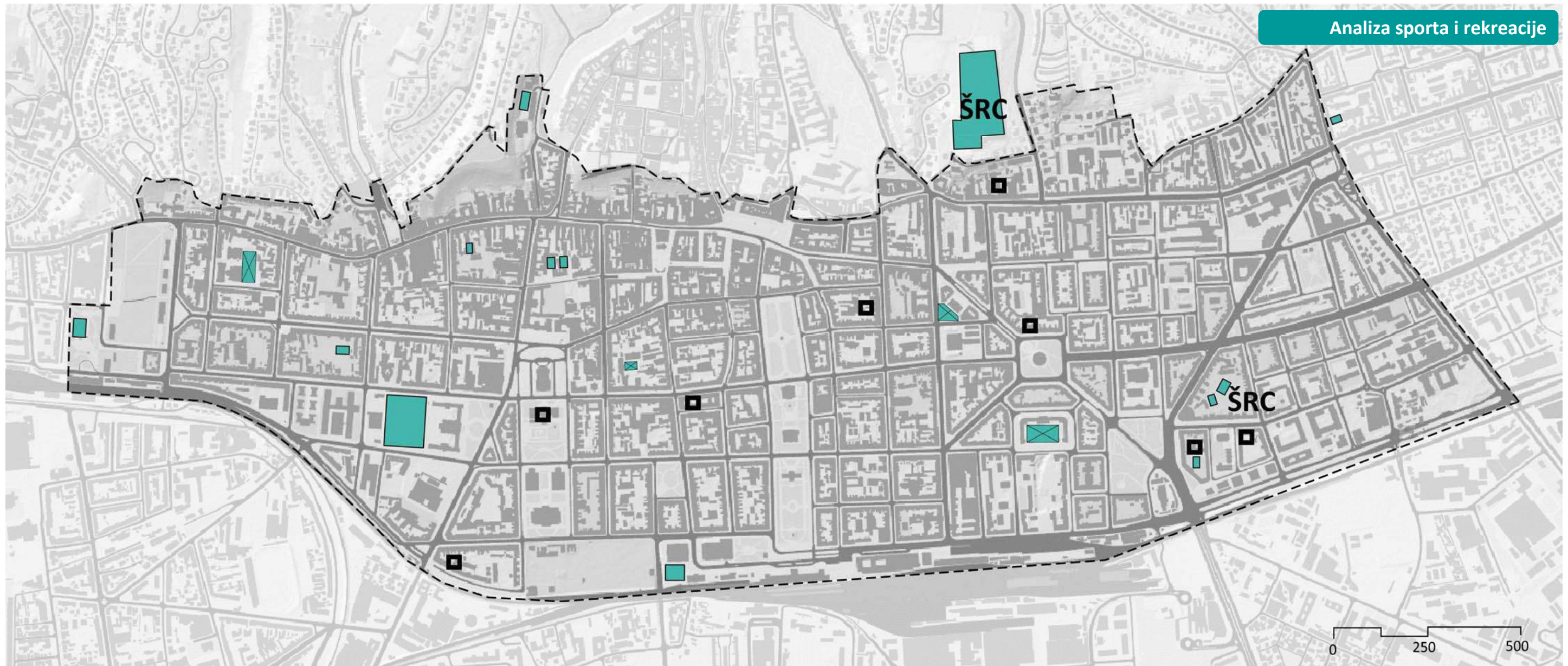
Kartogram 18: Raspored i kapaciteti sportskih objekata u Donjem gradu

Provedena detaljna analiza veličine, tipa, dostupnosti i distribucije sportsko rekreacijskih objekata i otvorenih terena potvrdila je neravnomjeran raspored i kapacitet ovog tipa sadržaja:

- središnji dio grada najdeficitarniji je sportsko rekreacijskim terenima i igralištima, a manji broj njih na njegovim rubnim dijelovima zatvorenoga je tipa.
 - najistočniji dio grada ima primjetan nedostatak otvorenih terena i objekata iako se radi o području s najvećim brojem stanovnika koji je u novije vrijeme doživio veće strukturne preobrazbe.
 - zapadni dio grada nema niti jedan sportski objekt premda se radi o predjelu blokova najveće površine čija bi unutrašnjost potencijalno mogla udomiti sadržaje takvoga tipa.
 - 1980ih godina planirani PUPom novi sportski objekti u unutrašnjosti blokova (blok 39, 56) nisu realizirani
- Pri analizi distribucije i kapaciteta sadržaja važno je uzeti u obzir da dio postojećih terena spada u kategoriju 'zatvorenog tipa' te u pravilu nije dostupan za zadovoljavanje osnovnih potreba svakodnevnog života stanovnika.

⁸ ***(2019.) - Atlas gradskih četvrti

⁹ Anketa AF, 2020.



(Izvor podataka: Zg geoportal 2020.)

- SPORTSKI OBJEKTI
- SPORTSKO IGRALIŠTE - otvoreni tip
- ⊠ SPORTSKO IGRALIŠTE - zatvoreni tip
- ŠRC ŠPORTSKO REKREACIJSKI CENTAR

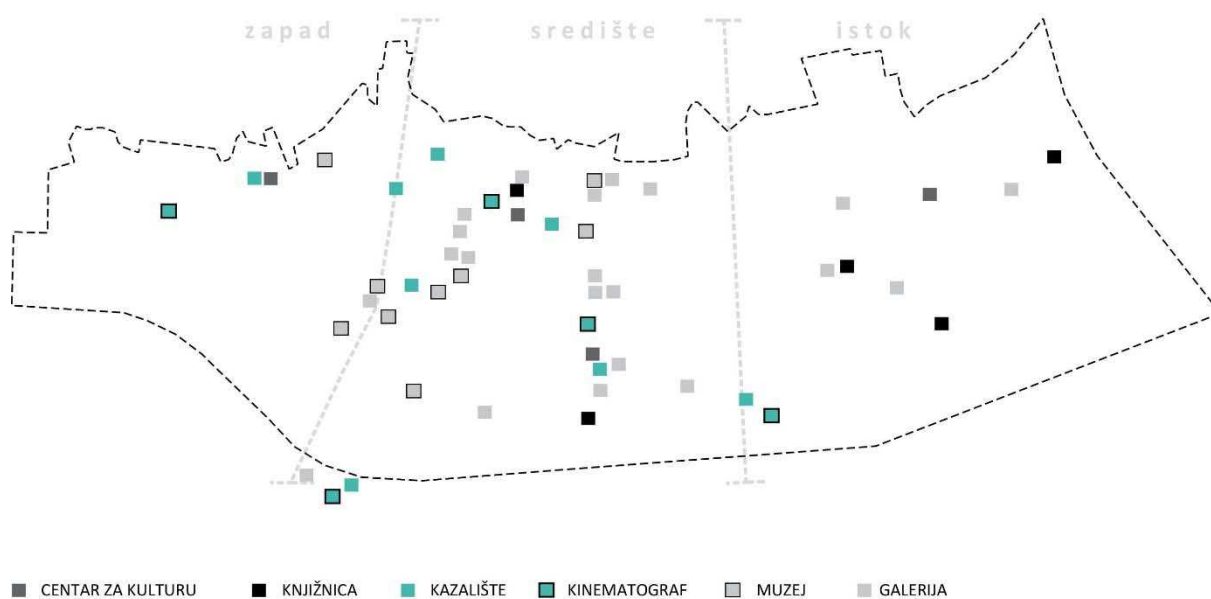
ZONA GRADA	BROJ SPORTSKIH OBJEKATA	BROJ LOKACIJA sportskih igrališta (otvoreni tip)	BROJ LOKACIJA sportskih igrališta (zatvoreni tip)	BROJ STANOVNIKA
ZAPAD	0	5	1	8490
CENTAR	4	2	1	9532
ISTOK	4	2	2	19002

Po veličini i raznolikosti ponuđenih sadržaja značajnu ulogu ima sportsko rekreativni centar Šalata premda se ne nalazi u samom obuhvatu razmatranog područja. U sličnom kontekstu treba promatrati i potencijal područja buduće preobrazbe prostora južno od željezničke pruge (Gredelj).

2.3.3.4. NERAVNOMJERAN UDIO I RASPORED USTANOVA U KULTURI

Iz analize ustanova u kulturi moguće je zaključiti da se velika većina njih nalazi u samom središnjem dijelu Donjeg grada te da su primarno u funkciji unaprijeđenja kulturne scene šireg gradskog prostora (veliki gradski muzeji, nacionalno i veća gradska kazališta, brojne galerije).

Istočni i zapadni dio grada po udjelu i različitosti sadržaja kulture znatno zaostaju što pridonosi njihovoj manjoj atraktivnosti i umanjenoj kvaliteti života. Posebno je pritom važno istaknuti nedostatak kulturnih centara stambenog susjedstva i/ili četvrti - mjesta raznolike ponude kulturnih sadržaja kao mjesta 'kvartovskog' okupljanja i socijalizacije, mjesta koja bi mogla pojačati osjećaj pripadnosti i participativnosti.



Kartogram 20: Prikaz ustanova u kulturi

Pregled ustanova u kulturi po gradskim predjelima:

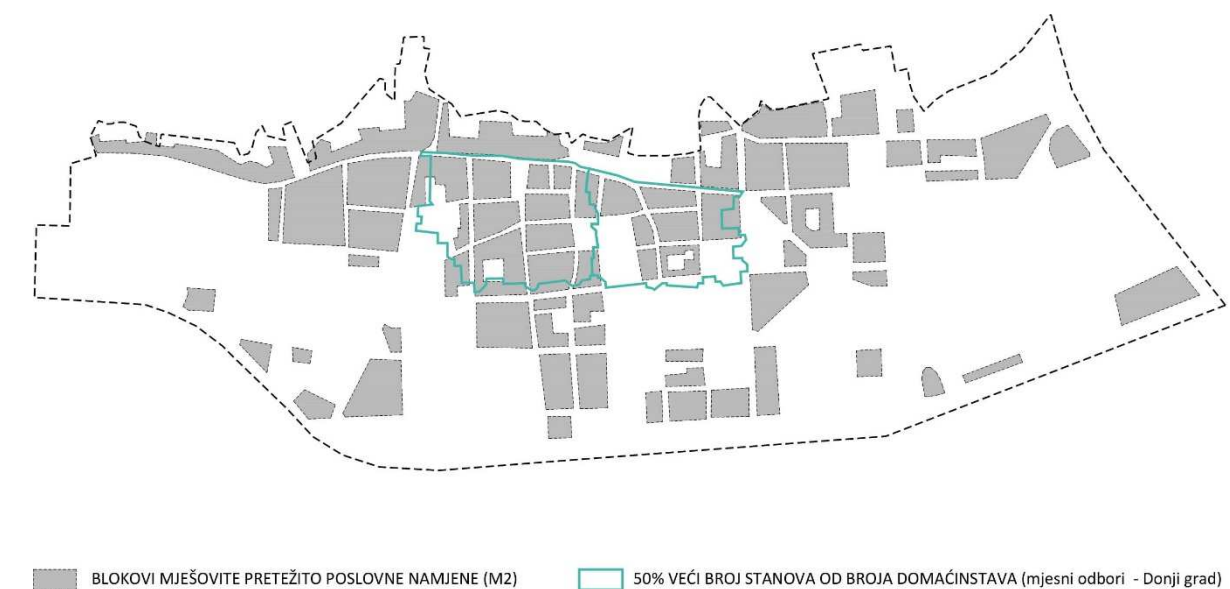
- zapadni dio grada ima najmanji udio ustanova za kulturu (1 kinematograf i 2 kazališta) te u radijusu od preko 1 km nema knjižnice.
- središnji dio grada ima najveću koncentraciju ustanova u kulturi (2 knjižnice, 13 muzeja i zbirki, oko 20 galerija, 2 centra za kulturu, 5 kinematografa)

- istočni dio ima razmjerno mali udio ustanova u kulturi (1 kinematograf, 3 knjižnice, 4 galerije) te nema muzeja i zbirki niti kazališta

Postojeće ustanove u kulturi, u najvećoj mjeri, ne prati adekvatno uređen i otvoreni javni prostor koji bi mogao imati potencijal u proširenju kulturnih aktivnosti na vanjski prostor te igrati važnu ulogu u generiranju mjesta okupljanja i formiranja življeg i raznolikijeg javnog/kulturnog života grada.

2.3.3.5. POVEĆANJE UDJELA POSLOVNIH SADRŽAJA

Analiza odnosa ukupnog broja stanova i broja kućanstava, u strogom središtu, pokazuje i do 50% veći broj stanova od broja kućanstava. Kako se radi o područjima najatraktivnijim za poslovne sadržaje postupno dolazi do iseljavanja iz prosječno najvećih stanova u Donjem gradu koji se prenamjenjuju u komercijalne i uslužne djelatnosti (odvjetnički uredi, liječničke ordinacije, saloni ljepote, razna studija, poslovni sadržaji itd).



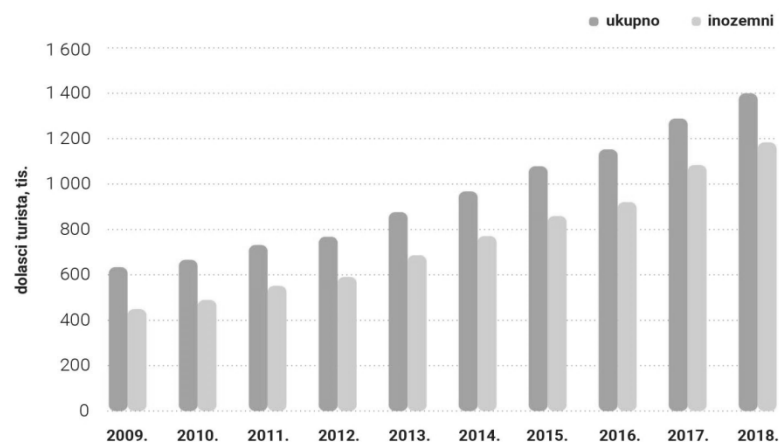
Kartogram 21: Blokovi pretežito stambene namjene s MO s najvećim udjelom stanova u odnosu na kućanstva, Izvor: *** (2019.) Donji grad – gradske četvrti grada Zagreba

Mnogi od novih poslovnih sadržaja smještaju se na gornje etaže blokova čime ne pridonose stvaranju aktivnijih i sadržajnih gradskih ulica – javnih prizemnih pročelja, već potencijalno dovode do umanjivanja kvalitete i privatnosti stanovanja. Također, poslovni korisnici imaju različite aspiracije o načinu uređenja i korištenja zajedničkih prostora - posebice unutrašnjosti blokova pa time kritična masa stanara u potencijalnom procesu participativnosti u odlukama i provođenju procesa obnove za bolji život u DG postaje sve manja. Opasnosti ovakvih procesa mogu se vidjeti u potpunom napuštanju stanovništva iz užeg gradskog središta koje je dodatno pojačano i osjećajem nesigurnosti izazvanim potresima u 2020. godini.

Nekvalitetna organizacija prometa u gradu, prometne gužve i nemogućnost parkiranja, kao i nesigurnost građevinskog fonda nakon potresa utjecali su na to da se neke firme i uredi počinju premještati iz gradskog središta na lokacije s bržom i povoljnijom dostupnosti.

2.3.3.6. POSTUPNA PREDOMINACIJA ULOGE TURIZMA U SREDIŠTU (TURISTIFIKACIJA)

Jedan od najprimjetnijih trendova koji je obilježio razdoblje proteklih 10-ak godina je intenzivan porast turističke ponude. Ona se ogleda u povećanom broju smještajnih kapaciteta i prilagodbi različitih gradskih sadržaja (ugostiteljstvo, prodaja suvenira, prigodne manifestacije u javnom prostoru i dr.).

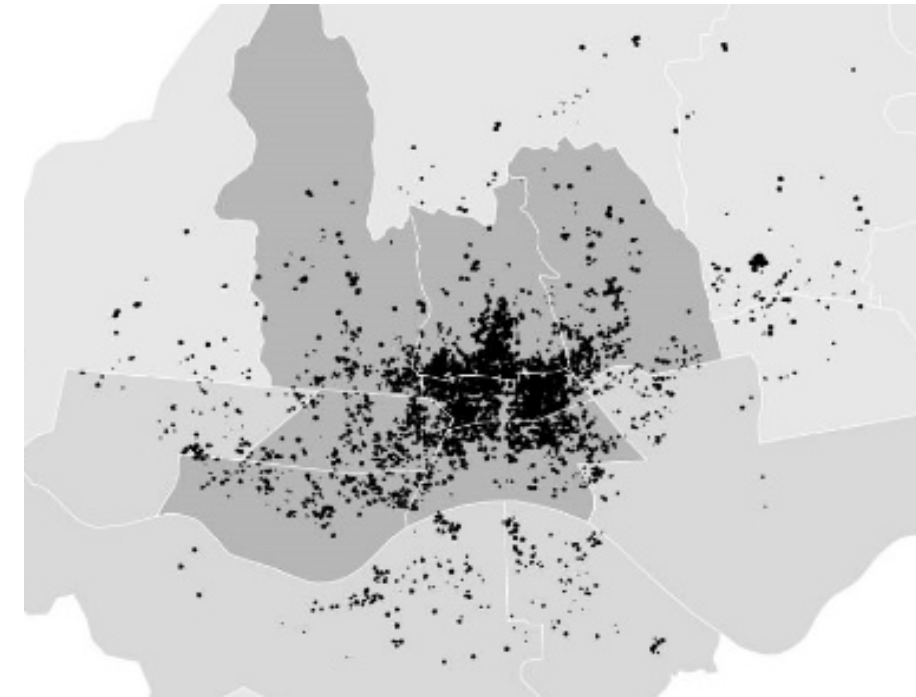


Slika 7: Kretanje dolazaka turista 2009 – 2018. (gore), Izvor: Statistički ljetopis Grada Zagreb (2019.)

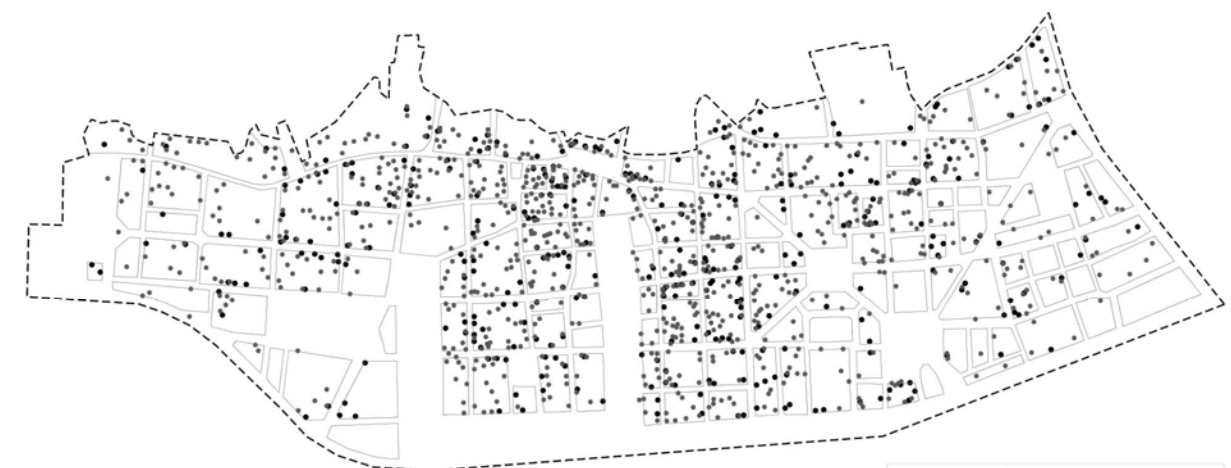
Premda je porast broja ponuđenih stambenih jedinica putem servisa *Airbnb* primjetan na cijelom području grada Zagreba, njihov najveći broj se očekivano nalazi u najužem i turistički najatraktivnijem središtu grada i to u svim njegovim dijelovima u značajnom broju/udjelu.

Ova činjenica posebno je utjecala na porast cijene stanova i najma u središtu. Sve to postupno dovodi do pomanjkanja stanova ili previsokih cijena najma kao i iseljavanja stalnog stanovništva koje stanove u vlasništvu stavlja na turističko tržište.

Istovremeno, povećan udio stanova u turističkom najmu dovodi do remećenja privatnosti stambenih zgrada te promjena u kvaliteti stanovanja. Također brojne adaptacije, dogradnje i prigradnje zbog prilagodbe potrebama turizma dovode do strukturnih promjena često upitne kvalitete.



Slika 8 : Ponuđene stambene jedinice Grada Zagreba putem servisa Airbnb, Izvor: Marčetić (2020.)

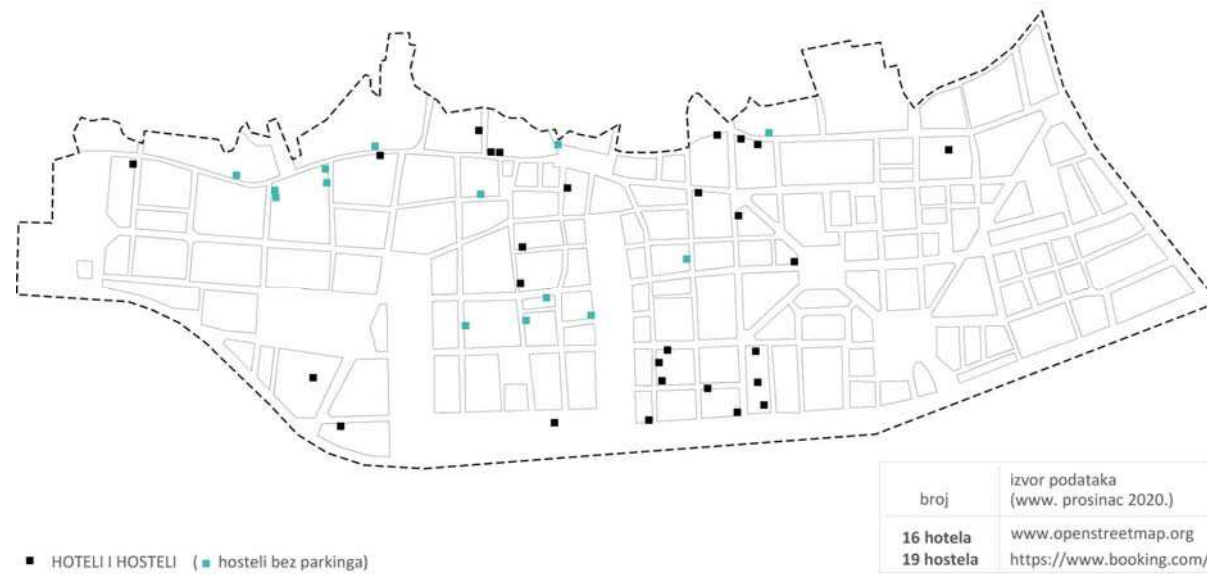


broj apartamana	izvor podataka (www. prosinac 2020.)
800	https://hr.airbnb.com/
300	https://www.booking.com/

• APARTMANI

Kartogram 22: Ponuda stanova za turistički najam u Donjem gradu

Najveći udio hotelskog i hostelskog smještaja pozicioniran je u središnjem dijelu Donjeg grada. Pri tome je važno naglasiti nezanemariv udio objekata bez osiguranog parkiranja čime se opterećuje sustav prometa u mirovanju u sklopu ulica i javnih garaža kao i pomanjkanje uređenja javnih otvorenih površina.



Kartogram 23: Hoteli i hosteli u Donjem gradu

Bez jasnih mjera kontrole udjela i kvalitete turističke ponude u gradskom središtu ona može postati značajna prijetnja (konflikt) za zadržavanje kvalitete i uvjeta stanovanja u Donjem gradu.

2.3.3.7. OBILJEŽJA KORIŠTENJA I NAMJENE NA DETALJNIJOJ RAZINI (6 odabranih blokova)

Detaljna prostorna analiza obilježja namjene i načina korištenja za šest odabranih blokova ukazala je na osnovna razlikovna obilježja pojedinih dijelova grada i blokova.

Najveći **udio aktivnih prizemlja** (lokala) vidljiv je u središnjem dijelu grada posebice u blokovima bližim strogom središtu. Pretežita namjena lokala u prizemljima središnjeg dijela je trgovačka, a u nešto manjem udjelu su ugostiteljski sadržaji. Blokovi s manjim udjelom sadržaja u prizemljima nalaze se na zapadnom i istočnom dijelu grada. U ovim je dijelovima diversifikacija ponude nešto veća te se uz trgovačke nalazi i veći broj uslužnih djelatnosti, ureda i agencija, specijaliziranih obrta i sl. na zapadnom i istočnom dijelu grada primjetan je veći udio napuštenih/zatvorenih lokala van funkcije (što se može pripisati posljedicama COVID pandemije, ali i nedostatku gradskeih poticaja za najmoprimce).

Najveći broj građevina bloka je **mješovite – pretežito stambene namjene**. Najveći udio građevina isključivo stambene namjene u obodnoj strukturi bloka vidljiv je na zapadnom dijelu grada dok se po udjelu stambenih objekata u unutrašnjosti ističe središnji dio grada.

Javna i društvena namjena ne prelazi udio od 20% u bloku, a samo u iznimnim slučajevima ona ima utjecaj na afirmaciju (dijela) unutrašnjosti bloka (primjer perivoj Akademije likovnih umjetnosti).

Proces turistifikacije prisutan je na cijelom području cijelog Donjeg grada, a očekivano je naizraženiji u središnjem njegovom dijelu. Za razliku od istočnog dijela grada gdje se stanovi za turistički najam nalaze pretežito u sklopu stambenih zgrada samoga bloka u središnjem dijelu primjetan je značaja udio turističkog smještaja u objektima u unutrašnjosti bloka. Proces turistifikacije važno je stoga promatrati u odnosu na njihov utjecaj na kvalitetu stanovanja – narušavanje privatnosti i sigurnosti stambenih zgrada te u kontekstu procesa preobrazbe i prenamjene građevina u bloku, nerijetko manjih urbanističko arhitektonskih i građevinskih vrijednosti. Najmanji udio apartmana u odnosu na broj stanova i veličinu bloka je u zapadnom dijelu grada.

U unutrašnjosti blokova dominira gospodarska-poslovna namjena te pomoćni objekti spremišta, skladišta, garaža stanara. Za veliku većinu objekata u unutrašnjosti, terenskim obilaskom, nije moguće utvrditi jesu li u funkciji te kakav je stvarni način njihova korištenja. Detaljna istraživanja vlasništva, načina korištenja i održavanja kao i stanja jedan su od preduvjeta za cjelovitu obnovu i unarijeđenje unutrašnjih dvorišta blokova.

KORIŠTENJE I NAMJENA	BLOK 13	BLOK 12	BLOK 19	BLOK 90	BLOK 56	BLOK 124
	zapad		centar	istok		
Površina bloka (m²)	22760	41503	34443	28097	11370	15214
STANOVANJE						
Broj stanova - ukupno	261	483	308	284	236	374
Broj stanova u zgradama bloka	253	432	280	255	216	374
Broj stanova u unutrašnjosti bloka	8	51	28	29 (?)	20	?
Bruto površina stambenog prostora bloka (obodno)	25797	38894	29900	28836	23109	34050
Bruto površina stambenog prostora unutrašnjosti bloka	1081	3625	4155	8778	930	1020
TURIZAM						
Broj apartmana (ili drugog turističkog smještaja)	3	5	9 AP + hotel (45 soba)	15	13	4
KORIŠTENJE PRIZEMLJA						
Broj lokala u prizemlju - ukupno	34	27	54	16	5	32
Broj stanova u prizemlju ukupno	54	54	35	44 (?)	?	41
NAMJENE GRAĐEVINA BLOKA						
STAMBENA NAMJENA	15.9%	24.6%	9.7%	23.55%	11%	11.3%
MJEŠOVITA NAMJENA	46.2%	44.1%	52.1%	48.07%	67%	50.6%
GOSPODARSKA - POSLOVNA NAM.	16.9%	5.4%	16.5%	14.87%	0%	32.8%
DRUŠTVENA NAMJENA	11.8%	15.9%	18.6%	1.66%	0%	1.3%
POMOĆNI PROSTORI (spremišta)	7.4%	9.7%	3.1%	10.83%	22%	4.0%

Tabela 5: Obilježja korištenja i namjene za šest analiziranih blokova

Način korištenja prizemlja

ZAPAD
blok 12



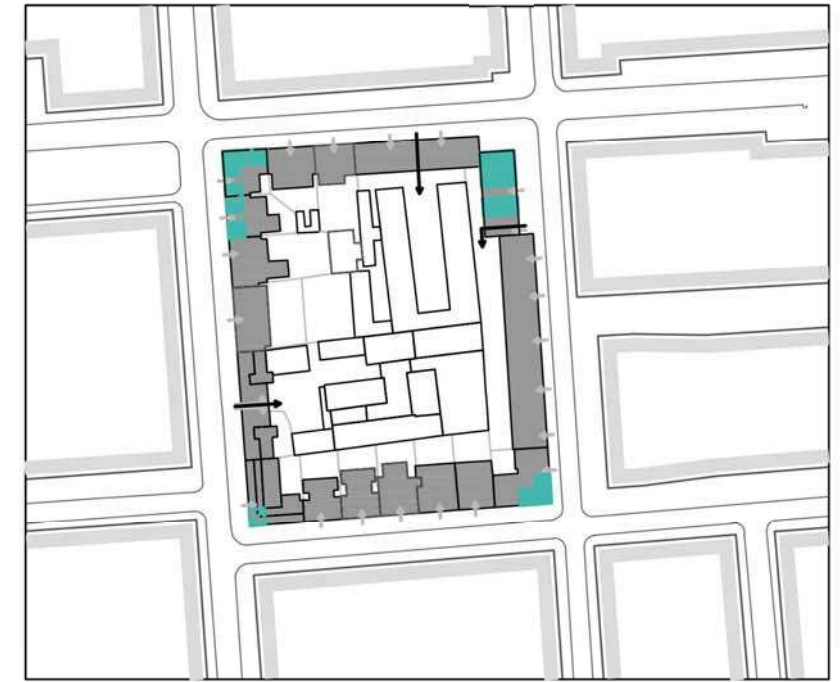
ukupan broj stanova u prizemlju	54
ukupan broj lokala u prizemlju	21
broj kolnih ulaza u blok	12
broj trgovina / ugostiteljstvo	7/3

CENTAR
blok 19



ukupan broj stanova u prizemlju	35
ukupan broj lokala u prizemlju	54
broj kolnih ulaza u blok	12
broj trgovina / ugostiteljstvo	36/3

ISTOK
blok 124



ukupan broj stanova u prizemlju	41
ukupan broj lokala u prizemlju	32
broj kolnih ulaza u blok	3
broj trgovina / ugostiteljstvo	4/1

blok 13



ukupan broj stanova u prizemlju	54
ukupan broj lokala u prizemlju	34
broj kolnih ulaza u blok	9
broj trgovina / ugostiteljstvo	2/1

blok 90



ukupan broj stanova u prizemlju	44
ukupan broj lokala u prizemlju	16
broj kolnih ulaza u blok	17
broj trgovina / ugostiteljstvo	7/5

blok 56



ukupan broj stanova u prizemlju	?
ukupan broj lokala u prizemlju	5
broj kolnih ulaza u blok	2
broj trgovina / ugostiteljstvo	2/1

obodna izgradnja bloka
 lokal u funkciji
 lokal izvan funkcije
 pješački ulaz
 kolni ulaz

ZAPAD
blok 12



ukupan broj stanova 483
 broj lokala u prizemlju ukupno 27
 pretežita namjena u unutrašnjosti bloka društvena
 pomoćni prostori stanara/spremišta 9.7 %

blok 13



ukupan broj stanova 261
 broj lokala u prizemlju ukupno 34
 pretežita namjena u unutrašnjosti bloka poslovna
 pomoćni prostori stanara/spremišta 7.4 %

CENTAR
blok 19



ukupan broj stanova 308
 broj lokala u prizemlju ukupno 54
 pretežita namjena u unutrašnjosti bloka poslovna namjena
 pomoćni prostori stanara/spremišta 3.1 %

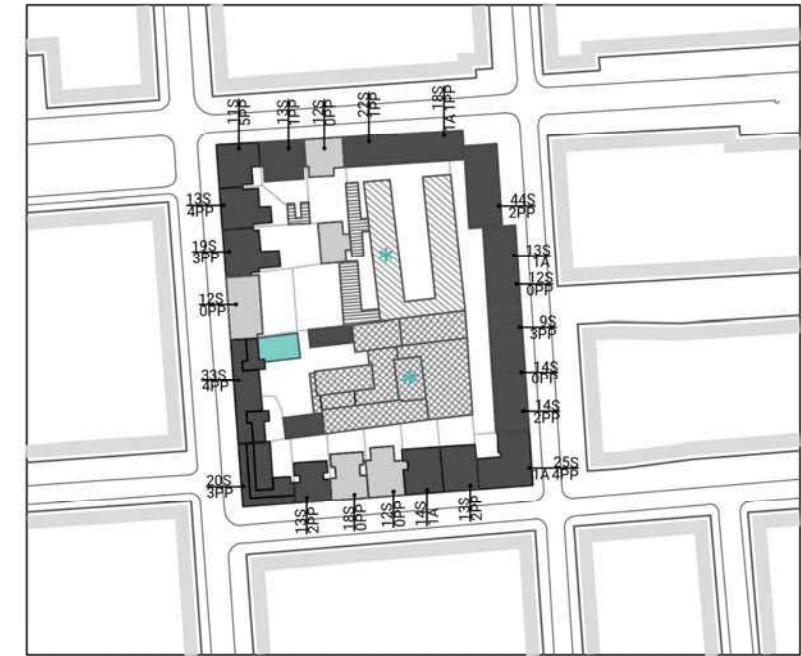
blok 90



ukupan broj stanova 284
 broj lokala u prizemlju ukupno 16
 pretežita namjena u unutrašnjosti bloka poslovna
 pomoćni prostori stanara/spremišta 10.83 %

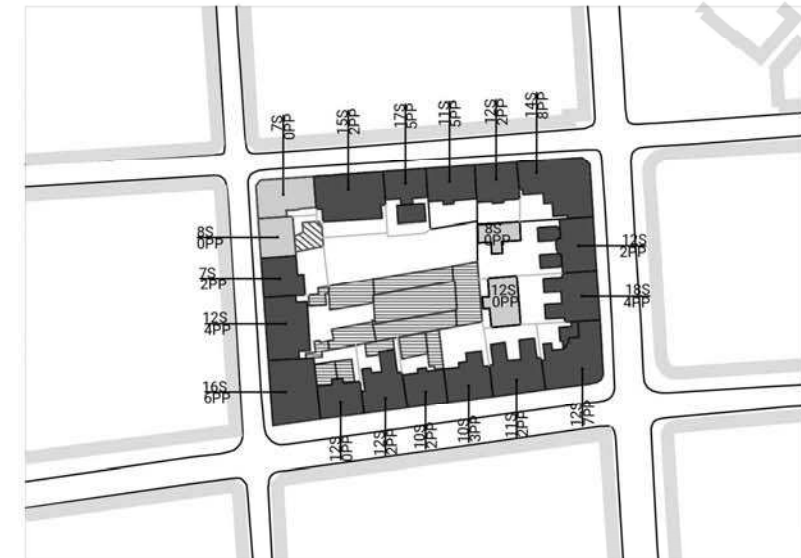
ISTOK
blok 124

Pretežita namjena građevina



ukupan broj stanova 374 (unutrašnjost ?)
 broj lokala u prizemlju ukupno 32
 pretežita namjena u unutrašnjosti bloka gospodarska namjena
 pomoćni prostori stanara/spremišta 4 %

blok 56



ukupan broj stanova 236
 broj lokala u prizemlju ukupno 5
 pretežita namjena u unutrašnjosti bloka pomoćni prostori stanara/spremišta
 pomoćni prostori stanara/spremišta 22 %

stambena namjena
 mješovita namjena
 javna i društvena namjena
 gospodarska namjena
 poslovna namjena
 pomoćni prostori stanara/spremišta
 * objekti van funkcije
 —# broj stanova/broj poslovnih prostora

ZAPAD
blok 12



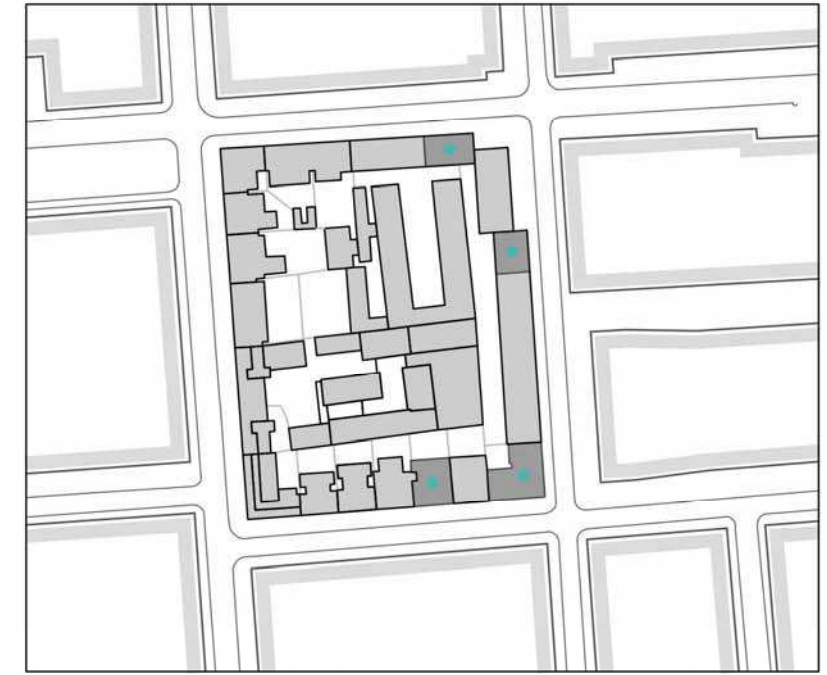
broj stanova u zgradama bloka	432
broj stanova u unutrašnjosti bloka	51
broj apartmana	5

CENTAR
blok 19



broj stanova u zgradama bloka	280
broj stanova u unutrašnjosti bloka	28
broj apartmana	9

ISTOK
blok 124



broj stanova u zgradama bloka	374
broj stanova u unutrašnjosti bloka	?
broj apartmana	4

blok 13



broj stanova u zgradama bloka	253
broj stanova u unutrašnjosti bloka	8
broj apartmana	3

blok 90



broj stanova u zgradama bloka	255
broj stanova u unutrašnjosti bloka	29
broj apartmana	15

blok 56



broj stanova u zgradama bloka	216
broj stanova u unutrašnjosti bloka	20
broj apartmana	13

■ zgrada s apartmanima ● oznaka apartmana □ zgrada hotela

2.3.4. URBANISTIČKE SMJERNICE ZA SADRŽAJE

PREDUVJETI:

1. Provesti **inventarizaciju** i prostorno lociranje (mapiranje) **prostora u gradskom i državnom vlasništvu** za koje je moguća provedba jasnijeg upravljanja prostorom i sadržajima (načinom korištenja).
2. Evidentirati sve **promjene stambenih prostora u apartmane za turistički najam** i njihovu legalnost.
3. **Provesti detaljnu kvalitativnu valorizaciju postojećih sadržaja** temeljem mišljenja i aspiracija stanovnika

SMJERNICE (razina upravljanja/gospodarenja prostorom):

7. **Uspostaviti mjere kontroliranja i uspostavljanja balansa udjela** stanovanja, turizma i poslovnih sadržaja kako se ne bi ugrozio opstanak stalnog stanovništva u središtu grada.
8. **Uspostaviti proaktivni sustav mjera poticanja i subvencioniranja** pojedinih, za grad poželjnih, aktivnosti i sadržaja s ciljem zadržavanja trgovačko-uslužnih i poslovnih sadržaja u središtu kao i očuvanju njihove izvornosti (sprječavanje globalizacije i unifikacije)
9. **Unaprijediti kvalitetu, broj i raspodjelu sadržaja** važnih za svakodnevni život stanovnika Donjeg grada (dječji vrtići, trgovine dnevne potrošnje, rekreacija i sport, kultura) s ciljem zadržavanja postojećih i privlačenja novih stanovnika



Kartogram 27: Integralni prikaz zona s utvrđenim manjkom pojedinih sadržaja važnih za kvalitetu svakodnevnog života

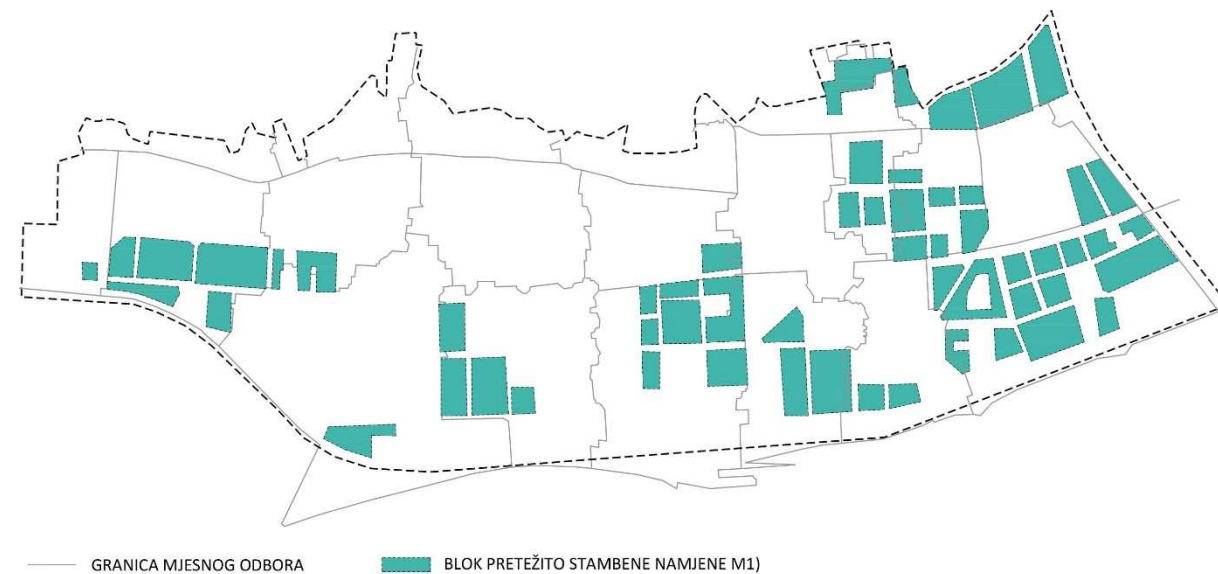
10. **Ubrzati rješavanje imovinsko pravnih odnosa** grad/država/privatni vlasnici koji su prepreka aktiviranju zapuštenih lokala u prizemljima i/ili unutrašnjosti blokova
11. **Poticati diverzifikaciju sadržaja** te prepoznatljivu ponudu gradskog središta koja se poistovjećuje s kolektivnim identitetom Donjeg grada. Uvesti transparentnu jasnu politiku **subvencioniranja određenih sadržaja**, davanje u zakup na vremensko razdoblje bez plaćanja najma uz obvezu uređenja prostora. Poticati zadržavanje i vraćanje obrta karakterističnih za Zagreb (moda, šeširi, torbe, dizajnirani nakit,...), a destimulirati sadržaje poput kockarnica, igara na sreću, otkupa zlata i sl. Aktivirati i sve druge sadržaje osim trgovačko-uslužnih (kultura, zabava, rekreacija u blokovima i parkovima, startup / mladi i ambiciozni u gradu, sadržaje za djecu, hibridne sadržaje, sadržaje za seniore itd.)
12. **Sadržajno/tematski profilirati** određene mikro ambiente (ulice, dvorišta, dijelovi gradskih četvrti) kao prepoznatljive podcentre samog gradskog središta (npr. „design district“)
13. **Sadržajno aktivirati postojeće i uspostaviti nove „obrtničke“ prolaze kroz blokove** - prolaz neboder, Oktogon, Obrtnički prolaz, Dežmanov prolaz, prolaz Obrtničke komore...itd
14. **Osigurati promet u mirovanju** (danas najveći problem za opstanak sadržaja grada je nedostatak parkiranja) te kvalitetniju i bržu dostupnost sadržaja efikasnijim javnim prijevozom.

2.4. STANOVANJE

2.4.1. POLAZIŠTA ZA ISTRAŽIVANJE STANOVANJA

Funkcionalne preobrazbe vidljive u središtu grada pokazuju da Zagreb slijedi trend transformacije gradskih centara zapažen i u drugim europskim gradovima, ali znatno sporije i u manjem obimu. Premda je Donji grad još uvijek jedan od najgušće naseljenih dijelova Zagreba, podaci zadnjih popisa stanovništva pokazuju kako rezidencijalna funkcija ovoga prostora postupno slabi. Primjetno je iseljavanje starijeg stanovništva i onih s nižim primanjima zbog nemogućnosti održavanja stambenog fonda te odlazak mlađeg stanovništva iz gradskog središta zbog udvostručene najamnine stanova (s obzirom na traženi dnevni turistički najam) i nedostatnih sadržaja za djecu i svakodnevni kvalitetni život.

Posljedice brojnih promjena poput novih vlasničkih odnosa, nekritičnog i neorganiziranog pretvaranja stanova u apartmane za iznajmljivanje i poslovne prostore sve se očiglednije odražavaju na kvalitetu života u gradskom središtu. Vidljiv je (i prije potresa u ožujku 2020.) velik broj napuštenih trgovačkih i obrtničkih prostora u središtu grada koji je moguće vezati uz gospodarske promjene, promjene u društvu i načinu života. Međutim, pravi uzroci tog procesa za sada nisu detaljnije i sustavno istraženi.



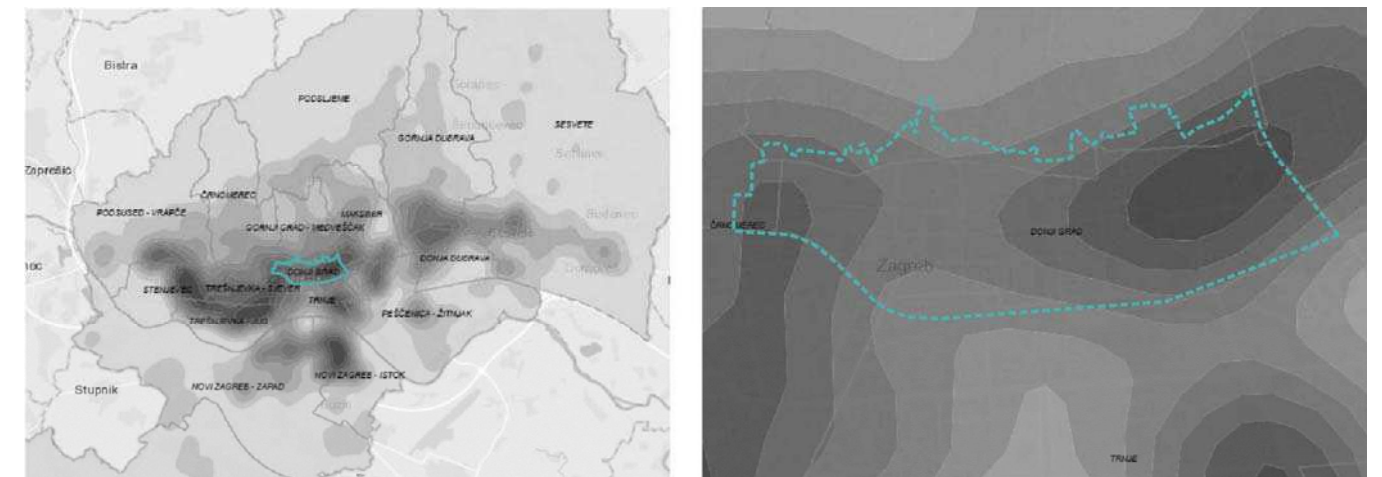
Kartogram 28: Prikaz donjogradskih blokova pretežito stambene namjene (M1), Izvor podataka: ZG Geoportal

Zadatak studije je ukazati na uočene negativne trendove u prostoru poput depopulacije, turistifikacije zastarijevanja stambenog fonda i drugih koji utječu na postupno smanjenje kvalitete života u središtu te na potrebu planske kontrole i zaustavljanja takvih trendova. Donji grad nakon potresa sve manje je poželjno mjesto za stalno stanovanje.

2.4.2. DOSTUPNOST PODATAKA O STANOVANJU

Izostanak aktivne stambene politike i ažuriranih podataka vidljiva je i na prostoru Donjeg grada. Dosadašnja istraživanja kvalitete stanovanja i aspiracija stanovnika Donjeg grada ukazala su na nedostatke raspoloživih podataka (koji se ne vode na primjeren način, nisu vezani uz gradske četvrti te se oslanjaju na sada već zastarjele podatke iz popisa 2011.g). Općenito može se, kao i kod drugih tematskih područja, naglasiti nedostatak kulture prikupljanja podataka te njihove necentraliziranosti i nedostupnosti.

Provedeno istraživanje obilježja stanovanja temelji se na podacima popisa stanovništva iz 2011. g. te govori o, već tada prisutnim, procesima koji su se zadnje desetljeće samo ubrzali i uzeli većeg maha. Njihov stvarni intenzitet će biti dostupan tek usporedbom s podacima budućeg popisa stanovnika 2021.g. Premda se sustavna i cjelovita (sociološka) istraživanja stanovanja u Donjem gradu u posljednja dva desetljeća nisu provodila, osim parcijalnih tematskih, određene načelne zaključke moguće je donijeti temeljem trenutno raspoloživih podataka. Pritom je posebno važno istražiti i pokazati različitost promjena i utjecaja uočenih procesa na pojedine, po obilježjima različite, dijelove Donjeg grada, a kako bi se što kvalitetnije mogle utvrditi specifične i ciljane smjernice obnove već i prije provedbe i obrade podatka slijedećeg popisa stanovnika.



Sl. 9: Koncentracija stanovništva u gradu Zagrebu i području zaštićene povijesne cjeline Donji grad, Izvor: Statistički atlas gradskih četvrti grada Zagreba (podaci 2011.g)

Godina popisa stanovništva	Broj stanovnika grad Zagreb	Broj stanovnika Donji grad	Broj Stanova DG	Broj stanova za stalno stanovanje DG
2001.	779145	45108	21 548	20 379
2011.	790017	31279	23397	21571

Tabela: 6 Kretanje stanovništva i broj stanova 2001-2011, Izvor: popis stanovništva 2001, 2011.

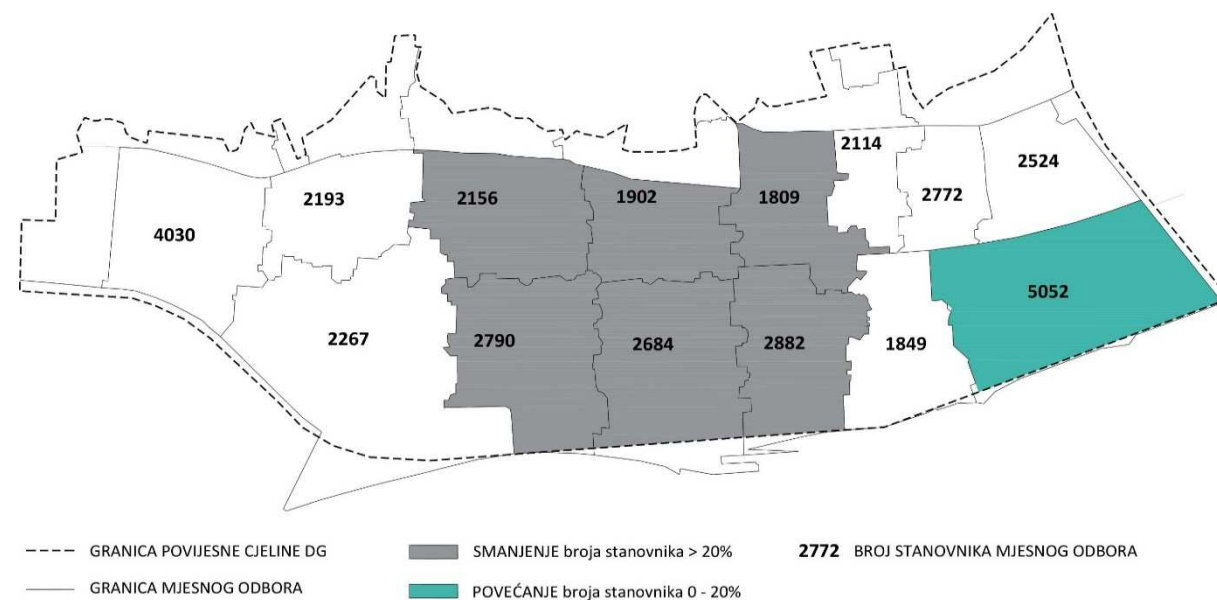
2.4.3. ANALIZA OBILJEŽJA STANOVANJA

Rezultati detaljnih istraživanja temeljem dostupnih podataka potvrđuju veliku razliku između pojedinih blokova i pojedinih dijelova Donjeg grada (zapad, centar, istok). To je i razumljivo jer prostor Donjeg grada nije nastao jedinstveno niti po istim pravilima. Tako je istočni dio nastao znatno kasnije od zapadnog i središnjeg dijela Donjeg grada, ima jednu do dvije etaže više od sotalih dijelova, a blokovi su u prosjeku manji od središnjeg dijela Donjeg grada. Utvrđeni procesi promjena u prostoru i njihovi trendovi utjecat će na različite smjernice obnove za pojedine blokove obzirom na njihove osobitosti.

2.4.3.1. DEMOGRAFSKA OBILJEŽJA

Proces promjene broja stanovnika po mjesnim odborima

Početak 2021. godine možemo govoriti o znatnom iseljavanju stanovnika iz Donjeg grada i to uslijed potresa i Covida 19. Jedni zbog oštećenosti stana, zgrade ili bloka u kojem žive, kao i nedostatka kvalitetnih uvjeta za život (zajednički sadržaji, javni prostor...), a drugi zbog veće izolacije i težnje za stanovanjem u prirodi, na rubu grada i to, po mogućnosti, u obiteljskim kućama s vrtovima. I jedno i drugo utječe generalno gledano na znatno iseljavanje stanovnika iz gradskog središta, a za očekivati je da će situacija biti puno lošija na slijedećem popisu stanovnika. Mnogi su otišli jer ni mjesecima nakon potresa nisu imali plin i grijanje, a koji su bili neophodni u jesenjim i zimskim uvjetima.



Kartogram 29: Prikaz kretanja broja stanovnika (2001-2011) po mjesnim odborima četvrti Donji grad, Izvor: *** (2019.)
Donji grad – gradske četvrti grada Zagreba

Proces iseljavanja iz gradskog središta počinje znatno ranije od potresa 2020. Vidljiv je već i prema podacima popisa stanovništva 2011. kojima su u prošlom popisnom razdoblju (2001.-2011.) uočeni procesi iseljavanja u središnjem dijelu Donjeg grada obzirom na činjenicu pretvaranja stanova u poslovne prostore, apartmane i ugostiteljske sadržaje. Smanjenje stanovnika više od -20% uočava se u središnjem dijelu Donjeg grada, kao i u rubnom dijelu istočnog područja Donjeg grada i kod Kvaternikovog trga. Samo u jednom mjesnom odboru „MO Kralj Zvonimir“ na jugoistočnom dijelu obuhvata, obzirom na nedovršenost i intenzivnu gradnju (na mjestu bivše uljare) možemo govoriti o povećanju broja stanovnika od + 0 do 20%, a što je zanemarivo u odnosu na negativne trendove u ostalim dijelovima Donjeg grada.

Specifičnosti u promjenama strukture stanovništva

Iz nekih prethodnih istraživanja poznato je da je Donji grad imao veći udio starijeg stanovništva (prema popisu 2011.), kao i da je primjetan velik udio visokoobrazovanih stanovnika (47,3% prema popisu 2011.).

2.4.3.2. STANDARD STANOVANJA

Obilježja zgrada

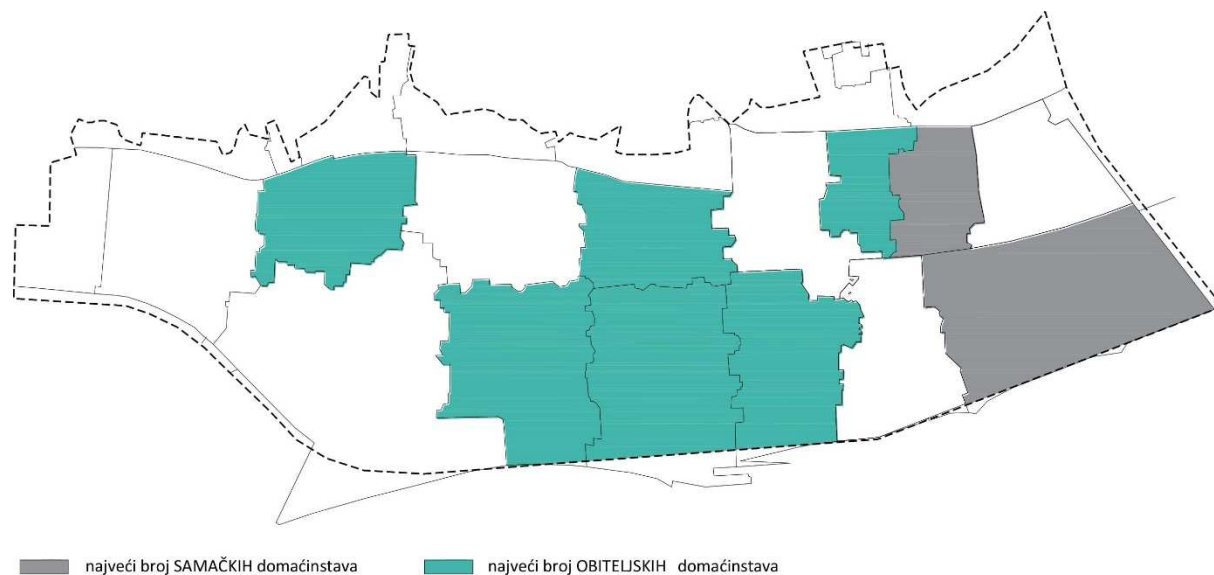
Podaci za istraživanja prikupljeni još u 1980 im godinama ukazala su na činjenicu da središte (povijesna jezgra) grada Zagreba pokazuje obilježja periferije.¹⁰ Godine 2004. gotovo polovica stanovnika Donjeg grada (obuhvaćena anketnim istraživanjem) smatrala je da su stambene zgrade središta ružne ili zapuštene¹¹ što sve govori o lošem stanju grada i svijesti stanovnika o njegovoj zapuštenosti već prije 20-30 godina, vremenu kada je stvarno trebala krenuti urbana obnova kao i u drugim europskim gradovima. Značajan dio stambenih zgrada, posebice u starijim dijelovima Donje grada, ima nedostatnu razinu tehničke opremljenosti - zgrade bez dizala, onemogućen pristup osobama smanjene pokretljivosti, upitna protupožarna zaštita.

Analiza broja stanova i strukture kućanstava pokazuje da se najveći broj **samačkih domaćinstava (s >50% ukupnog broja kućanstava)** nalazi u istočnom dijelu Donjeg grada (MO: Kralj Zvonimir, Matko Laginja, Petar Krešimir i Hrvatski narodni vladari), a najveći broj **obiteljskih kućanstava s dva ili više članova s preko 60% udjela** u ukupnom broju domaćinstava nalazi se u središnjem dijelu Donjeg grada (MO: Zrinjevac, Kralj Petar Svačić, August Šenoa, Knez Mislav i Andrija Mohorovičić).

Rezultati istraživanja suprotni su od uobičajene predodžbe da u samom središtu Donjeg grada ima najveći broj samaca koji žive u velikim stanovima. Istraživanje pokazuje upravo suprotno da se najveći broj samačkih domaćinstava nalazi u istočnom dijelu Donjeg grada gdje je i prosječna površina stanova najmanja. Najveći broj obiteljskih kućanstava nalazi se u središnjem dijelu Donjeg grada.

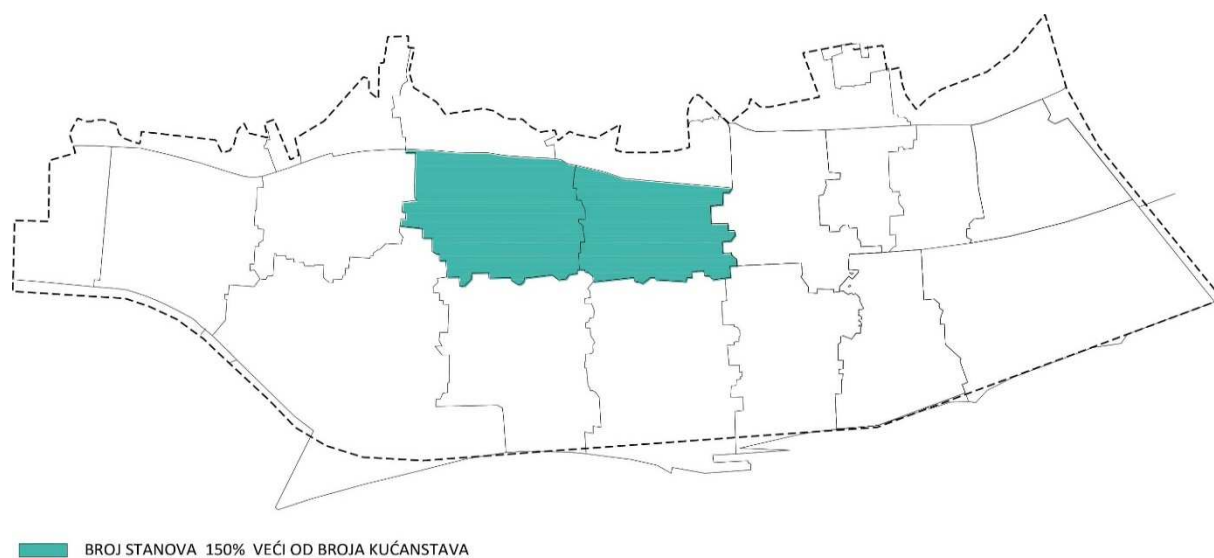
¹¹ Mišetić, A., Štambuk, Rogić, I. (2004.)

¹⁰ Komunalna zapuštenost 69,8%, Prometne poteškoće 58,8%, Zagađenost 55,0%, te propadanje stambenog fonda (krov propušta, vlažnost stana, ruševni zidovi), Rogić, I. (1991.)



Kartogram 30: Struktura kućanstava – ekstremi, *** (2019.) Donji grad – gradske četvrti grada Zagreba

Iako zastarjeli podaci o **stambenom statusu** na području Zagreba još iz 2005.g pokazivali su da **najam dijela stana** ima najveći udio u stambenim statusima u središtu Zagreba - u četvrti Donji Grad (8,2%). Velike i višesobne stambene jedinice u ovim gradskim četvrtima u vlasništvu starijih, često samskih kućanstava, važan su dio podstanarskog stambenog tržišta, ali isto tako u prosjeku su stanovi za najam zapušteni, slabo održavani i neadekvatno opremljeni prostori.¹²



Kartogram 31: Odnos broja stanova i broja kućanstava, *** (2019.) Donji grad – gradske četvrti grada Zagreba

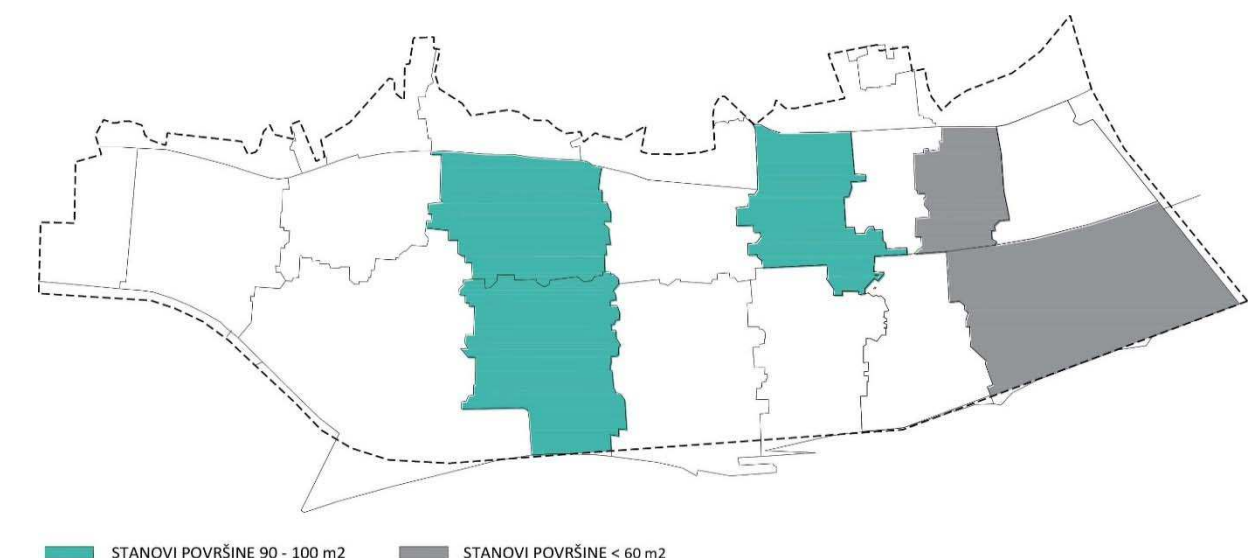
Životni standard starijih kućanstava uvjetovan gospodarskom krizom i nedostatnim mirovinama može

dovesti do značajnih promjena te ih je posebno važno uzeti u obzir prilikom promišljanja budućih stambenih politika.

Analizom **odnosa ukupnog broja stanova i broja kućanstava** može se doći do zaključka da u nekim MO broj stanova za 50% i veći od broja kućanstava koja ih rabe (MO Cvjetni trg, MO Zrinjevac i MO Kralj Petar Svačić). Kako se radi o područjima najatraktivnijim za poslovne sadržaje i turističku djelatnost (apartmani) jasno je da je došlo do procesa iseljavanja iz prosječno najvećih stanova u Donjem gradu, a za komercijalne i uslužne djelatnosti (odvjetnički uredi, liječnici, saloni ljepote, razna studija, poslovni sadržaji itd.

Obilježja stana

Stanovi na području Donjeg grada neujednačenog su standarda kvalitete stanovanja. Stanovi najveće prosječne tlocrtne površine su, kao što je i bilo za očekivati, u najužem središtu grada (MO Cvjetni trg, Kralj P. Svačić i Hrvatski narodni vladari). Stanovi najmanje prosječne površine nalaze se u istočnom dijelu Donjeg grada (MO Kralj Zvonimir) jer se tu radi pretežito o novijoj racionalnijoj izgradnji unutar zadnjih 20-tak godina, ako i u MO M. Laginja jer se u tom području nalazi veći broj zgrada nastao 50-tih 60-tih godina prošlog stoljeća, a kada su standardi stanovanja bili izrazito mali i to razdoblje prati racionalna izgradnja stanova. Među nedostacima stambenog fonda iz perspektive stanovnika Donjeg grada posebno se ističu problemi neprikladnosti stana u posebnim prilikama kakve su npr. duže njegovanje bolesnika, mogućnost podizanja manje djece, kao i loše mogućnosti preuređenja i prilagodbe stana novim korisničkim potrebama.¹³



Kartogram 32: Prosječna površina stanova za stalno stanovanje, *** (2019.) Donji grad – gradske četvrti grada Zagreba

¹² Bežovan, G. (2005.)

¹³ Dakić, Perković, Rogić, Stojković (1989.)

Obilježja vanjskih i/ili zajedničkih prostora

Na kvalitetu stanovanja utječu i način uređenje, održavanja i korištenja vanjskih prostora zgrade (vrt, unutarnje dvorište) i zajedničkih prostora (pomoćni objekti spremišta, garaža i sl.) koji u velikom dijelu grada nisu prilagođeni suvremenim standardima urbanog života. Zapušteni su, neprimjereno korišteni ili neiskorišteni te umanjuju kvalitetu vizura, osunčanja, uspostavljanja povoljne mikroklimе te nerijetko destimuliraju socijalizaciju stanara. Posebno je naglašen problem parkiranja u unutrašnjosti blokova koje dovodi do problema zagađenja bukom i zraka, kao i često isticani problem neadekvatnog način odlaganja otpada.

Može se zaključiti da se zastarijevanje stambenog fonda može okarakterizirati na dva načina:¹⁴

- **Fizičko i komunalno zastarijevanje** (oronulost, prokišnjavanje i vlažnost zgrada, konstruktivni problemi...)
- **Funkcionano zastarijevanje** – pomanjkanje prilagodbi na posebne potrebe (njegovanje starijih osoba, njegovanje bolesnika, prilagodba potrebama podizanja manje djece i sl.) ili prilagodbe suvremenim potrebama urbanog života

2.4.3.3. PROCES GENTRIFIKACIJE

Među procesima koji prate suvremene probrazbe postindustrijskih gradova, pa i Zagreba, treba izdvojiti proces gentrifikacije - oplemenjivanja i dotjerivanja prostora koji se uglavnom očituje u uređenju atraktivnih središnjih dijelova grada a rezultat je više tipova promjena. Iako se sam proces teoretski objašnjava kao *“konverzija socijalno marginalnih područja i područja stanovanja radničke klase centra grada u srednjoklasna područja stanovanja, a predstavlja pokret privatnoga investiranja u centralna područja glavnih urbanih centara”* u slučaju Zagreba je to ipak nešto specifičnija situacija jer središte grada u načelu nastanjuje srednji sloj građanske klase koju u procesu gentrifikacije zamjenjuje znatno bogatiji sloj ljudi.¹⁵



Kartogram 33: Proces turistifikacije Donjeg grada – udio apartamana (www.airbnb.com, www.booking.com/)

¹⁴ Rogić, I. (1991.)

¹⁵ Svirčić Gotovac, A.

Posljedice u prostoru koje se povezuju s ovim procesom u različitoj mjeri su vidljive i u zagrebačkoj jezgri:

- Najvidljivije promjene odnose se na **koncentraciju kulturnih i društvenih događanja** (povećanje broja kazališta, muzeja, galerija te festivalskih događanja) kao i sveprisutniji trend snažne **komercijalizacije jezgre** (turistifikacija te prenamjena iz stambene u poslovnu) te doživljaj središta kao mjesta potrošnje i zabave. Sve to prati nestanak uslužnih djelatnosti, malih tradicijskih obrta, kao dijela urbaniteta i dotadašnjeg identiteta i kvalitete stanovanja u gradskom središtu
- **Depopulacija i iseljavanje**¹⁶ sve više mogu utjecati na gentrifikaciju. Vlasnici uglavnom nemaju sredstava za kvalitetnu cjelovitu obnovu i modernizaciju zgrada te dolazi do povećanog broja otkupa stanova. Novi vlasnici će ulaganjem u konačnici dobiti kvalitetne uređene skupe stanove dostupne samo bogatijem sloju društva uz iseljavanje dosadašnjih stanara uglavnom srednje klase. Uz trendove zatvaranja zanatskih i obrtničkih sadržaja i prenamjenom u ugostiteljsvo i specijalizirane (brendirane) trgovine utječe se na ubrzanje procesa gentrifikacije Donjeg grada. Težnja je te procese usporiti zadržavanjem što većeg broja postojećih stanovnika i što većim i aktivnijim uključivanjem lokalne zajednice i participacije građana koji su ključni za sprečavanje gentrifikacije. U suprotnom ćemo dobiti novopridošli sloj bogatijih građana koji nemaju ništa zajedničko sa životom u gradskom središtu u kojem nikada nisu stanovali, a potencijalno i dosta praznih i neiskorištenih stanova.
- **Revitalizacija gradske jezgre i preobrazba u polifunkcionalan prostor** grada najmanje je vidljiva promjena, a uočljiva je tek kroz fragmentarnu obnovu (primjerice pročelja zgrada).

Dok procesi obnove u središnjim društvima zapadne Europe kreću uglavnom od vlasništva i javno-privatnog partnerstva, te grad ulaže u obnovu, a posredno mu se taj novac vraća nakon postupka uređenja, središnji prostor Zagreba karakterizira proces „postsocijalističkog tipa urbane obnove središta grada“. Zagrebačku situaciju karakterizira više od 90% stanova u privatnom vlasništvu zbog čega grad niti nema ekonomski interes ulaganja u obnovu te se obnova ne planira niti provodi sustavno, niti je financirana EU sredstvima.

Izvjesno je da će se proces gentrifikacije teško moći zadržati ukoliko tijekom obnove bude predugo trajao. Gotovo godinu dana nakon potresa veliki broj stanovnika (ne postoje evidencije o točnom broju) se još nije vratio u svoje stanove, a susatavna obnova još nije niti započela. To će se sve dugoročno odraziti i na budućnost stanovanja u Donjem gradu. Kako ne postoji ni jasna gradska politika stanovanja, tako ne postoji ni politika stanovanja u gradskom središtu, a niti stav o tome. Stav urbanista i sociologa je, uz hitnu nužnu obnovu prvo vartiti stalne stanovnike jer grasko središte bez njih gubi svoj karakter i identitet.

¹⁶ Znatna depopulacija Donjeg grada zabilježena je najvećim negativni prirastom (-3416 stan.) 2001-2011.g, a prema nekim procjenama nakon potresa 2020. središte je napustilo dodatnih 10-15.000 stanovnika.

2.4.4. URBANISTIČKE SMJERNICE ZA UNAPRIJEĐENJE STANOVANJA U PROCESU CJELOVITE OBNOVE

PREUVJETI ZA CJELOVITU OBNOVU:

1. **Provesti detaljno socio-demografsko istraživanje** koje treba utvrditi najnovije karakteristike stanovništva, njihove stavove, iskustva i aspiracije s ciljem unapređenja kvalitete života i usporevanja procesa depopulacije
2. **Provesti inventarizaciju stambenog fonda** (vlasništvo, građevinsko stanje, stambeni standard, komunalna i tehnička opremljenost) te utvrditi zone (stariji i zapušteniji dijelovi grada) u kojima je modernizacija prioritetna
3. **Provesti inventarizaciju stanja unutrašnjosti blokova** (način korištenja i održavanja, vlasništvo...) te uspostaviti kriterije (vlasničke, urb-arhitektonske, funkcionalne) za preobrazbu.
4. **Operacionalizirati kategorizaciju zaštite kult. dobara na razini blokova s danim mjerama za moguće intervencije** kako bi se utdila područja moguće strukturne preobrazbe (prenamjena potkrovlja, viša katnost, interpolacije, zamjenske građevine...) te povećanje i modernizacija stambenog fonda središta

KRATKOROČNE MJERE i/ili ciljani pilot projekti:

1. **Definirati minimalne „stambene standarde“** radi unapređenja kvalitete stanovanja u povijesnom središtu grada - minimalne tehničke uvjete / zahtjeve za građevinu - stambenu zgradu (građevinsko stanje i sigurnost, sustav grijanja, opremljenost dizalom u odnosu na katnost, opremljenost minimalnim stambenim standardom - kuhinja, kupaona...)
2. U skladu s konzervatorskim uvjetima **definirati modele modernizacije** (za pojedine blokove, za pojedine tipove objekata...)
3. **Prilagoditi postojeći model energetske obnove stambenog fonda ili uvesti 'novi' model za sve temeljne zahtjeve za građevinu** (mehanička otpornost i stabilnost, sigurnost u slučaju požara, higijena, zdravlje i okoliš, sigurnost i pristupačnost tijekom uporabe, zaštita od buke, gospodarenje energijom i očuvanje topline, održiva uporaba prirodnih izvora)
4. **Pokrenuti pilot projekte 'čišćenja' i uređenja unutrašnjosti pojedinih blokova**
5. **Poticanje stanovnika od strane gradske uprave za uređenje blokova** (participativnost, sudjelovanje zajednice, jačanje svijesti o važnosti unaprijeđenja kvalitete dvorišta, a ne samo vlastitog stana)
6. **Unaprijediti način odlaganja otpada te organizacije zajedničkih prostora stanara bloka**

DUGOROČNE MJERE:

1. **Uspostaviti program/sustav rješavanja stambenog pitanja** (najamni stanovi) na području Donjeg grada pod uvjetima koji su znatno povoljniji od tržišnih (po uzoru na POS)

2. **Uvesti sustav kategorizacije stambenih jedinica** u odnosu na tip stambenih zgrada kako bi se potaklo vlasnike na ulaganje u održavanje stana i zgrade
3. Uspostaviti varijantne modele rješavanja imovinsko pravnih odnosa kako bi se omogućilo djelovanje na razini bloka, a ne samo pojedine stambene jedinice. Time bi se lakše prišlo uređenju unutrašnjih dijelova blokova koji bi postali vanjski dnevni boravak stanara i time podigli kvalitetu stanovanja.
4. Rušenjem nekvalitetne substandardne izgradnje na dvorišnom dijelu parcele ispitati mogućnost umjesto nje nove prigradnje, izgradnje lifta i sl, što podiže kvalitetu života postojećih vlasnika

Program ekonomskih, socijalnih i ostalih mjera koje bi pridonijele zadržavanju stalnog stanovništva i njihov kvalitetniji život, demografsku obnovu, bolju socijalizaciju stanovništva, bolju dobnu strukturu itd.

5. Za dio fonda u privatnom vlasništvu razviti **mjere za poticanje i kontroliranje najamnog modela korištenja stambenog fonda**
 - osigurati učinkovitu primjenu postojećih zakona,
 - kontrolirati tržište najma stanova praćenjem ugovora i standardiziranjem cijena,
 - doraditi sustav poreznih olakšica za najmoprimce,
 - unaprijediti sustav subvencioniranja troškova najma i stanovanja kroz zajedničko financiranje (razviti model „društvenih“ stanova s pratećim standardom,
6. Obnoviti i razviti **model zadružnog i ne-profitnog građenja i korištenja stambenog fonda,**
7. Uspostaviti **PROGRAM/SUSTAV (dugotrajan i održiv)** različitih FINANCIJSKIH modela
 - varijantni modeli obzirom na financijsko stanje svih dionika (Fondove, države, Grada, korisnika),
 - zajmovi za kupnju građevinskog materijala,
 - primjena ciljanih modela usmjerenih prema različitim grupama korisnika illi različitim kategorijama,
 - pronaći pravedan/ispravan odnos između postojećeg stanja izgrađenog stambenog fonda, platežnih sposobnosti ciljanih grupa građana, mjera kojima se utječe na poboljšanje kvalitete života u području stanovanja te ekonomske održivosti i provedivosti mjera/programa
 - u suradnji sa stambenim štedionicama razviti sve pripadajuće modele financiranja
8. Revalorizirati izdane dozvole za apartmane po novim strožim kriterijima koji bi utjecali na kvalitetnije stanovanje stalnog stanovništva u zgradama.
9. Zaustaviti nekontrolirani proces apartmanizacije koji indirektno djeluje na iseljavanje stalnog stanovništva i kvalitetu života (npr. Pariz, Berlin, Barcelona, Amsterdam) mjerama kao što su odvojeni ulazi za apartmane (Madrid), a ne iz zajedničkog stubišta, produženje minimalnog boravka na 7 dana, kratkoročno iznajmljivanje ukupno najviše 30 dana u godini (Amsterdam), a ostalo stalni najam itd. Za Zagreb pronaći najpovoljnije rješenje.

2.5. PROMET

2.5.1. POLAZIŠTA ZA ISTRAŽIVANJE PROMETA

Prometna infrastruktura važan je dio ukupne slike i doživljava Donjeg grada. Pravilan raster, jasno uspostavljena hijerarhija promjenjivim uličnim presjecima i elementima profila (širina nogostupa, drvored, odnos prema prizemljima i sl.) dio su prepoznatljivog identiteta grada koji je nužno očuvati i unaprijediti.

Međutim, današnji način odvijanja prometa, posebice automobilskog, nije održiv te je njegov pritisak nadišao kapacitet nosivosti povijesnog središta čime je ugrožena slika grada, a još više kvaliteta života u njemu. Rješenja za unapređenje stanja i uspostavljanje modela održive mobilnosti zasigurno treba tražiti i izvan granica samog gradskog središta s ciljem njegova rasterećenje od tranzitnog prometa i prevelikih zahtjeva za parkiranjem kao i poticanja unaprjeđenja modalitete javnog gradskog prijevoza te ustupanja prostora biciklistima te posebice pješacima.

Prioritet budućeg planiranja prometa je uspostavljanje modela u kojem je na prvom mjestu čovjek i povećanje kvaliteta života u Donjem gradu u odnosu na dosadašnji koncept davanja prednosti kolnom prometu i velikom broju javnih garaža u najužem središtu. Strategija unaprjeđenja prometnog sustava grada mora biti dio integralnog procesa koji utječe i treba biti sagledan kroz cjelovito planiranje grada, osiguravanje zdravog života, zaštitu okoliša, prilagodbu klimatskim promjenama, ostvarivanje ciljeva nisko karbonskog pristupa....

Zadatak studije je ukazati na značaj integralnog procesa obnove grada u kojem unapređenje stanja prometnih i javnih otvorenih površina trebaju imati značajnu ulogu te predstavljaju temelj održivog plana obnove. Detaljnom prostornom analizom i usporedbom raspoloživih podataka cilj je utvrditi polazišta za konceptualno rješenje prometa koje podrazumijeva stvaranje uvjeta za izmještanje tranzitni promet iz Donjeg grada. Taj problem nije moguće sagledati i riješiti na području Donjeg grada nego sagledavajući koncept rješenja na razini cijelog grada. U cilju postupnog smanjenja trenutne dominacije automobilskog prometa poželjnim se smatra na model 1/3 kolni (automobilski) promet, 1/3 javni promet 1/3 bicikl i pješak.

Dakle, konceptualno rješenje prometa na prostoru Donjeg grada moralo bi pridonijeti tom modelu planiranom za cijeli grad s time da se udjel kolnog prometa postupno smanjuje na račun preostala dva: javni promet i pješačko/biciklistički).

2.5.2. DOSTUPNOST PODATAKA O PROMETU

Istraživanje o obilježjima prometa središta grada provedeno je temeljem podataka iz više različitih izvora – prostorno-planske dokumentacije Grada Zagreba (GUP) Donjeg grada (DUP iz 1974. i PPU iz 1989.), različitih urbanističkih i prometnih studija (vidi popis korištene literature) .

Utvrđeno je kako nekadašnje planske odrednice u velikoj mjeri nisu relevantne za planiranje središta u suvremenim okolnostima održivog planiranja jer se temelje na velikim i radikalnim, za današnje vrijeme ekonomski nerealnim, preobrazbama prometnog sustava (tuneli pod gradom, vijadukti, novi koridori...) ili pak na ideju velike koncentracije garaža u blokovima središta koja seže još iz doba promicanja dominacije automobila u gradu.



Slika 10: GUP Zagreba 1971.g. - Plan prometa, - doba promicanja dominacije automobila u gradu

Prometne studije i istraživanja rađena u proteklom desetljeću su s aspekta ovoga istraživanja nepotpuna, podaci su izneseni isključivo s prometnog motrišta i/ili usmjerene na jedan određeni prometni aspekt. Uočen je nedostatak sveobuhvatne sistematizacije podataka te detaljan uvid u stanje prometa i prometa u mirovanju u unutrašnjosti blokova koji nisu u sustavu naplate parkinga (na privatnim parcelama). Problematika prometa se u različitim izvorima uglavnom ne sagledava cjelovito (studije usmjerene na promet u mirovanju – parkiranje/garaže), a podaci i saznanja o prometnim potrebama i pritiscima nisu novelirani. Ne postoji cjelovita studija/dokumentacija koja bi aspekte prometa sagledala s urbanističkog motrišta. Uočeno je i nepodudaranje/neusklađenost podataka u različitim izvorima.

2.5.3. ANALIZA OBILJEŽJA PROMETA – PREGLED OGRANIČENJA

Analiza prostornih i urbanističkih planova od 1970ih do danas ukazuje na svijest o potrebi značajnog konceptijskog preokreta u načinu planiranja prometa u središtu grada. Također, istraživanja stavova i aspiracija stanara, provedena u proteklih 20ak godina, probleme nedostatka parkiranja, zagađenja i buke automobilskog prometa postavljaju uvjerljivo ispred svih ostalih negativnih aspekata života u centru. Sve većim povećanjem automobilskog prometa, rješenje ovog problema, neupitno postaje prioritet u ostvarivanju cjelovite obnove i preduvjet za unaprjeđenje kvalitete života.

2.5.3.1. MOTORIZIRANI (AUTOMOBILSKI) PROMET

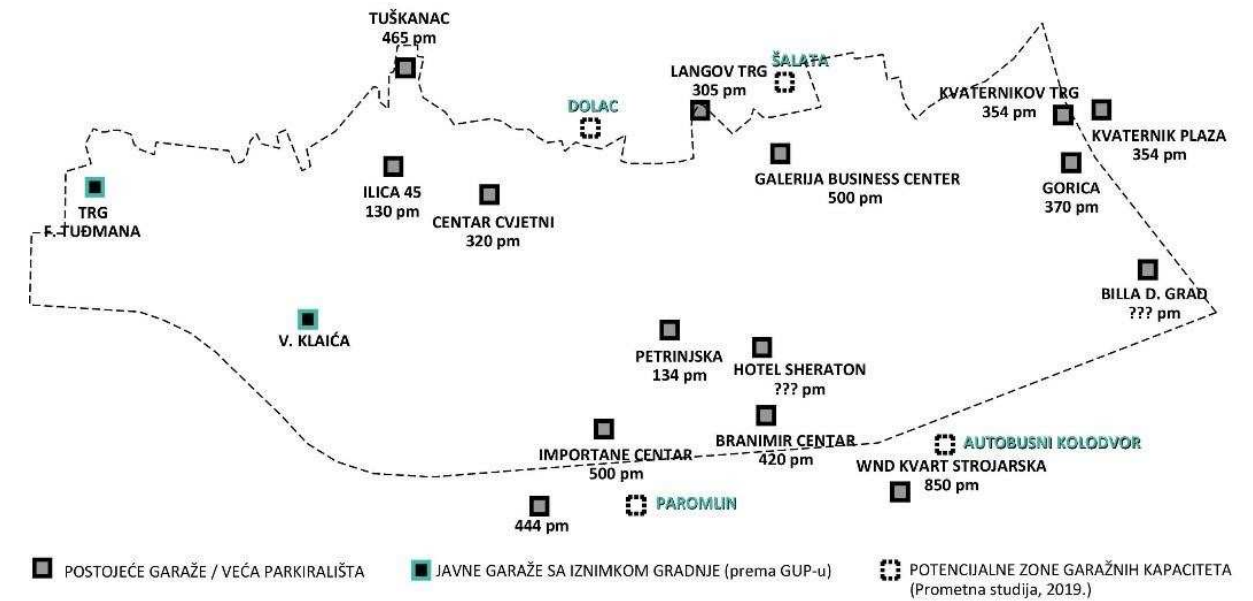
Loša prometna povezanost prostora Donjeg grada s okolnim sjevernim i južnim područjima grada (Kaptol i Medveščak, prostor južno od željezničke pruge)

Pritisak tranzitnog prometa kroz Donji grad uslijed nedostatka gradske prometnice visokog kapaciteta na longitudinalnom pravcu

Preopterećenost motoriziranim (automobilskim) prometom - dovodi do smanjene efikasnosti/protočnosti (česti zastoji i prometna zagušenja) ali i okolnih zagađenja (buka, loša kvaliteta zraka, staklenički plinovi....)

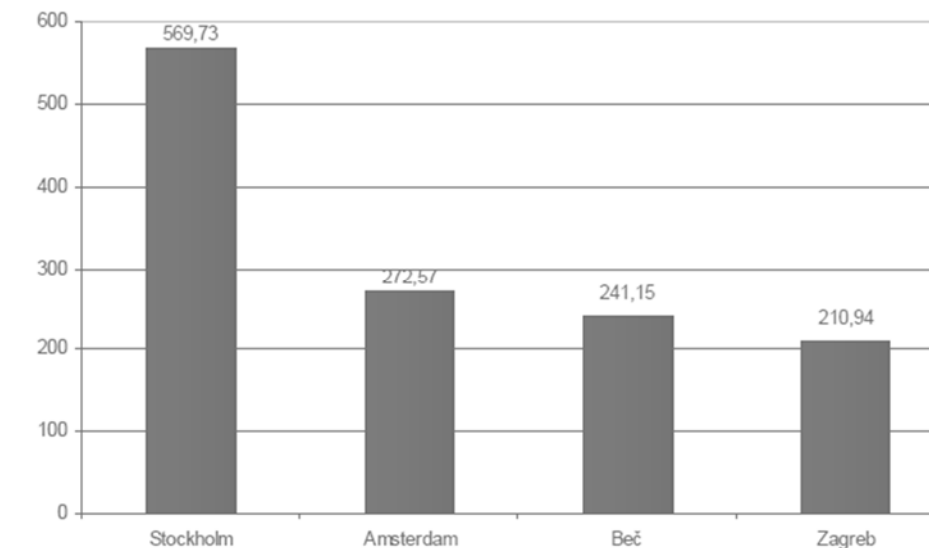
2.5.3.2. PROMET U MIROVANJU

Prekapacitiranost profila ulica prometom u mirovanju (parkiranjem) dovodi do nedostatka prostora za pješake i bicikle, zelene otoke, povećanje udjela visoke vegetacije. Dosadašnji koncept lociranja garaža i parkirališta u strogom centru kao i planovi uvođenja njihovih dodatnih kapaciteta neminovno će dovesti 'navlačenja' dodatnog prometa. Unutarnja dvorišta blokova u velikoj su mjeri preopterećena neorganiziranim i neuređenim parkiranjem.



Kartogram 34: Distribucija postojećih i planiranih garažnih kapaciteta

U odnosu na podatke iz drugih europskih gradova koji imaju dobar javni prijevoz , a puno veći broj stanovnika po jednom garažnom mjestu, trebalo bi prići poboljšanju javnog prijevoza i gradske željeznice u Zagrebu jer bi se time smanjila potreba za parkiralištima i garažama u samom središtu grada.



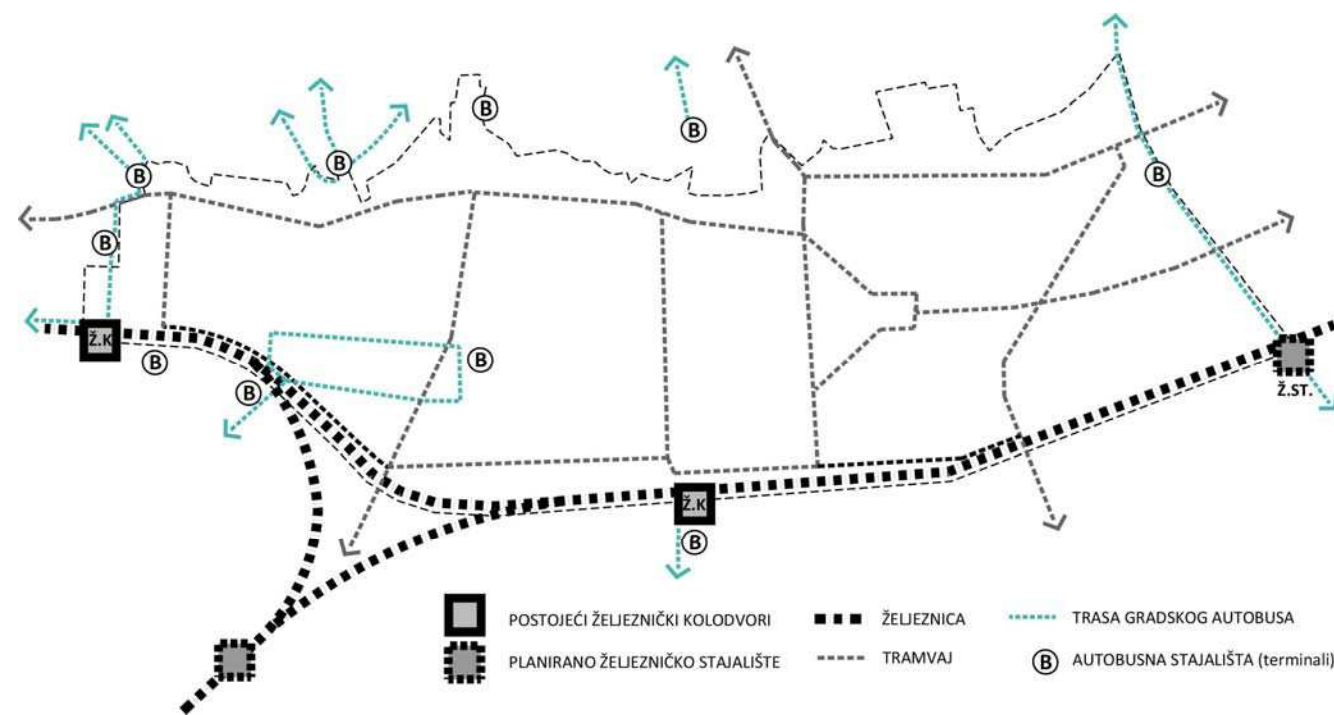
Dijagram 1: Grafički prikaz broja stanovnika po jednom mjestu u javnim garažama u centru grada
Izvor. *** (2008)

Prema podacima Zagrebparkinga, popunjenost njihovih javnih garaža je oko 50%. Zbog te činjenice, kao i zbog zaostataka u investiranju u sustav javnog prijevoza, jasno je da je daljnja gradnja javnih garaža u užem gradskom središtu potpuno iracionalna.

2.5.3.3. JAVNI GRADSKI PRIJEVOZ

Postojeći sustav javnog prijevoza nedovoljno je kvalitetna alternativa za korištenje osobnih automobila. Loša razina usluge tramvaja vidljiva je u čestim zastoјima i kašnjenjima zbog preopterećenja sustava automobilskim prometom. Vozila su dijelom zastarjela, a stajališta loše opremljena. Nisu poznati/istraženi efekti povećanja broja operatera i vozila taxi službi na prometno rasterećenje grada

Nedovoljno je iskorišten potencijal autobusa i željeznice u sustavu javnog prijevoza gradskim središtem. Sustav javnog gradskog prijevoza u središtu grada treba promatrati zajednički Donji grad i buduće novo gradsko središte na mjestu Tvornice vagona Gredelj.



Kartogram 35: Prikaz postojećeg sustava javnog prijevoza. Planirana stajališta modernizirane gradske željeznice na rubu Donjeg grada preduvjet su smanjenju tranzitnog kolnog prometa kroz Donji grad

2.5.3.4. BIKIKLISTIČKA INFRASTRUKTURA

Nedovoljno izgrađena biciklistička infrastruktura (na oko 22% duljine cestovne infrastrukture) te u značajnom dijelu nedostatne kvalitete (nastala bojenjem / oduzimanjem nogostupa). Mali broj stajališta/parkiranja sustava javnih bicikala posebice u zapadnom (0) i istočnom dijelu grada (2). Ukoliko želimo da i gradsko središte bude dostupno biciklistima, morati će se promijeniti odnos prema biciklističkom prometu uvažavajući potrebu dolaska u gradsko središte biciklom ili prolazom kroz njega.

2.5.3.5. PJEŠAČKE POVRŠINE (pješački promet / stanje ulica i trgova)

Nedovoljna i nesustavna ulaganja u revitalizaciju postojećih javnog prostora (npr. obustavljena inicijativa 'Zagreb za mene', mali broj provedenih urbanističko-arhitektonskih natječaja za javne prostore, neznatna realizacija novih, zastarjeli pristup opremanju, načinu korištenja i oblikovanju otvorenih prostora sve zajedno ne dovodi do popularizacije pješačkog prometa.

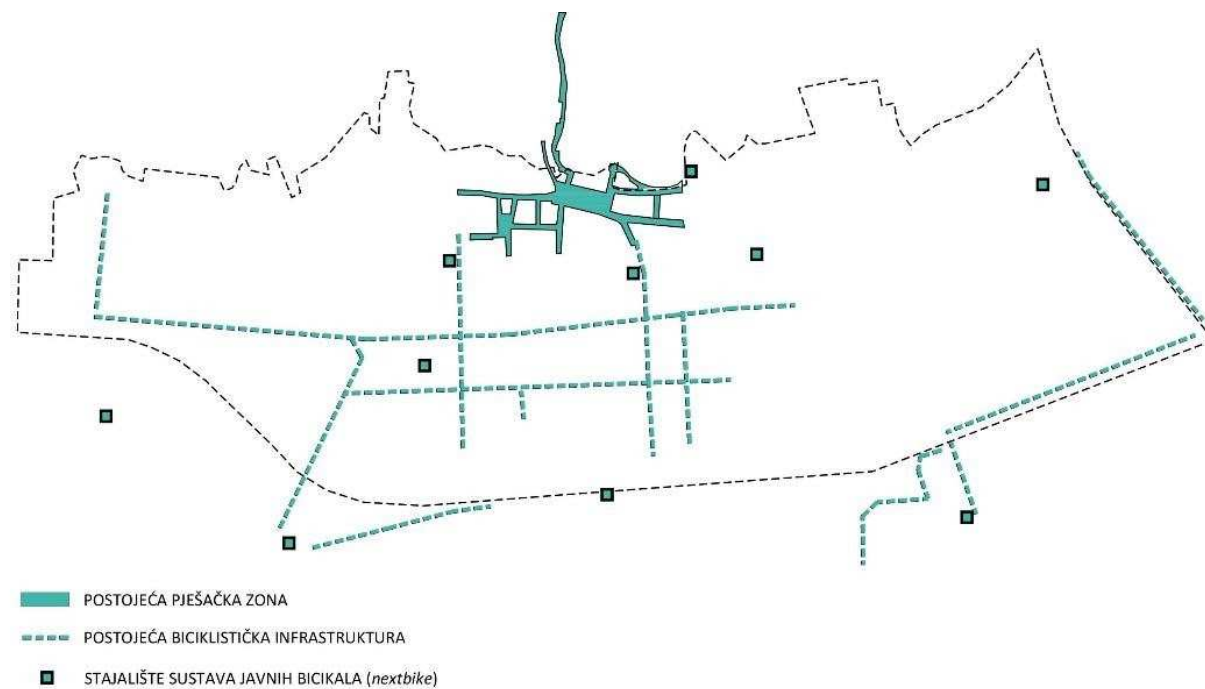
Pješačka zona je, izuzev Europskog trga, proširivana zadnji puta prije 30 ak godina (za vrijeme Univezijade).

Nogostupi su zakrčeni preprekama (kante za prikupljanje otpada, iscrtane biciklističke staze, parkirani automobili, automati za naplatu parkiranja, prometna i pjaščka signalizacija grada, stajališta javnog gradskog prijevoza, terase ugostiteljskih objekata...) čime je smanjena preglednost, sigurnost i mogućnost kontinuiranog i nesmetanog kretanja pješaka.

Nedovoljno je iskorišten potencijal pješačkih pasaža kao mjesta zadržavanja (Oktogon, Obrtnički prolaz, Dežmanov, Lovački rog, blok 19?) i mogućeg proširenja pješačke zone.

Otvoreni prostori središta grada (ulice i trgovi) nisu prilagođeni sve izraženijim utjecajima klimatskih promjena (poplave, ljetna zagrijavanja, toplinski otoci...). U daljnjem promišljanju tzv. zelene infrastrukture i uređenja javnih gradskih prostora u budućnosti će biti potrebno uvažavati posljedice klimatskih promjena.

Danas je neprihvatljivo privatiziranje javnih površina ispred ugostiteljskih lokala na način da se cijelo gradsko središte pretvara u nekontrolirani veliki dnevni boravak u kojem nije moguće biti ako se ne konzumiraju pića ili hrana. Kroz te prostore sve teže je prolaziti kao pješak ili biciklist.



Kartogram 36: Prikaz postojeće pješačke zone (r=500-600m) i fragmentarno realizirane biciklističke infrastrukture

2.5.3.6. ANALIZA OBILJEŽJA PROMETA NA DETALJNIJOJ RAZINI (6 odabranih blokova)

Detaljna prostorna analiza obilježja prometa u mirovanju i kolne dostupnosti za šest odabranih blokova potvrdila je veliku opterećenost blokovske izgradnje automobilskim prometom te ukazuje na osnovna razlikovna obilježja između pojedinih dijelova grada i blokova.

Ustanovljeno je da broj kolnih ulaza u blok, odnosno pristupačnost unutrašnjosti blokova, u velikoj mjeri varira. Blokovi manje površine na istočnom dijelu grada imaju manji broj kolnih ulaza (2-3) te značajno manji broj parkirnih mjesta u unutrašnjosti bloka koji odgovara $\leq 1/6$ ukupnog broja stanova. Središnji te posebice zapadni dio grada sa blokovima puno veće površine imaju veći broj kolnih ulaza te znatno veći broj parkirnih mjesta u unutrašnjosti koji doseže i do $1/2$ ukupnog broja stanova.

Parkiranje u bloku je najvećoj mjeri zatvorenog tipa, namijenjeno stanarima bloka te u velikoj mjeri neuređeno i neorganizirano. Garaže i nadstrešnice stanara po svojim oblikovnim obilježjima i građevinskom stanju u pravilu ne odgovaraju suvremenim standardima te položaju u strogom gradskom središtu. Disperzno pozicioniranje površina za parkiranje i način organizacije (za svaku zgradu posebno) neracionalno troše unutarnji prostor bloka umanjujući kvalitetu stanovanja i dvorišnih ambijenta. Organizirani oblici parkiranja (garaže i nadzemna parkiranja) su rijetki, u načelu su u sustavu javne naplate, te nisu u funkciji stanara bloka (primjerice građa u Ilici – blok 19).

Značajno obilježje prometa je i preopterećenost uličnih profila prometom u mirovanju usprkos kojemu potrebe stanovnika za parkiranjem nisu zadovoljene. Zbroj PM u bloku i ulici u svim je analiziranim slučajevima manji od broja stanova.

OBILJEŽJA PROMETA	BLOK 13	BLOK 12	BLOK 19	BLOK 90	BLOK 56	BLOK 124
	zapad	centar	centar		istok	
Površina bloka (m²)	22760	41503	34443	28097	11370	15214
Broj stanova	261	483	308	284	236	374
DOSTUPNOST						
Broj kolnih ulaza u blok	9	12	12	17	2	3
Broj pješačkih ulaza u blok	/	/	/	1	/	1?
PARKIRANJE						
Broj parkirnih mjesta u ulici	86	132	53	51	43	116
Broj PM u bloku - ukupno	71	183	187	105	42	27

Tabela 7: Obilježja prometa za šest analiziranih blokova

Rješenje problema prometa u mirovanju te smanjenje količine automobila u unutrašnjosti blokova i ulicama jedan je od najvažnijih preduvjeta unaprijeđenja kvalitete života i mogućnosti uređenja unutarnjih dvorišta. Pritom treba još jednom naglasiti da podaci o načinu parkiranja, broju PM i njihovu vlasništvu u unutrašnjosti blokova do sada nisu istraživani.

ZAPAD
blok 12



broj kolnih ulaza u blok	12
broj pješačkih ulaza u unutrašnjost bloka	0
broj parkirnih mjesta u bloku	183
ukupan broj stanova	483

blok 13



broj kolnih ulaza u blok	9
broj pješačkih ulaza u unutrašnjost bloka	0
broj parkirnih mjesta u bloku	71
ukupan broj stanova	261

CENTAR
blok 19



broj kolnih ulaza u blok	12
broj pješačkih ulaza u unutrašnjost bloka	0
broj parkirnih mjesta u bloku	187
ukupan broj stanova	308

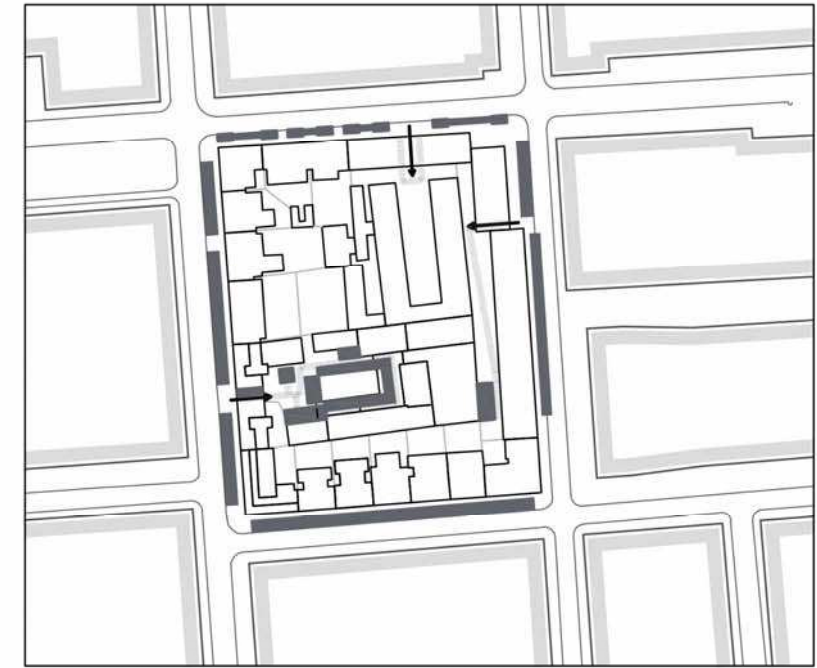
blok 90



broj kolnih ulaza u blok	17
broj pješačkih ulaza u unutrašnjost bloka	1
broj parkirnih mjesta u bloku	105
ukupan broj stanova	284

ISTOK
blok 124

Promet u mirovanju



broj kolnih ulaza u blok	3
broj pješačkih ulaza u unutrašnjost bloka	1
broj parkirnih mjesta u bloku	27
ukupan broj stanova	374 (unutrašnjost ?)

blok 56



broj kolnih ulaza u blok	2
broj pješačkih ulaza u unutrašnjost bloka	0
broj parkirnih mjesta u bloku	42
ukupan broj stanova	236

← kolni ulaz - - - kolne komunikacije u bloku ■ parkiranje u ulici

2.5.4. URBANISTIČKE SMJERNICE ZA UNAPRIJEĐENJE PROMETA U PROCESU CJELOVITE OBNOVE

Konceptualno rješenje prometa na prostoru Donjeg grada moguće je sagledati na tri načina/modela:

1. poboljšanje postojećeg prometa – rješenje na razini Donjeg grada
2. smanjenje tranzitnog promet - rješenje na razini Donjeg grada i kontaktnih zona
3. ukidanje tranzitnog prometa kroz Donji grad- rješenje prometa na razini cijelog grada

Obzirom na dosadašnji neprihvatljiv koncept prometa, više desetljetnu zapuštenost Donjeg grada i nesređenu situaciju nakon potresa iz ožujka 2020. i izostanak sustavnog financiranja urbane obnove najprihvatljiviji bi bio koncept br. 2. koji podrazumijeva **smanjenje tranzitnog prometa** kroz Donji grad. Poželjno je općenito smanjiti kolni promet u cijelom Zagrebu pa tako i u Donjem gradu, odnosno preći s dominacije kolnog prometa na model 1/3 kolni promet, 1/3 javni promet 1/3 bicikl i pješak . Dakle treba promijeniti cijelu zatečenu „filozofiju prometa“ i kroz edukaciju prići postupnim promjenama. Sve to trebaju pratiti i suvremena tehnička i tehnološka rješenja. Puno se u početku može postići kroz mjere poticanja i edukacije, a ne samo zabrane.

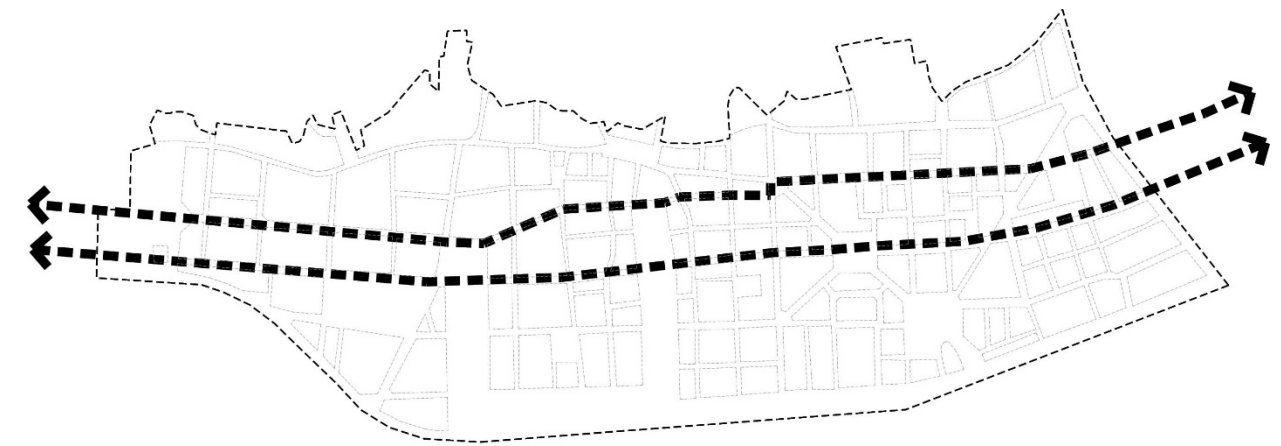
2.5.4.1. PREDUVJETI (PREDRADNJE) ZA CJELOVITU OBNOVU:

1. Postići konsenzus oko 'novog' prometnog modela – smanjenje tranzitnog prometa kroz središte te prijelaz na model 1/3 kolni (automobilski) promet, 1/3 javni promet 1/3 bicikl i pješak.

2. Izraditi cjelovitu studiju i strategiju prometa i prometnih površina (na temelju pregleda stanja) koja probleme rješava sustavno a ne parcijalno, sagledava prometne, urbanističke i okolišne aspekte integralno, uspostavlja koncept postupnog faznog djelovanja s konačnim dugoročnim ciljem uspostavljanja održive mobilnosti grada kroz:

- destimulaciju motornog prometa i prometa u mirovanju u središtu, a povećanje biciklističkog i pješačkog;
- uvođenje integriranog prometnog sustava - koordinirane upotrebe više vrsta javnog masovnog prijevoza s naglaskom na gradskoj željeznici (učestaliji polasci, kraće vrijeme putovanja i brži nastavak putovanja nakon presjedanja u točki integracije), čime se povećava kvaliteta života građana;
- postupno smanjivanje tranzitnog prometa kroz središte;
- ispitivanje sustava blokovskih garaža za stanovnike (tehnički, financijski, vlasnički,..)
- uspostava novog odnosa prema planiranju javnih garažama koje bi trebalo smještavati na vanjskom obodu Donjeg grada, a kako bi se smanjio priliv vozila u najuže gradsko središte.

- neophodno je odustati od „Prometne studije - analiza prometne potrebe izgradnje javnih parkirališnih garaža na području Donjeg grada s ciljem unaprjeđenja održivog prometnog sustava grada Zagreba“ koju je usvojila Skupština grada Zagreba, a koja potencira dolazak vozila u najuže gradsko središte.

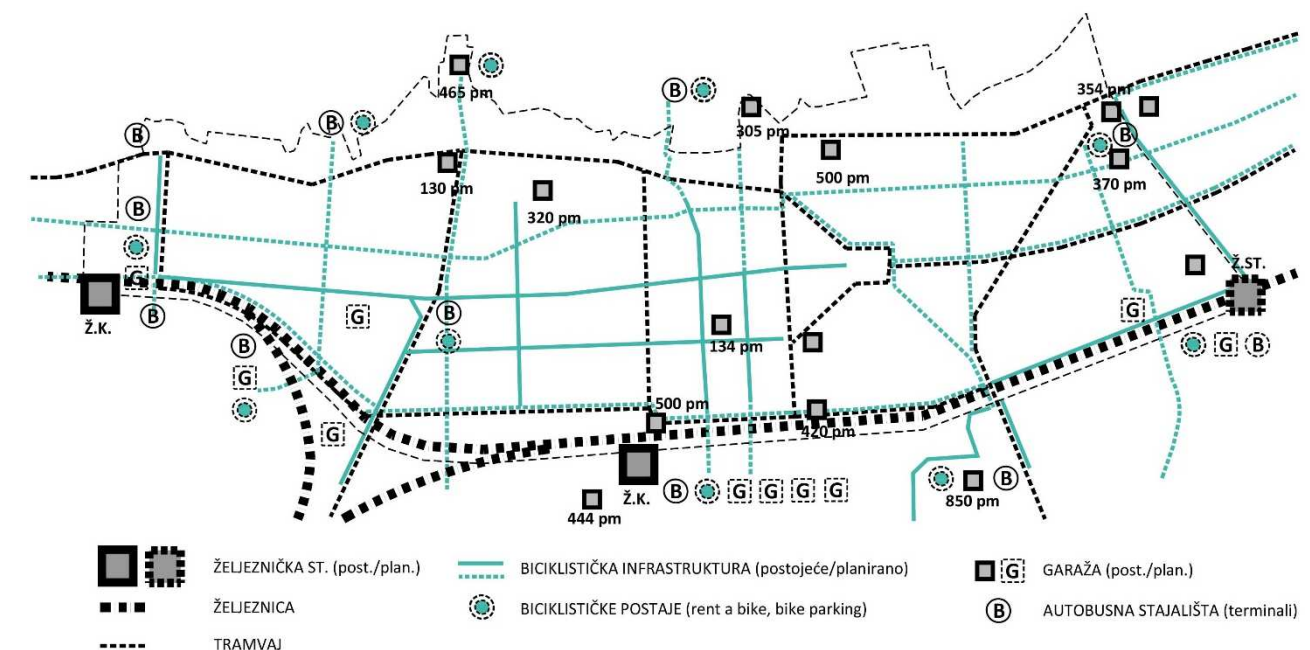


Kartogram 38: Tranzitni promet kroz grad je neophodno destimulirati (poboljšanjem gradske željeznice i javnog prometa)

2.5.4.2. KRATKOROČNE MJERE i/ili ciljani pilot projekti

1. Unaprijediti javni gradski promet

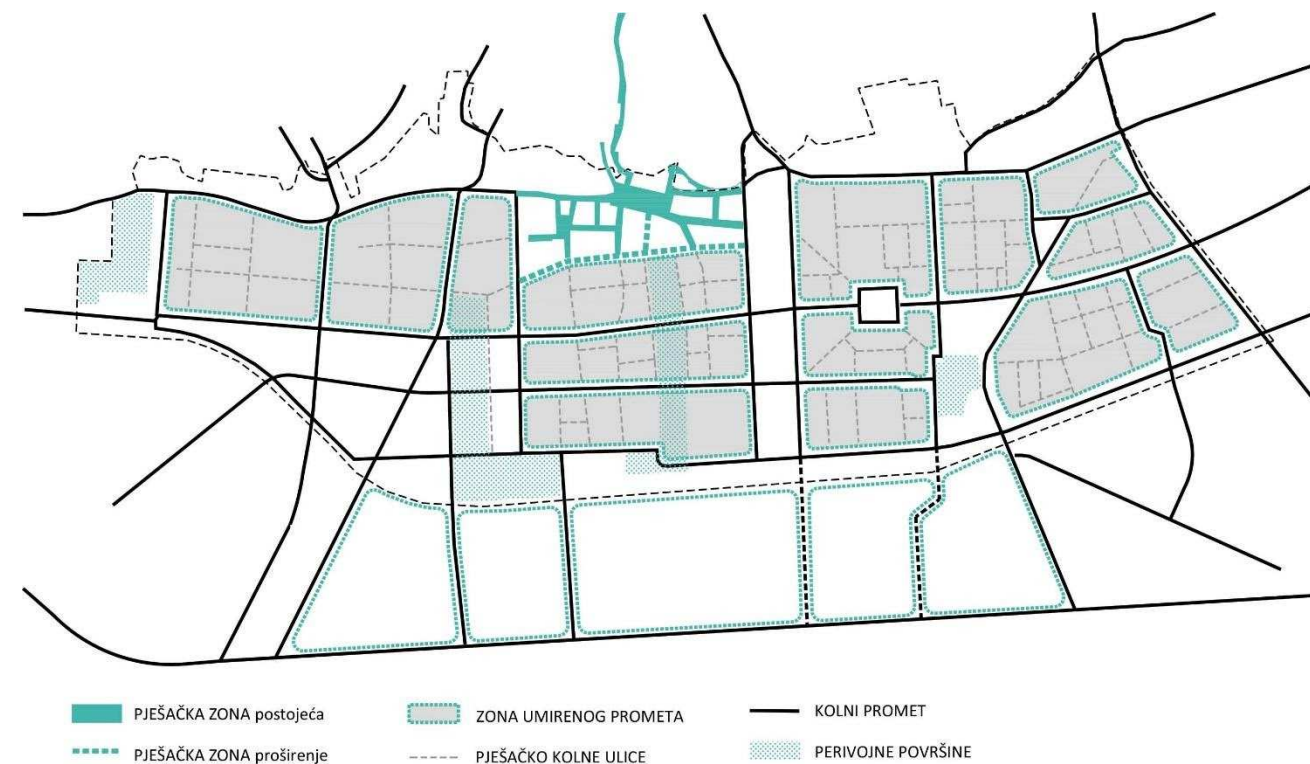
- uspostaviti kvalitetnu gradsku željeznicu kao prioritet i preduvjet za unaprjeđenja prometa u središtu
- uvesti veći broj multimodalnih čvorišta s ciljem favoriziranja integriranog prometa (oslanjanje na različite sustave javnog gradskog prijevoza)
- uvesti nove oblike i trase javnog prijevoza (električni autobus, mini bus, el. shuttle)



Kartogram 39: Poticanje inegriranog sustava javnog prijevoza

2. Postupno destimulirati tranzitni prometa u Donjem gradu (etapna provedba, postupno i promišljenim koracima kroz dulje vrijeme)

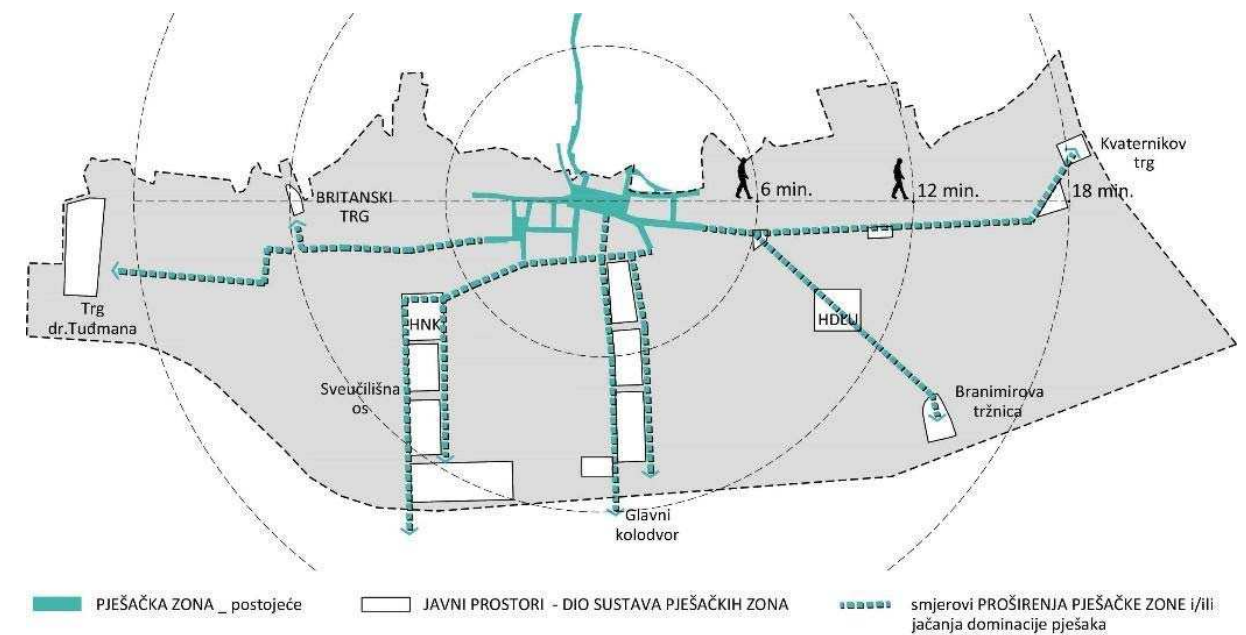
- zabranama ili uvođenjem naplate prolaza/tranzita kroz središte grada
- dozvolama tranzita kroz grad isključivo vozilima koja ne zagađuju zrak (el.pogon i hibridna vozila)
- režimom ograničenja kretanja i smanjenja brzine
- uvođenjem zona umirenog prometa (*super blok*) uz smanjenjem protočnosti tranzitnog prometa kroz Donji grad u odnosu na druge alternativne pravce u gradu. Na taj se način podiže kvaliteta života u gradu i formiraju se tzv. „otoci mirnog prometa“ koji omogućuju bolju socijalizaciju stanovnika i jačanje lokalne zajednice.



Kartogram 40: Destimuliranje automobilske prometa – formiranje zona umirenog prometa

- uspostaviti Pilot projekte za razvoj koncepta *5-minute city*, *10 - min. city* za pojedina područja grada u cilju promoviranja i postupnog navikavanja na uspostavljanje održive mobilnosti - favoriziranje pješaka, bicikla i javnog prijevoza, a destimuliranje automobilske prometa.

- Unaprijediti (obnoviti te opremiti u skladu sa suvremenim potrebama grada) **sustav otvorenih javnih površina** - trgova, ulica, parkova s ciljem afirmacije i poticanja pješačkog prometa (više kretanja = zdraviji život, prilagodba klimatskim promjenama...)



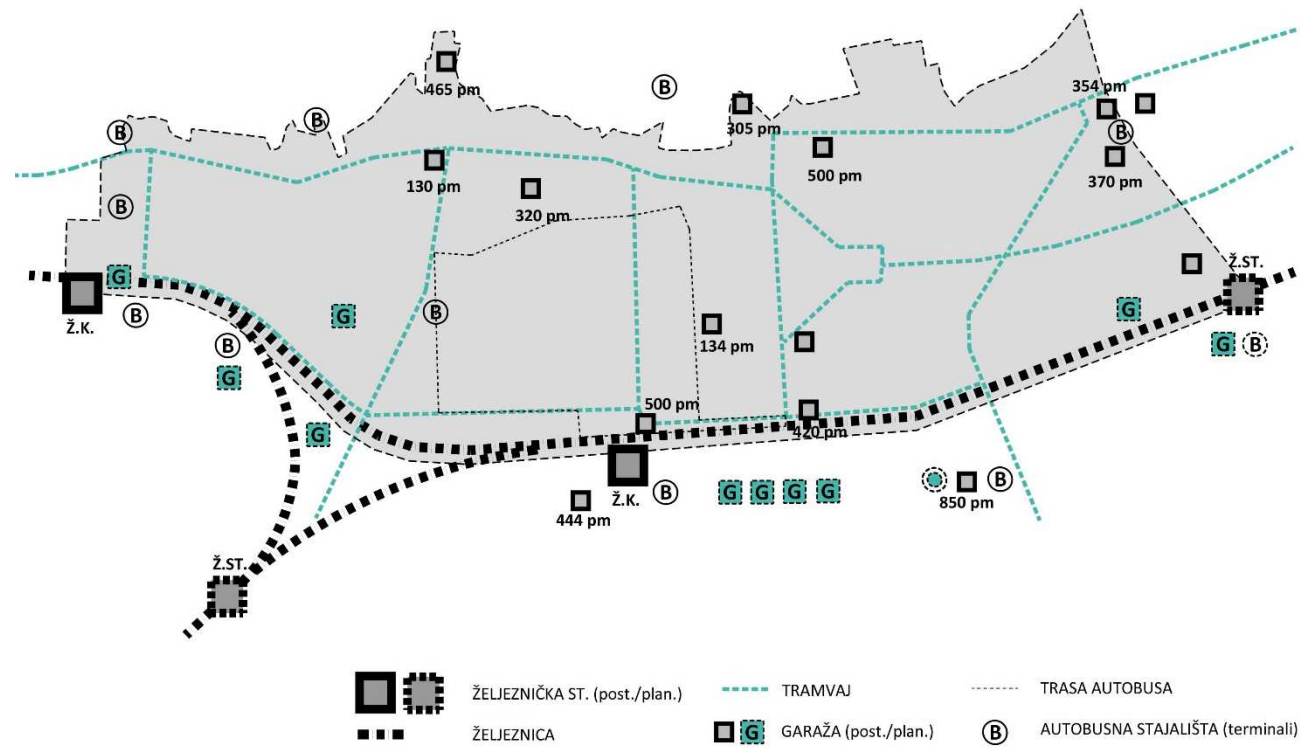
Kartogram 41: Smjerovi proširenja šire pješačke zone

4. Unaprijediti / prilagoditi koncept garažiranja u središtu grada

- sustavom javnih garaža na obodu Donjeg grada bez fizičkog ulaza u njegov prostor (kombinacija parking karta+javni prijevoz)
- kako su se ulice Donjeg grada pretvorile u veliko otvoreno javno parkiralište, dio automobila bi bilo poželjno smjestiti u tzv. kvartovske garaže za stanovnike koje bi bile locirane ovisno o raspoloživom prostoru unutar pojedinih blokova i koje bi služile za određenu grupu blokova, a ostalo u javne garaže na rubu Donjeg grada uz korištenje različitih vidova javnog prijevoza (gradska željeznica, tramvajski promet, autobusi na el. Pogon i sl.

3. Poticati zdrav život - pješaka i biciklistička infrastruktura

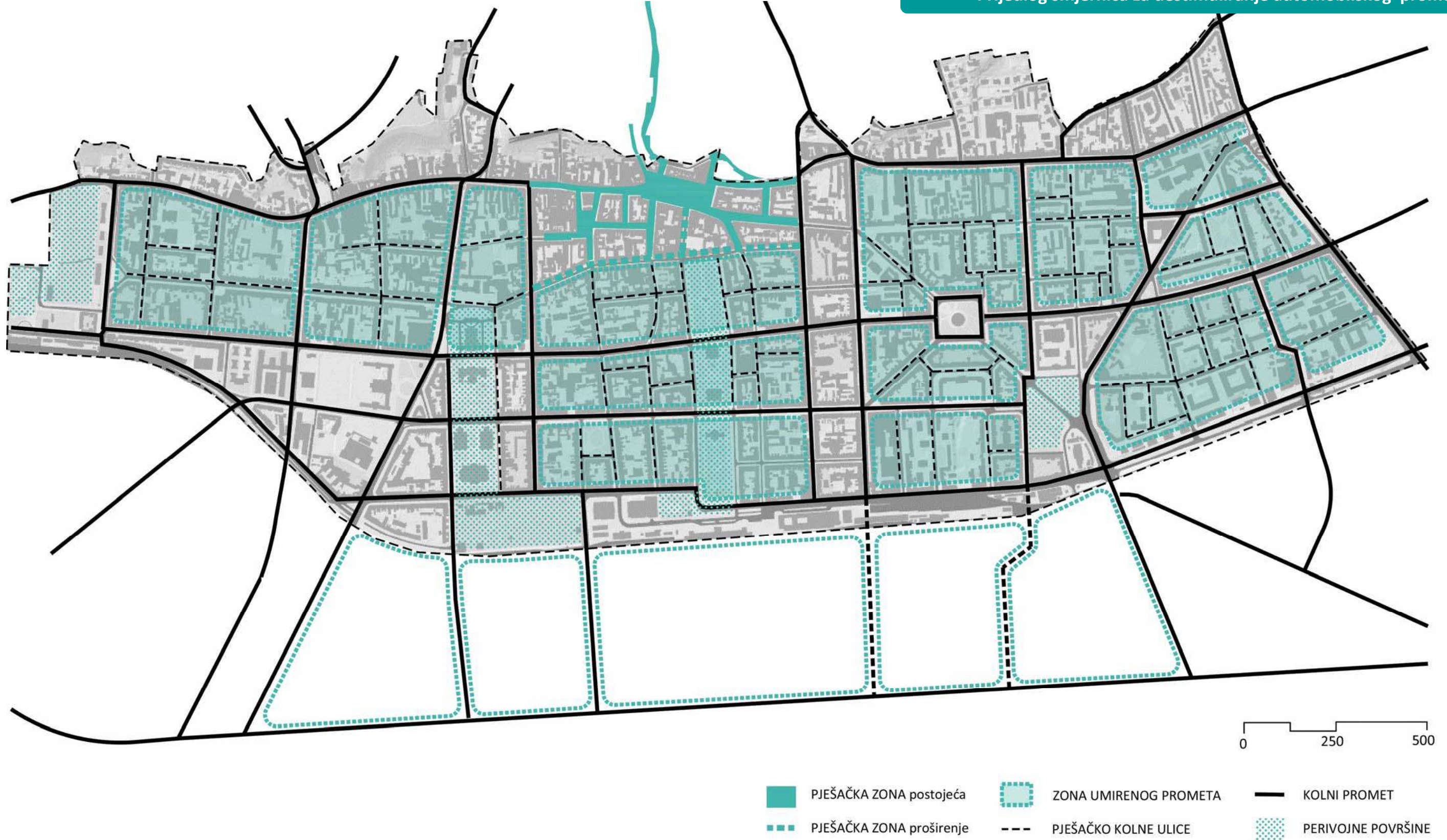
- proširenje pješačke zone (postupno u etapama) uz uvođenje alternativnih oblika prijevoza za starije stanovnike (npr. manja električna vozila - *shuttle*)
- uvođenje/proširenje *shared space* zona
- proširenje biciklističke infrastrukture (postupno u etapama - kontinuitet S-J, I-Z)

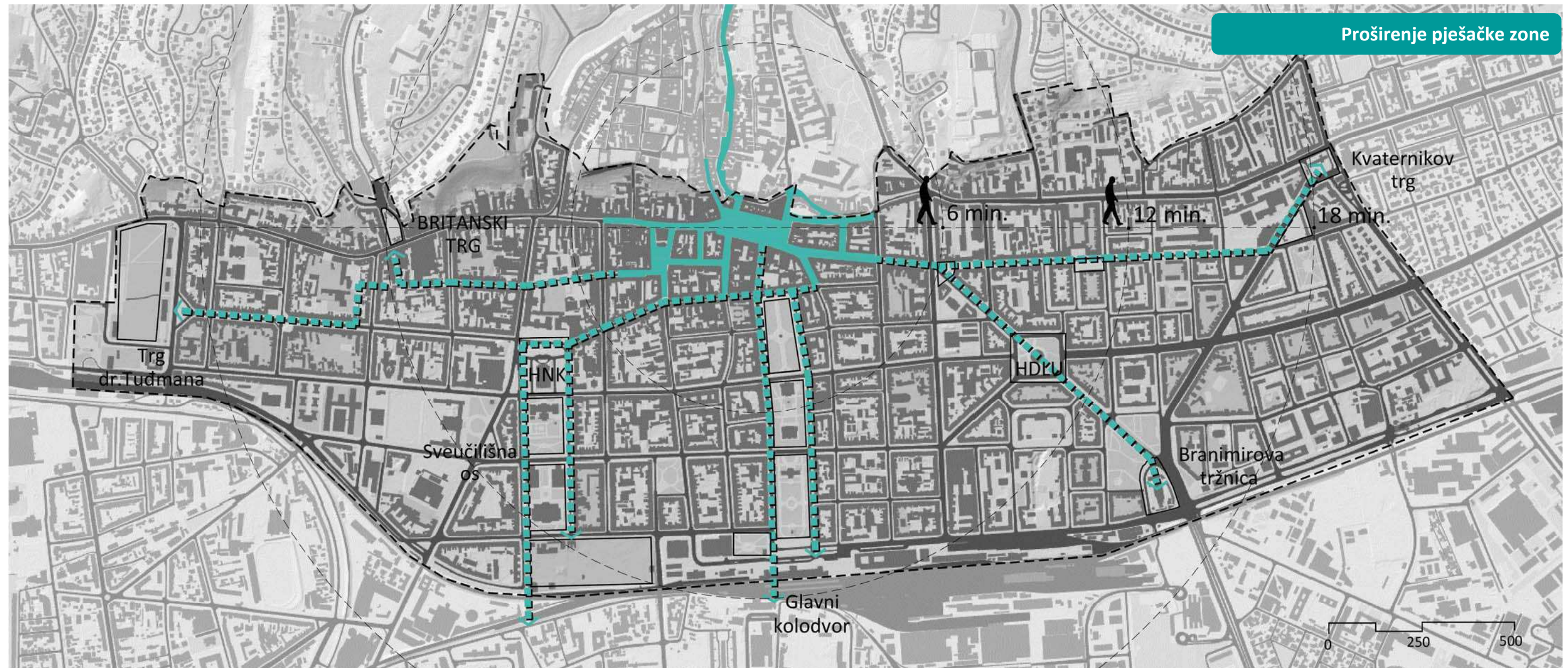


Kartogram 42: Smještaj novih javnih garaža na vanjskom obodu Donjeg grada uz terminale javnog prijevoza (destimuliranje automobilskeg prometa u centru)

5. Unaprijediti prometne površina s ciljem **prilagodbe klimatskim promjenama** - povećanje udjela vodopropusnih površina i zelenila, postupna prilagodba nagiba i sustava **oborinske** odvodnje.
6. **Unaprijediti tehnologije i informacija** za uspostavljanje pametnih rješenja – *SMART CITY* (IOT) -
7. Načelo koncepta prometa u središtu grada mora poticati dekarbonizaciju, tj. postupak smanjenja CO₂ i ostalih onečišćenja

Prijedlog smjernica za destimuliranje automobilskog prometa





- PJEŠAČKA ZONA _ postojeće
- JAVNI PROSTORI - DIO SUSTAVA PJEŠAČKIH ZONA
- smjerovi PROŠIRENJA PJEŠAČKE ZONE i/ili jačanja dominacije pješaka

2.6. ZELENE POVRŠINE

2.6.1. POLAZIŠTA ZA ISTRAŽIVANJE ZELENIH (NEIZGRAĐENIH) POVRŠINA

Grad je integralni prostor koji ravnopravno čine izgrađena struktura i neizgrađeni dijelovi. Otvoreni prostori grada, kao što su ulice, trgovi, perivoji, dvorišta i sl., značajno doprinose urbanom identitetu, a dojam o gradu i kvaliteti života u njemu u velikoj mjeri ovise o kakvoći otvorenih prostora. Neosporno je da su neki od najreprezentativnijih otvorenih prostora Donjeg grada ujedno i najvažnija identitetsko obilježja po kojima se Zagreb pamti (Trg Bana J. Jelačića, zelena potokova ili Botanički vrt). Međutim, brojni otvoreni prostori već dugi niz godina čekaju na svoju obnovu i osuvremenjenje (Brtianski trg, Trg dr. F. Tuđmana) ili su, poput brojnih unutrašnjosti blokova, potpuno zaboravljeni.

Također, Donji grad se suočava sa sve većim okolišnim izazovima koji su primarno rezultat povećanja broja osobnih automobila, sve prisutnijih posljedica klimatskih promjena te nedostatnog i neravnomjernog udjela zelenih površina.

Kao jedno od suvremenih rješenja za navedene izazove nameće se razvoj koncepta urbane zelene infrastrukture (ZI). Ideja ZI naglašava važnost kvalitete, količine i multifunkcionalnosti različitih tipova zelenih prostora te njihovog međusobnog povezivanja u jedinstveni sustav - infrastrukturu. Unapređivanjem i međusobnim umrežavanjem zelenih površina moguće je tako pridonijeti:

- očuvanju i unapređenju (pejsažnog) karaktera i identiteta grada
- uspostavljanju pejzažnih veza između središta grada i njegova okruženja
- osiguravanju dostupnosti te dobre i ravnomjerne opskrbljenosti stanovnika parkovima i drugim zelenim površinama
- smanjenju automobilske prometa većim ustupanjem prostora pješacima i biciklistima
- prilagodbi klimatskim promjenama te poticanju bioraznolikosti
- poticanju socijalne kohezije i inkluzije

Za kvalitativno i kvantitativno unaprjeđenje otvorenih/zelenih prostora Donjeg Grada potreban je sustavan i cjelovit pristup koji sagledava stanje, mogućnosti i ograničenja kao i potrebe stanovnika i posjetitelja.

Zadatak studije je ukazati na značaj integralnog procesa obnove grada u kojem unapređenje stanja javnih otvorenih površina grada treba imati značajnu ulogu te predstavlja temelj održivog plana obnove.

2.6.2. DOSTUPNOST PODATAKA O ZELENIM POVRŠINAMA

Zelene površine Donjeg grada čine parkovi, perivoji, padine uz Ilicu i Vlašku i zelene površine u unutrašnjosti blokova, kao i približno 20 km drvoreda.¹⁷ Od ukupne površine blokova koja iznosi oko 255 ha zelene površine čine oko 60 ha (24%) od čega zelene površine u blokovima zauzimaju oko 29 ha. Provedbenim urbanističkim planom Donji grad (1989.) zelene površine valorizirane su kao 'bit' kvalitetnog življenja, rada i boravljenja u gradskom centru. Uz zaštitu i očuvanje postojećih kvaliteta, planirani su i novi parkovi i drvoredi, te uređenje unutar dvorišta. Povećanje zelenih površina planirano je tada radi unapređenja kvalitete života, estetskih vrijednosti te poboljšanja ekoloških uvjeta te do danas uglavnom nije realizirano.

Novije baze prostornih podataka o zelenilu grada, s urbanističkog motrišta, nisu potpune. Omogućavaju uvid u broj i obilježja biljnih vrsta te položaj urbane oprema samo za dio gradskih površina (u sustavu održavanja 'Zrinjevca') ili razmjerno 'grubu' i općenitu sistematizaciju zelenih površina na osnovne tipove (javni park, tematska zona, igralište..) ¹⁸ ili pak kategoriziraju zelenilo kao ono 'u GUPu' i ono 'koje nije posebno izdvojeno GUPom'.¹⁹ Iz raspoloživih podataka nije moguće utvrditi načine korištenja, razinu opremljenosti, održavanja i stanja, a posebnu nepoznanicu predstavlja valorizacija neizgrađenih i/ili zelenih površina u unutrašnjosti blokova (udio vegetacije, način korištenja, dostupnost, vlasništvo i sl.) čije je uređenje bilo planirano i prije 30 godina.²⁰

Uređenje novih površina		Realizirano do 2020.
Trg Francuske republike		-
Park Elka (Kvaternikov trg)		-
padine uz Ilicu		-
padine uz Vlašku		-
Uređenje vrtova u bloku	Neophodno je uređenje tih površina u odnosu na primarne zahtjeve stanovnika i potrebe najužeg centra grada. Planom je predviđeno uređenje parkova i vrtova s vegetacijom, stazama, opremom, igralištima u svakom bloku u kojem je to moguće.	-

Tabela 8: Prijedlozi za uređenje novih zelenih površina prema PUP Donji grad (1989.)

¹⁷ *** (2009.)

¹⁸ *** (2019.)

¹⁹ *** (2020.)

²⁰ PUP 1989 zagovarao je planiranje otvorenijeg i elastičnijeg pristupa koje je trebalo dovesti do aktiviranja većeg broja donjogradskih dvorišta, uređenjem građevinskog fonda i uređenjem postojećih i novih lokala u unutrašnjosti bloka uređenjem prolaza kroz blokove („alternativna“ pješačka mreža). Predviđalo se i rušenje nekvalitetne dvorišne gradnje i uređenje neizgrađenih površina, ali se to uglavnom nije realiziralo.

2.6.3. ANALIZA OBILJEŽJA ZELENILA /OTVORENIH POVRŠINA

2.6.3.1. NEUJEDNAČENOST UDJELA, RASPOREDA I ODRŽAVANJA OTVORENIH ZELENIH POVRŠINA

Po veličini, doživljaju i frekventnosti korištenja domonira Zelena potkova dok je primjetno smanjenje razine uređenja i održavanja otvorenih prostora prema rubnim dijelovima grada. Prisutan je nesrazmjer između najreprezentativnijih povijesnih perivoja (Lenucijeva potkova, botanički vrt) i skromnih i nedostatnih perivoja stambenih susjedstava u funkciji svakodnevnog života stanovnika Donjeg grada (dječja igrališta, park kućnih ljubimaca, odmor starije populacije...). Značajan udio stanovnika (45% anketiranih) kao jednu od prednosti stanovanja u Donjem gradu navode blizinu perivoja (Tuškanac, Botanički vrt, Zrinjevac), ali isto tako neki smatraju (20%) da perivojne površine nisu dostatne.²¹ Pritom je važno istaknuti da je udio perivojnih površina (Z1) obrnuto proporcionalan koncentraciji stanovništva pa tako najgušće naseljen zapadni dio grada ima najmanji udio uređenih perivojnih površina (koje su posebno istaknute GUPom).

Od 30ak uređenih zelenih površina (Z1) samo se njih četiri nalaze u unutrašnjosti blokova što ukazuje na neiskorištenost potencijala dvorišta.

Zelene površine, izuzev zelene potkove, u najvećoj su mjeri fragmentirane i neravnomjerno disperzirane središtem grada što rezultira neujednačenom kvalitetom stanovanja.

Evidentiran je (u najvećoj mjeri u unutrašnjosti blokova) određen udio postojećeg zelenila koje nije posebno izdvojeno GUPom te za koje nije provedena detaljnija valorizacija. Takve su površine dijelom nepristupačne, neuređene ili neprimjereno korištene (npr. parkiranje) ali predstavljaju značajan potencijal za formiranje sustava zelene infrastrukture središta grada.



Kartogram 45: Distribucija i udio javnih zelenih površina

²¹ Anketno istraživanje – Arhitektonski fakultet 2020.

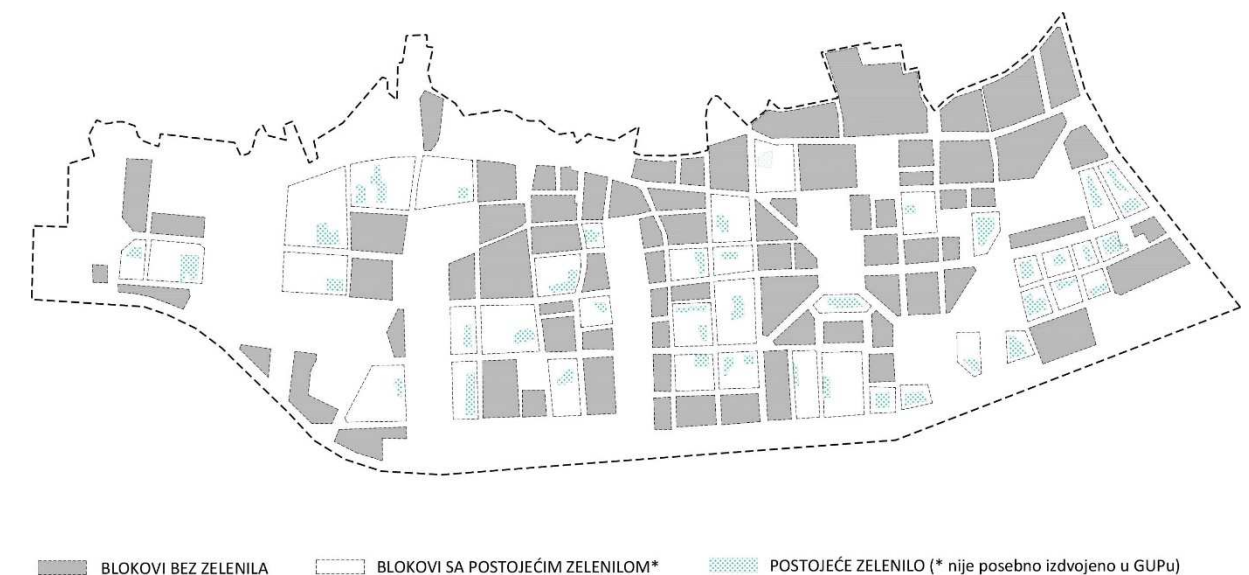
2.6.3.2. ZAPUŠTENOST ZELENIH POVRŠINA U UNUTRAŠNOSTI BLOKOVA

Od ukupno 168 blokova središta grada njih 78 nema zelenila²² dok je istodobno velik udio površina unutrašnjosti zauzet neorganiziranim/neuređenim prometom u mirovanju kao i izgradnjom različitih obilježja (pomoćni objekti, garaže, skladišta, stanovnje i dr.). U 40 ak blokova može se prepoznati postojeći veći udio visoke vegetacije čija je primarna uloga u unaprijeđenju mikroklimatskih uvjeta i/ili ugođaja stanovanja no njihov potencijal u formiranju otvorenih površina za socijalizaciju stanara u najvećoj mjeri nije iskorišten (nemaju neku od funkcija javnog otvorenog prostora poput perivoja, parka, igrališta, urbanih vrtova i sl.).

Nepristupačnost ili dijelomična pristupačnost unutrašnjosti blokova, izostanak njihove međusobne povezanosti, rascjepkanost/podijeljenost usitnjenom parcelacijom i izgradnjom predstavljaju zapreke za formiranje većih perivojnih površina (okrupnjavanja) i/ili pješačkih komunikacija u funkciji bolje pristupačnosti i međusobne povezanosti blokova.

Vrtovi i dvorišta stanara su u velikoj mjeri zapušteni i ne održavani te često i vizualno nepregledni zbog izvedbe visokih pregradnih zidova (međa) što sve izaziva osjećaj nelagode i nesigurnosti, te pogoduje zapuštanju i/ili neprimjerenom korištenju.

Neiskorišten je potencijal ravnih krovova i zabatnih pročelja za formiranje alternativnih oblika zelenih površina u bloku.



Kartogram 46: Prikaz udjela blokova bez zelenila

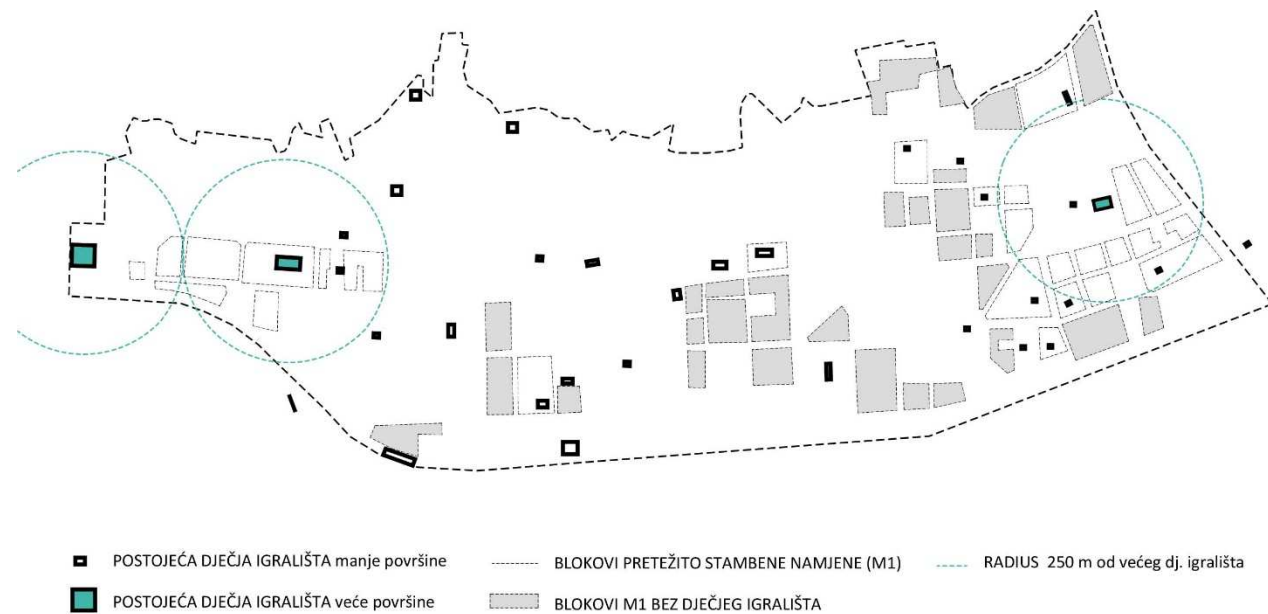
²² *** (2009.)

2.6.3.3. NEDOSTATAN UDIO OTVORENIH POVRŠINA U FUNKCIJI STANARA

Razmjerno je mali broj (3) većih i bolje opremljenih dječjih igrališta. Najveći dio dječjih igrališta svojom veličinom, standardom opremljenosti i položajem ne zadovoljava potrebe suvremenog urbanog života. Nezanemariv je broj blokova pretežito stambene namjene koji u svojem neposrednom okruženju nemaju dječje igralište adekvatnog standarda.²³

Na području istraživanja samo je jedna javna površina za pse.²⁴

U potpunosti su izostale aktivnosti/interes i inicijative stanara (i drugih korisnika Donjeg grada) za uređenje otvorenih površina u bloku poput različitih aktivnosti *DYS kulture* (uređenje urbanih vrtova, privremenih ili povremenih aktivnosti na otvorenom) koje bi jačale osjećaj pripadnosti zajednici i prostoru.



Kartogram 47: Raspored i veličina dječjih igrališta

2.6.3.4. ZASTARJELOST I NEUREĐENOST OTVORENIH JAVNIH PROSTORA (TRGOVA I PERIVOJA):

U obnavljanje i uređenje javnih otvorenih površina (trgova) prerijetko se i nedovoljno ulaže ili se temelji na je *ad hoc* rješenjima (npr. fontana na Britanskom trgu, preuređenje zelene površine uz HDLU) umjesto na rješenjima temeljem urb. arhitektonskih natječaja. Zanimljivo je uspostavljanje novih otvorenih površina (npr. proširenje pješačke zone), a uređenje i korištenje postojećih nerijetko je podređeno interesima ugostiteljstva (proširivanje i natkrivanje terasa).

²³ Procjena temeljem terenskog obilaska budući da službena detaljna valorizacija stanja DI nije dostupna

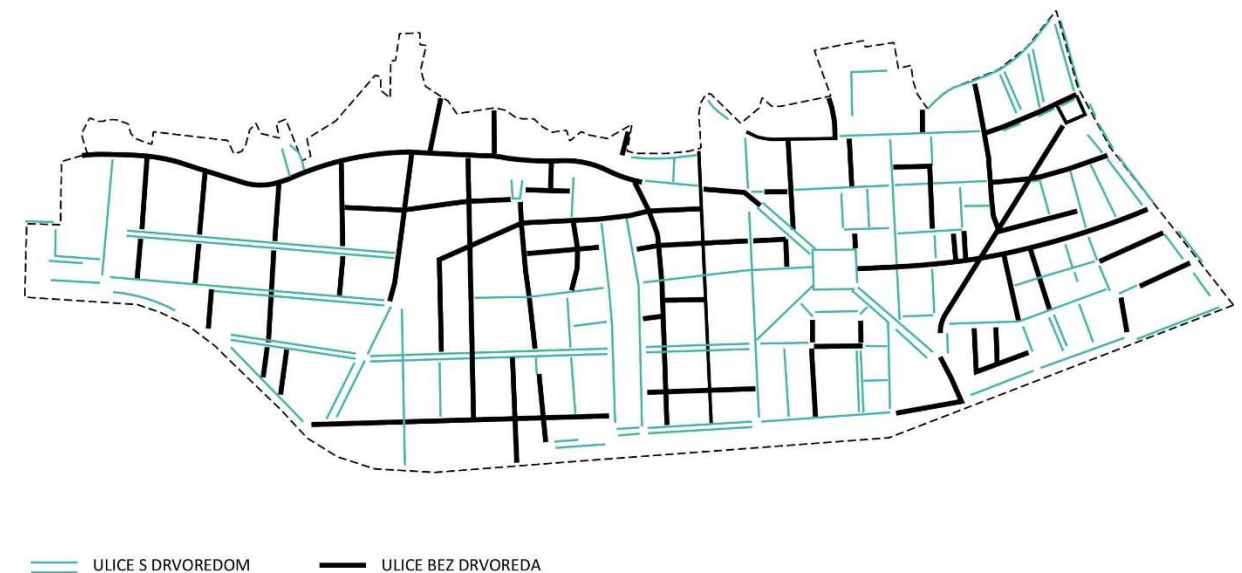
2.6.3.5. NEPRILAGOĐENOST PROFILA ULICA KLIMATSKIM PROMJENAMA I PJEŠAKU

Značajan udio uličnih profila Donjeg grada je bez visoke vegetacije (drvoreda).

Prisutan je i trend smanjenja/uklanjanja postojećeg zelenila iz profila ulica i javnih prostora (drvorednog stabla u Masarykovej za potrebe ugostiteljskih terase, visoko zelenilo oko HDLUa...).

Profili ulica neprilagođeni su sve češćim posljedicama klimatskih promjena (zagrijavanje/bez zelenila, poplave/vodonepropusne pov, podkapacitiran sustav oborinske odvodnje).

Upitni su kriteriji postavljanja terasa ugostiteljskih objekata u profilima ulica (uvjeti oblikovanja, veličine, ograde - smanjenje vizualne preglednosti ulica, bez zelenila...)



Kartogram 48: Prikaz ulica prema udjelu visoke vegetacije

²⁴ geoportal.zagreb.hr

2.6.4. OBILJEŽJA ZELENIH POVRŠINA NA DETALJNIJOJ RAZINI BLOKA (6 odabranih blokova)

Detaljna prostorna analiza zelenih površina za šest odabranih blokova ukazala je na razlike njihovih osnovnih obilježja (stanja i načina korištenja) kao i udjela u ukupnoj površini bloka.

Najmanji **udio zelenih površina** imaju blokovi središnjeg dijela grada (< 50%) koji zbog gustoće izgrađenosti unutrašnjosti imaju ujedno i najmanji udio visoke vegetacije. Istočni i zapadni dio grada imaju veći udio prirodnog terena ($\leq 80\%$) koji međutim u najvećoj mjeri nije u javnom korištenju. Od šest analiziranih blokova samo dva imaju uređen **javni perivoj** čija površina zauzima svega oko 15% neizgrađenog dijela bloka. Mali je udio **dječjih igrališta** (po jedno u samo tri od šest blokova) koja su razmjerno male površine.

Još manji je udio **otvorenih terena za sport i rekreaciju** – u samo dva bloka i to minimalne površine jednog sportskog igrališta.

Značajan udio zelenih površina blokova čine **stambeni vrtovi** koji mogu biti u privatnom korištenju - pristup isključivo iz stana u prizemlju ili 'polujavnom' korištenju - osiguran pristup svim stanarima zgrade iz zajedničkog stubišta. Velik udio stambenih vrtova je u lošem stanju i neodržavan, a poseban problem smanjenju ambijentalnih vrijednosti dvorišta čine pregradni zidovi između pojedinih stambenih vrtova.

Udio **javnih pješačkih površina** (šetnica i trgova) u unutrašnjosti blokova je zanemariv.

Posebno velik udio u neizgrađenim površinama unutrašnjosti blokova čine **kolni pristupi i parkirne površine** čija raspršenost i neracionalna organizacija u velikoj mjeri onemogućava formiranje zajedničkih zelenih površina i povećanje udjela visoke vegetacije.

Prilikom razmatranja prostornih mogućnosti za povećanje udjela zelenih površina u Donjem gradu važno je uzeti u obzir alternativne oblike poput **zelenih pročelja ili krovova**. U tom smislu valjalo bi detaljnije istražiti mogućnost njihove implementacije na građevinama u unutrašnjosti blokova kao i različita obilježja izgradnje pojedinih dijelova grada. Primjerice zapadni dio Donjeg grada ima puno veći udio ravnih krovova budući da se radi o najnovijem dijelu povjesne cjeline nastalom nakon 1923. g.

ZELENE POVRŠINE	BLOK 13	BLOK 12	BLOK 19	BLOK 90	BLOK 56	BLOK 124
	zapad		centar		istok	
Površina bloka (m²)	22760	41503	34443	28097	11370	15214
Neizgrađeni dio bloka (m²)	10485	22256	15233	9463	3610	4989
Prirodni teren bloka (m²)	7889	12244	4361	4521	2820	3939
udio u neizgrađenim pov.	(75%)	(55%)	(29%)	(48%)	(78%)	(79%)
TIPOVI NEIZGRAĐENIH POV.						
Stambeni vrtovi (m²)	3510	5586	-	3866	1836	941
Udio stamb. vrtova u prir. terenu	44%	45%	-	85%	65%	23%
Pješačke površine (šetnica, trg)	-	645	930	-	-	-
Parkovne površine (m²)	-	3783	2158	-	-	-
Sportsko rekreacijski tereni (m²)	560	-	426	-	-	-
Broj dječjih igrališta / m²	-	1 / 510	1 / 2756	-	1 / 984	-
KOLNE POVRŠINE						
Kolne površina - pristup, PM (m²)	3469	2938	10446	4217	790	1417
Udio kolnih pov. u neizgrađenim	33%	13%	68%	45%	22%	28%
RAVNI KROVOVI					3	
Broj zgrada s ravnim krovom	7	9	25	12	13	3
Površina ravnih krovova (m²)	1906	4039	6750	4611	2915	5107
Površina zelenih krovova (m²)	0	269	165	364	0	0

Tabela 8: Obilježja zelenih/neizgrađenih površina za šest analiziranih blokova

Zelene površine

ZAPAD
blok 12



površina unutrašnjosti bloka	2.9 ha
prirodni teren u bloku	9369 m ²
perivojne površine	3783 m ²
broj dječjih igrališta	1

blok 13



površina unutrašnjosti bloka	1.5 ha
prirodni teren u bloku	3510 m ²
perivojne površine	0 m ²
broj dječjih igrališta	0

CENTAR
blok 19



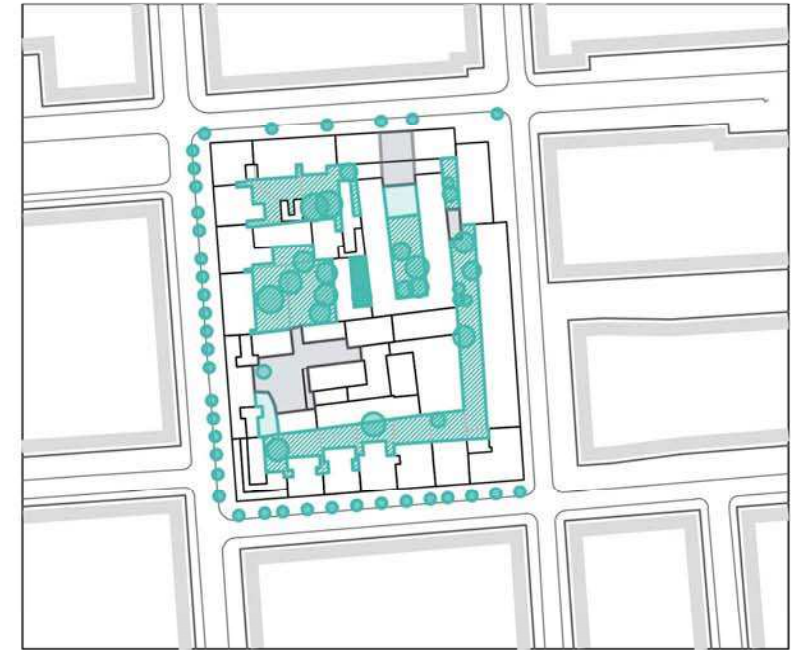
površina unutrašnjosti bloka	2.2 ha
prirodni teren u bloku	2158 m ²
perivojne površine	2158 m ²
broj dječjih igrališta	1

blok 90



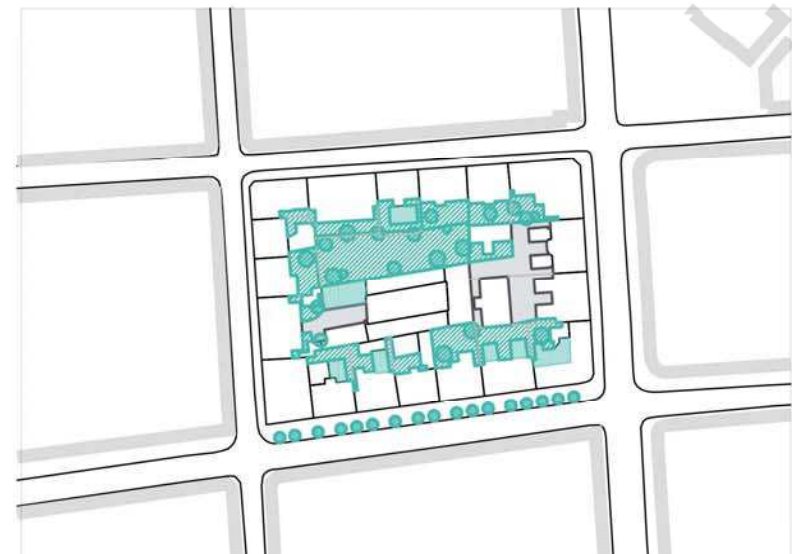
površina unutrašnjosti bloka	1.8 ha
prirodni teren u bloku	3866 m ²
perivojne površine	0 m ²
broj dječjih igrališta	0

ISTOK
blok 124



površina unutrašnjosti bloka	0.9 ha
prirodni teren u bloku	941 m ²
perivojne površine	0 m ²
broj dječjih igrališta	0

blok 56



površina unutrašnjosti bloka	0.57 ha
prirodni teren u bloku	1836 m ²
perivojne površine	0 m ²
broj dječjih igrališta	1

travnate površine
 vodopropusne površine
 vodonepropusne površine
 visoka vegetacija

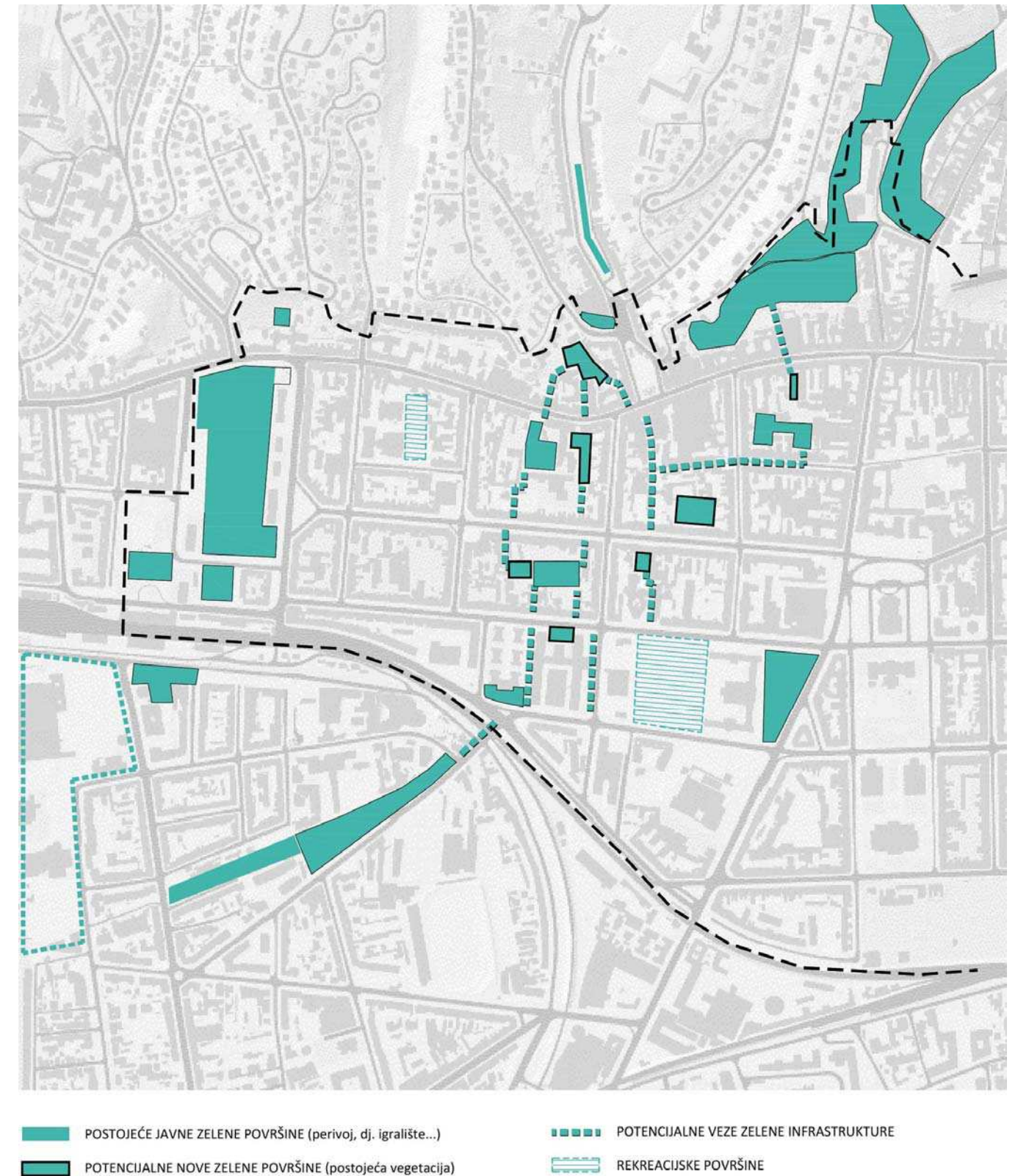
2.6.5. URBANISTIČKE SMJERNICE ZA UNAPREĐENJE ZELENILA

PREDUVJETI:

1. Izraditi **strategiju/studiju zelene infrastrukture** koja ima za cilj cjelovitu analizu, valorizaciju i smjernice za uspostavljanje i uređenje različitih elemenata/djelova i tipova urbane zelene infrastrukture. Pritom je važno uzeti u obzir različite funkcije zelene infrastrukture: prilagodba klimatskim promjenama, ekološke funkcije, povećanje atraktivnosti i ekonomske vrijednosti prostora, unapređenje socijalizacije i participativnosti, gradotvornost – unapređenje i zaštita identiteta grada....
2. **Educirati, popularizirati i senzibilizirati** javnost za različite inovativne oblike i načine korištenja zelene infrastrukture (kišni vrtovi, zelena pročelja i krovovi, urbani vrtovi...) kao jedan od važnih preduvjeta implementacije ZI.

SMJERNICE NA RAZINI POJEDINOG PREDJELA GRADA (zapad, centar, istok)

1. Postupno kroz dulje razdoblje **implementirati koncept zelene infrastrukture** povećanjem udjela i broja tipova, međusobno povezanih, zelenih površina. Dugoročan i cjelovit plan (strategiju ZI) ostvariti provedbom i realizacijom prostorno usmjerenih strateških pod-projekata na razini grada (po uzoru na europske gradove: strategija zelenih krovova i zelenih pročelja, strategija *pocket* parkova, 1000 novih stabala do 2025, strategija prilagodbe klimatskim promjenama....)
2. **Prilagoditi** oblikovanje pojedinih **prometnih površina** (npr. zona parkiranja u profilu ulice) klimatskim promjenama osiguranjem većeg udjela vodopropusnih (zelenih) površina, prilagodbu sustava oborinske odvodnje te povećanje udjela drvoreda.
3. **Težiti ravnomjernom rasporedu i udjelu zelenih površina** u funkciji unapređenja kvalitete svakodnevnog života stanara Donjeg grada. Prioritet uspostavljanja i uređenja novih perivoja, dječjih igrališta i sl. trebaju imati dijelovi koji su deficitarni zelenim površinama, a imaju veći udio stanovanja.
4. Uspostaviti sustav gradskih poticaja za različite **inicijative s ciljem 'čišćenja' i uređivanja zapuštenih unutrašnjih dvorišta blokova**
5. Poticati **cjelovite koncepte uređenja**, afirmacije i funkcionalne preobrazbe zelenih dvorišta na razini više blokova koji međusobno povezani novim pešačkim zelenim vezama i novim javnim orvorenim površinama mogu činiti podcjeline sustava **zelene infrastrukture**.
6. Težiti **uspostavljanju zelenih kopči** – pejzažnih poveznica Donjeg grada sa širim pejzažnim kontekstom - sjevernim obroncima Medvednice i pejzažnim potezima južno od željezničke pruge.



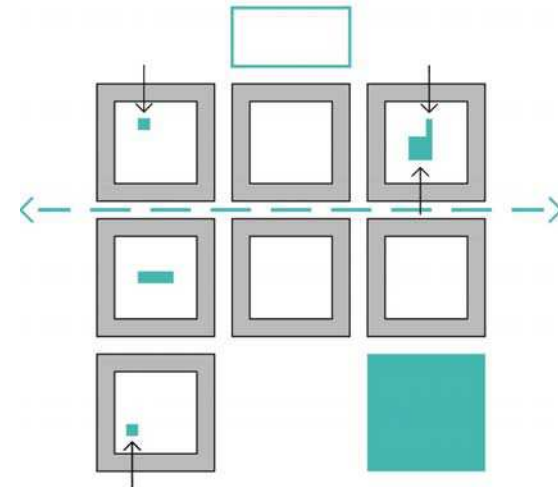
Kartogram 50: Idejna skica mogućeg načina formiranja 'kopče' zelene infrastrukture u zapadnom dijelu grada – afirmacijom novih perivojnih površina te povezivanjem s već postojećima - nizom novih pješačkih zelenih veza/poveznica blokova sa širim pejzažnim kontekstom grada (sjeverni obronci Medvednice i perivoni potezi južno od željezničke pruge)

SMJERNICE NA RAZINI STAMBENOG SUSJEDSTA/GRUPE BLOKOVA

1. Iskoristiti mogućnosti **uspostavljanja pješačkih prodora i veza** kroz više blokova koji mogu činiti cjelinu uz uređenje pješačkih/zelenih veza te afirmaciju i uređenje novih zelenih površina:

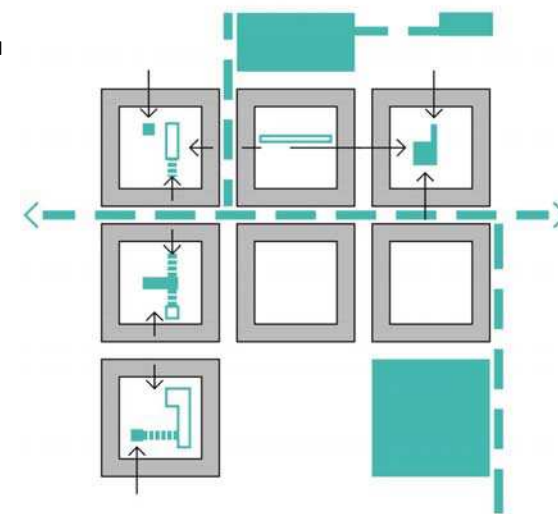
stambeno susjedstvo - postojeće stanje

- neprohodnost i introvertiranost blokova
- mali udio zelenila u unutrašnjosti bloka
- neuređene i neiskorištene zelene površine u bloku
- nedostatak zajedničkih prostora stanara na otvorenom
- nepovezanost blokova međusobno
- slaba povezanost s okolnim javnim zelenim površinama
- mali udio zelenila te prostora za pješake i bicikle u ulici
- mali broj 'javnih' ulaza u blok



stambeno susjedstvo - smjernice za zelenu infrastrukturu

- novi ulazi i pasaži kroz blok
- povezivanje više blokova u jedinstvenu prostorno/funkcionalno/doživljajnu cjelinu
- povećanje udjela i uređenje javnih zelenih površina u bloku
- diversifikacija načina korištenja prostora unutrašnjosti bloka
- bolja povezanost blokova s okolnim javnim zelenim površinama
- povećanje udjela visoke vegetacije te pješačkog i biciklističkog prostora u ulici



Kartogram 51: Zelena infrastruktura - susjedstvo

- Uključiti neafirmirane otvorene prostore u proces **brandiranja grada** (dobar primjer su Dvorišta – Gornjeg grada) uređivanjem, stvaranjem prepoznatljivosti, određenih atmosfera
- Unaprijediti način korištenja i oblikovanja neizgrađenih površina Donjeg grada - naglasiti višenamjenski karakter, uspostaviti sustav novih tipova otvorenih prostora u skladu sa suvremenim potrebama urbanog života te s ciljem razvijanja svijesti o važnosti otvorenih prostora....(urbani vrtovi, DYS poligoni, open GIM, kišni vrtovi, tematska igrališta, zabava na otvorenom, prostori za cilijane skupine stanovnika poput seniora i dr.)

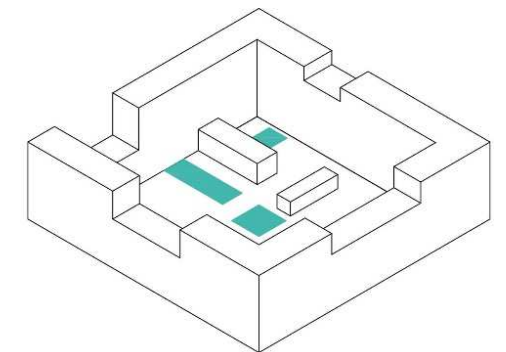
- U blokovima **poticati nove sadržaje javne i društvene namjene** (kulture, edukacije) kao i tradicijskih obrta koji podrazumijevaju i uređenje okolnog otvorenog prostora
- Poticati **inicijative stanara za participaciju** u odlučivanju, ali i uređenju unutrašnjosti blokova s ciljem podizanja svijesti o važnosti i ulozi neizgrađenih prostora za unapređenje kvalitete života. Aktivirati lokalnu zajednicu za brigu i održavanje neizgrađenih otvorenih prostora.
- Uspostaviti **sustav urbanih / pejzažnih pravila** za način uređivanja i održavanja unutrašnjosti blokova koji s vremenom trebaju rezultirati uspostavljanjem **minimalnog standarda uređenja** otvorenih prostora središta grada.

SMJERNICE NA RAZINI BLOKA

1. **Povećati udio i kvalitetu zelenih površina** te uvesti nove tipove i načine korištenja s ciljem unaprijeđenja kvalitete života (povoljniji mikroklimatski uvjeti, manja razina buke, smanjanje zagađenja zraka, ugodne vizure, uređeni prostori u funkciji stanovnika)

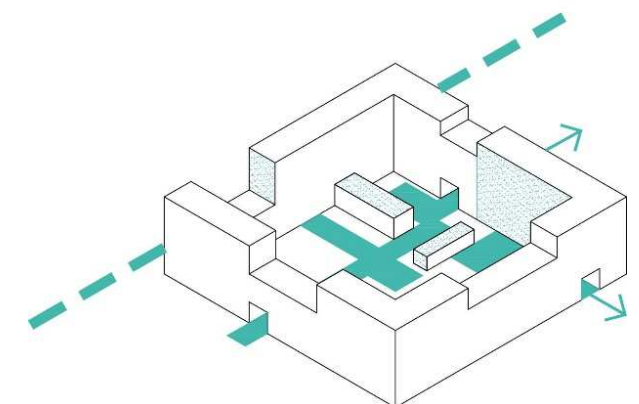
blok - postojeće stanje

- zatvorenost bloka, mali broj ulaza (kontrolirano)
- nedovršena zabatna i dvorišna pročelja, neodržavanje krovova
- zapuštena unutrašnjost bloka, značajan udio nekvalitetne i/ili napuštene izgradnje
- mali udio zelenila bez primjerenog korištenja (uglavnom parkiranje)
- zapuštenost i nepreglednost vrtova stanara



blok - smjernice

- povećanje udjela zelenih površina (preoblikovanje dijela asfaltiranih površina-parkiranje, zelena pročelja, zeleni krovovi)
- uređenje zajedničkih otvorenih površina (perivoj bloka, dječje igralište, urbani vrtovi i sl.)
- unaprijeđenje uvjeta oblikovanja (ograde) i uređenja vrtova stanara (u privatnom korištenju neposredno uz zgradu)
- afirmiranje prolaza kroz blok, oblikovanje unutrašnjeg dvorišta i ulice kao cjeline



Kartogram 52: Zelena infrastruktura - blok

2.7. IMOVINSKO PRAVNI ASPEKTI URBANE OBNOVE

Nepostojanje ili nepoznavanje imovinsko pravnih modela rješavanja cjelovitih projekata blokova (npr. mogućnosti preparcelacije u unutrašnjosti bloka) te nepostojanje odgovarajućih pravnih instrumenata za bržu ali sustavnu transformaciju i uređenje blokova, može usporiti ili onemogućiti cijeli postupak urbane obnove, isto kao i pravna nedorečenost nekih postupaka.

2.7.1. ODLUČIVANJE O AKTIVNOSTIMA NA PROMJENAMA U BLOKU

Aktivnosti na promjenama u bloku mogu se razdvojiti na razdoblje do godinu dana i duže od jedne godine, a što utječe na potreban broj suvlasničkih glasova (nadpolovično ili 100%) u postupku. Naravno, to se odnosi isključivo na situacije u kojima se ne mijenja ni oblik niti trajni karakter zemljišta unutar blokova.

A) Davanje zajedničkog zemljišta u zakup/najam na razdoblje kraće od jedne godine smatra se poslom redovite uprave, za koju je potrebna obična, iznadpolovična većina suvlasničkih glasova. Usporedivo s time su recimo otvorena gornjogradska dvorišta u vrijeme npr. Adventa u kojem razdoblju javnost/građani slobodno ulaze u privatni prostor koji je otvoren za javnu namjenu. Po istom modelu treba poticati i suvlasnike u blokovima da prepoznaju svoj zajednički interes. Drugim riječima, svako davanje zajedničkoga zemljišta i/ili prostorija na razdoblje do jedne godine, po sadašnjim propisima, moguće je na temelju obične većine. Suvlasnici susjednih nekretnina koje čine blok mogu, na temelju takvih odluka, do jedne godine, izdati nalog predstavnicima suvlasnika da sklope takve ugovore.

B) Za bilo kakvu promjenu namjene na razdoblje duže od jedne godine, prema važećim zakonskim propisima tj. **Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** (u daljnjem tekstu Zakon) potreban je konsenzus svih suvlasnika (u propisanoj formi – pismeno, kao odluka). Dakle za svako dulje razdoblje potrebna je 100%-ta većina, ili je potrebno iz godine u godinu obnavljati ugovore.

Za oba razdoblja (A i B) takvi ugovori se mogu sklapati s trgovačkim društvima, obrtima, Gradom Zagrebom i mjesnim odborima uz uvjet da za to postoji prethodna suglasnost stručnih službi i gradonačelnika u krajnjoj instanci (to je važno radi izvršavanja ugovorne obveze). Kod toga, ponovno, treba imati na umu da u tom režimu nije moguće mijenjati niti oblik niti karakter zajedničkoga zemljišta (npr. nije moguće izgraditi tzv. zimski vrt i sl.). To, međutim, ne isključuje, primjerice, uređenje te površine (često zapuštene, oronule unutrašnje fasade) zahvatima koji imaju privremeni/montažni karakter (nasipanje šljunka, odvoz smeća, deratizaciju, krčenje zarasle

vegetacije, postavljanje klupa, privremeno natkrivanje i dr.). Ništa drugo, prema postojećim propisima, nije moguće bez suglasnosti svih suvlasnika.

2.7.2. PRAVO VLASNIŠTVA I PRAVO KORIŠTENJA

2.7.2.1. aktualni problemi povezivanja zemljišta ispod zgrade

postupak povezivanja glavne i knjige položenih ugovora, trebao definirati što čini zemljište ispod zgrade, a čije je zemljište unutar bloka. Ključna odredba u tom smislu je ona članka 370 Zakona, koja podrazumijeva povezivanje zemljišta ispod zgrade. Odredba je, nedovoljno jasna jer nedostaje jasno određenje da se zemljištem, u smislu njezine dikcije, smatra samo zemljište ispod zgrade.

Često se tumači ekstenzivno, što je pogrešno. Da je tome tako govore knjige položenih ugovora koje su se otvarale na temelju stanja iz katastra iz kojih proizlazi da po novoj izmjeri katastarska čestica u naravi čini zemljište ispod zgrade, a međuvlasnički su ugovori sklapani na temelju stanja knjige položenih ugovora.

Ta se odredba često zloupotrebljava i služi kao pokriće kojim nekadašnji stanari, a sada suvlasnici, svoje nedopušteno ponašanje žele prikazati kao zadiranje u njihova vlasnička prava koja nikada nisu imali.

2.7.2.2. postupak etažiranja

Inzistiranje na etažiranju, u tom kontekstu vezano na prethodni tekst, zapravo je samo prikriveni postupak da se dođe do vlasništva nad zemljištem koje nikada nije bilo predviđeno da služi samo jednoj zgradi i njezinim vlasnicima li samo jednom vlasniku.

2.7.2.3. pretvaranje prava građenja u pravo vlasništva

Dodatan problem jest u tome što je svojevremeno, prije stupanja na snagu Zakona, vlast davala suglasnost na to da se mogu izvoditi radovi kojim se grade garaže, šupe i dr., čime je pravo korištenja zemljišta, odnosno građenja neosnovano pretvoreno u pravo vlasništva na štetu ostalih suvlasnika i, u konačnici, javne vlasti. Zakonskom promjenom (*de lege ferenda*), zemljišta koja u naravi predstavljaju dvorišta unutar blokova, trebala bi se smatrati javnim površinama u korist suvlasnika zgrada koje čine blok, tada bi sve prethodno navedeno bilo izvodljivo i dobilo svoj puni smisao.

Kada su dozvole za zgrade, u fazi formiranja blokova izdavane, odnosile su se na zemljište ispod (tada) buduće zgrade, dok su dvorišta kao „nusprodukt“ tretirana zajedničkim. Danas je situacija drugačija - današnjom gradnjom, kojom se predviđa gradnja stambenog bloka, bez obzira radi li se o jednoj ili više zgrada koje ga formiraju, zelena površina/dvorište unutar bloka javnog je karaktera, u njoj se, primjerice, nalaze manje parkovno uređene površine, dječja igrališta i dr. dostupni svima iako ih, po svojoj definiciji prostora, prvenstveno koriste suvlasnici (te) zgrade, odnosno bloka. Bilo je pokušaja da se takvi prostori ograde s ciljem onemogućavanja

pristupa svima, međutim, u takvim je situacijama intervenirala javna vlast koja je uklonila eventualne zapreke pristupa i ukazala suvlasnicima da je to javni prostor koji mora biti javno dostupan. I u ovom slučaju postupak povezivanja glavne i knjige položenih ugovora, trebao definirati što čini zemljište ispod zgrade, a čije je zemljište unutar bloka.

2.7.3. SMJERNICE ZA PROMJENU ZAKONSKIH PROPISA

Bilo bi nužno i to ne samo u ovu svrhu urbane obnove donjega grada razmotriti „relaksaciju“ režima donošenja suvlasničkih odluka u smislu potrebne većine za određenu vrstu odluka tako da bi se **sve radnje koje bi donijele benefit svim suvlasnicima treba smatrati poslovima redovite uprave** (odluke o kojima se donose iznadpolovičnom većinom). Na isti način bi trebalo tretirati i uređenje blokova, s time da bi se ovdje u slučaju više zgrada, izgrađenih na jednoj ili više čestica, koje u naravi predstavljaju jednu cjelinu (blok), odluke koje tiču bloka donosile običnom većinom svih suvlasnika u bloku ili u jednoj cjelini više zgrada, bez obzira na to što se radi o zgradama koje nisu tehnički-funkcionalno povezane.

Također, da bi se ti prostori (unutar bloka) smatrali „javnima“, odnosno u vlasništvu lokalne samouprave, pri čemu je njihova uporaba suštinski povezana sa zgradama koje ga čine (jer im služe kao nužno i redovno zemljište), bilo bi razumno **razmotriti i promjenu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** u smislu da se nužno i redovno zemljište, koje se smatra vlasništvom suvlasnika, ne bi bilo u suvlasništvu (suvlasnika) nego u režimu korištenja dok zgrada postoji, a u vlasništvu lokalne samouprave. Odluka o korištenju donosila bi se na temelju odluke većine suvlasnika bloka, kao korisnika, i lokalne samouprave. Treba napomenuti da ovo ni u kojem slučaju ne umanjuje (postojeća) prava u pogledu načina uporabe, ali uvodi red, odnosno mogućnost uvođenja reda (za razliku od postojećega režima), a k tome jasno definira što čini zemljište zgrade.

Postojeće stanje, čini se, ne odgovara (ni) izvornoj zakonodavčevoj intenciji (Zakona), niti izvornoj prostorno-planskoj dokumentaciji.

U svakom slučaju za dugogodišnji proces cjelovite urbane obnove Donjega grada, odnosno zaštićene urbane cjeline Grada Zagreba, uz **građevinske i urbanističke propise i planske odredbe**, potrebno je preispitati i unijeti potrebne odredbe i propise u **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o upravljanju i održavanju zgrada** kako bi omogućili kvalitetnu preobrazbu unutrašnjosti blokova, a uz dodavanje pravne osobnosti zgradama i kvalitetno održavanje za razliku od današnjeg dugogodišnjeg nemara i konfuznog sustava upravljanja i financiranja koji je djelomično i uzrok većim štetama nastalim nakon potresa. Dosadašnja praksa ukazuje na nezadovoljavajuće rezultate upravljanja i održavanja stambenog fonda, a što sve utječe i na smanjenje njegove tržišne vrijednosti i znatno povećanje financijskih sredstava za njegovu obnovu. Uz to treba preispitati potrebu izrade novog **Zakona o stanovanju** koji bi dodatno regulirao međusobne odnose, postupke i pravila suvlasnika u

cilju zaštite javnih interesa u cilju dobivanja kvalitetnog i priuštivog stanovanja. U sve to treba preispitati i na odgovarajući način ugraditi i europska pozitivna iskustva usklađena s današnjim stupnjem razvoja i BDP-a.

2.7.4. SMJERNICE ZA MOGUĆE INTERVENCIJE I PREMA DANAS VAŽEĆOJ REGULATIVI I PROPISIMA

Moguće su za početak i manje akcije kao što su npr. suvlasnici potaknuti pozivom *Grada i Turističke zajednice GZ* odazivali su se na natječaje vezane uz određene manifestacije (Ljeto u Zagrebu, Advent i sl.), dakako, uz određenu korist za suvlasničku zajednicu (najam od kafića i dr.). Po istom modelu treba poticati i suvlasnike u blokovima da prepoznaju svoj zajednički interes i da se krene s otvaranjem i uređenjem dvorišta i prije provođenja sustavnog modela cjelovite obnove. Prvi korak manjih akcija koji podrazumijeva čišćenje prostora (uklanjanje nepotrebnog) i njegovo privremeno aktiviranje kao što je prethodno navedeno sigurno će dati impuls za kretanje s većim akcijama i aktivnostima.

Bez obzira imovinsko-pravnu nesređenost, na pravnu nedorečenost i koje odluke se donesu na planerskoj razini, obzirom na obuhvat prostora pokrivenog planom (urbanistički plan za cjelovito područje Donjeg grada, dio područja ili ne), to ne bi trebalo sprečavati sve aktivnosti koje se već sada mogu započeti i provoditi na poboljšanju kvalitete života jer u suprotnom bi dugim čekanjem na „idealnu situaciju“ mogli ostati bez stalnog stanovništava.

Napomena: Sve navedeno, „uz potrebne nužne preinake i prilagodbe“, moguće je primijeniti na gotovo sve tipove i modele obnove blokova predložene ovom studijom.

2.8. IDENTITET

2.8.1. POLAZIŠTA ZA ISTRAŽIVANJE IDENTITETA

Povijesna cjelina Donji grad jedna je od, u identitetskom smislu, najizraženijih mega-prostornih cjelina Grada Zagreba i najznačajniji konstitucijski element slike grada čiji je kulturni identitet sve više ugrožen. Posljedice globalizacijskih procesa utječu na sve teže definiranje i učvršćivanje njegova identiteta, a čemu nisu pridonijeli niti dosadašnji pokušaji materijalizacije simboličke vrijednosti grada koji su se provodili na nesustavan način.²⁵

Sveobuhvatan i cjelovit pristup obnovi i ispitivanje identitetskih potencijala prostora Donjeg grada podrazumijeva informiranost o razvoju tog prostora i slojevima naknadnih transformacija koje su evidentne u aktualnom stanju prostora. To se prvenstveno tiče prostora u unutrašnjosti blokova koji je uglavnom degradirao od prvotne namjene i forme, slijedom brojnih društvenih i kulturnih promjena tijekom vremena. Sve više je napuštenih lokala, zapuštenih dvorišta, propalih, za prolaznike opasnih pročelja, loše osvijetljenih ulica i trgova, zapuštenih parkova i drvoreda, neprimjerenih zahvata u javnom prostoru, išarani pročelja te loše reguliranog prometa. Sve to degradira prostor Donjeg grada.

Prethodna istraživanja analizirala su i dokumentirala stanje posredovanja identiteta gradske četvrti Donji grad u odnosu na cijeli prostor Zagreba te pokazala da se gradski centar, iako zauzima posebno topografsko i simboličko mjesto u životu grada, danas značajnije ne izdvaja od ostalih gradskih četvrti po posredovanju/razini komuniciranja identiteta. Stoga se može zaključiti o trendu "periferijskog pulsa u srcu grada" ili pak o homogenizaciji gradskog identiteta širenjem utjecaja središnje pozicije gradske jezgre.²⁶

Istraživanje za potrebe ove studije je pošlo od podjele grada na zasebne cjeline (zapadni, središnji, istočni) sličnih oblikovnih, gospodarskih ili socioloških karakteristika i vremena nastanka kako bi se uspostavili kriteriji vrednovanja vezani na relaciju identitetske razmjene između identiteta pojedinca i prostora Donjeg grada, odnosno kako bi se mapiralo identitetske situacije u prostoru suvremenog grada.

Brojne razlikovne nijanse i specifičnosti pojedinih manjih prostornih cjelina nametnule su i pitanja uspostave kriterija za tipološki razvrstaj blokova s obzirom na identitet, a oni se mogu podijeliti na one kulturološkog i sociološkog porijekla:

- Kulturološki kriteriji podrazumijevaju kontekst nastanka i poznavanje prvobitne namjene, stilska opredjeljenja pojedinih zgrada, potom konstrukcijske specifičnosti te naposljetku ključne karakteristike prostora, kako unutar samih zgrada tako i prostora unutar blokova.

- Sociološki kriteriji podrazumijevaju društvenu situaciju nastanka pojedinih dijelova i poznavanje aktera gradnje i korištenja, potom poznavanje procesa transformacije te naposljetku potencijala aktualne promjene.

Tipološki razvrstaj je moguć, ne samo na razini blokova nego na, razini ambijenata funkcionalnih ili sadržajnih gradskih poteza sličnih sadržajnih, stilskih ili oblikovnih karakteristika, gdje pritom posebno značajnu ulogu u identitetskom sustavu ima javni prostor.

Pri odluci o scenariju cjelovite obnove gradskog središta posebno je važno donijeti odluku želi li se postojeći identitet grada zadržati ili mu se namjerava dati novi. O tome će ovisiti i izabrana metoda obnove primjerena značajkama potresom oštećenog Donjeg grada. Urbana obnova ne može se riješiti jednostavnim vraćanjem grada i građevina u stanje u kakvom su bili prije potresa, jer je to zbog zatečene zapuštenosti nepoželjno. No, neupitno je da urbanističko-arhitektonska kvaliteta zagrebačke povijesne jezgre, njezini ambijenti i identitetske značajke moraju ostati najvećim dijelom sačuvane i u postupku skore modernizacije.

2.8.2. DOSTUPNOST PODATAKA O IDENTITETU DONJEG GRADA

Podaci za analizu i kritičku evaluaciju prostora donjogradskih blokova nisu sistematizirani niti povezani već se nalaze u različitim analognim i digitalnim izvorima. Stvaranje cjelovite baze podataka svakako je jedan od ciljeva budućih istraživačkih projekata. Potrebno je provesti ciljano istraživanje u domeni komunikacije u javnom prostoru, na razinama posredovanja službenog, neslužbenog, osobnog i skupnog identiteta i posebno relaciju identitetske razmjene između identiteta pojedinca i ideje o gradu.²⁷

Podaci koje je moguće koristiti vezano na identitet Donjeg grada svode se često na djelomična tematska

istraživanja iz različitih razdoblja pa obzirom na njihovu razinu i različite teme (društvene, prostorne, kulturološke



Sl. 10: Koristeći podatke dostupne na društvenoj mreži Flickr Mapbox, tvrtka koja se bavi open source projektima stvorila je atlas koji vizualizira kretanja ljudi na osnovu georeferenciranja fotografija dostupnih na internetu. <http://www.d-a-z.hr/hr/vijesti/mape-gradova-kroz-kretanja-ljudi,4300.html>

²⁵ ZagrebPlan 2020

²⁶ Vukić, F.; Podnar, I. (2010)

²⁷ Vukić, F.; Podnar, I. (2010)

i dr.) nije ih moguće uspoređivati i donositi kvalitetne zaključke temeljem kojih bi se uspostavila kvalitetna identitetska mapa Donjeg grada.

2.8.3. ANALIZA OBILJEŽJA IDENTITETA / OGRANIČENJA

Dosadašnji način provođenja djelomičnih i pojedinačnih intervencija u strukturu Donjeg grada bez sagledavanja cjeline kao i dugogodišnje zanemarivanje doveli su do postupnog umanjivanja obilježja urbanog šarma grada i njegovih identitetskih obilježja.²⁸

Na promjenu identitetske slike Donjeg grada utjecao je niz čimbenika:

- postupak gubljenja sadržaja koji su desetljećima bili dio identiteta Donjeg grada (moda, obrtnici,...),
- val apartmanizacije koji posredno mijenja strukturu stanovništva. Studenti si cjenovno ne mogu priuštiti više najam stanova. Apartmanizacija je pridonijela i nekontroliranoj promjeni strukture zgrada. Privatna zajednička stubišta postala su „javna“ i djelomično utjecala na način života i postupno preseljenje stalnog stanovništva iz gradskog središta
- promjena u životnom stilu stanovnika i moguća promjena socijalne strukture
- pretvaranje javnog prostora u „polu privatni“ zauzimanjem od strane terasa ugostiteljskih objekata i gubljenje granice između javnog i privatnog (stvaranje velikog gradskog otvorenog dnevnog boravka). Privatizacija javnog prostora dovodi do smanjenja društvenih okupljanja građana svih dobnih skupina na javnim prostorima što dovodi do smanjivanja intimnosti i interakcije građana
- nemogućnost zadržavanja (sjedanja, razgovora, čitanja,...) svih dobnih skupina u javnom prostoru bez plaćanja ugostiteljskim sadržajima
- legalizacijom neprimjerenih gradnji intervencija dodatno se utjecalo na sliku grada i na korištenje unutrašnjosti donjogradskih blokova
- nepromišljena prometna politika koja na prvom mjestu ima automobil, a ne čovjeka dovela je do toga da Donji grad postaje nekontrolirano gradsko parkiralište

Sve nabrojano u manjoj ili većoj mjeri događa se i u susjednim gradskim četvrtima te **dolazi do unifikacije prostora i gubljenja specifičnog identiteta, jer dio identiteta ne čini samo povijesna izgrađena struktura, nego ljudi i način njihova života, sadržaji, aktivnosti itd.** Svemu tome dodatni udar na percepciju identitetske slike grada učinila je situacija neorganiziranosti, nečinjnjaka nakon potresa kao i izostanak sustavnog sagledavanja i organiziranja urbane obnove.

2.8.4. URBANISTIČKE SMJERNICE ZA UNAPRIJEĐENJE IDENTITETA

PREDUVJETI (PREDRADNJE) ZA CJELOVITU URBANU OBNOVU:

- Potrebno je **uspostaviti cjelovitu bazu podataka o identitetu** kao preduvjet budućih istraživačkih projekata. Tek nakon toga moguće je provesti relevantnu analizu i kritičku evaluaciju prostora donjogradskih blokova i predložiti detaljnije smjernice za prijedlog intervencija.
- Neophodno je **kreirati 'identitetsku mapu'**. U tu je svhu potrebno provesti detaljno **anketno istraživanje**, kako bi se utvrdili opći **stavovi građana koji se mogu vezati uz identitet** i njegovo poimanje, a u svrhu usporedbe sa stanjem komunikacije na terenu. Posebice bi bilo značajno provesti takvo istraživanje sada u situaciji nakon potresa i te podatke usporediti s nekim prethodnim dostupnim istraživanjima iz različitih prethodnih razdoblja. Interesantno bi bilo **uočiti razlike stavova o prostoru Donjeg grada onih koji dugo žive u njegovom prostoru, koji tamo samo rade, povremeno dolaze, obavljati određene usluge, turista itd**, a koji bi davali odgovore na ista postavljena pitanja. Istražili bi se stavovi vezani na Donji grad npr. koji su njegovi glavni simboli, koja je njegova najveća vrijednost, što bi mijenjali u njemu, itd..
- uspostaviti **jedinstveni pristup** utvrđivanju i promicanju identiteta povijesne cjeline grada

SMJERNICE ZA UNAPRIJEĐENJE IDENTITETSKIH POTENCIJALA

- Osigurati vrednovanje, zaštitu, obnovu i održivi razvoj **konstitucijskih elemenata** slike Donjeg grada - **autentične supstance** gdje pritom težište obnove mora biti na **javnim zgradama**.²⁹
- Identitetske potencijale grada, između ostaloga, izvesti iz vrijednosti povijesnih i suvremenih **otvorenih gradski prostora** – ambijenata poput – trgova, parkova, uličnih poteza, uređenih blokovskih dvorišta
- Potrebno je **inzistirati na različitim stilovima ponašanja i različitim artefaktima i ambijentima** koji obilježavaju prostore života u Povijesnoj cjelini i izbjeći unificiranje. Upravo to bi trebalo biti poticaj daljnjem **inzistiranju na različitosti i posebnosti prostora** koji ima sve povijesne, kulturološke, prostorne i oblikovne predispozicije da se izdvoji kao prostor značajnog identiteta u odnosu na druge gradske četvrti.
- Provoditi **detaljnija istraživanja identitetske slike** Donjeg grada, pojedinih njegovih područja i njegovih karakteristika u odnosu na druge dijelove grada kako bi se došlo do kvalitetnijih zaključaka i smjernica
- U postupku obnove potencirati razlike i prići „brandiranju“ **pojedinih cjelina** Donjeg grada.
- Identitetske karakteristike središta grada često se rabe i u turističkoj promociji destinacije te pridonose ukupnom gospodarskom razvoju grada.

²⁸ Rogić, I. (1991.) O periferijskim obilježjima središta grada

²⁹ Knežević, S.

2.9. MODERNIZACIJA

2.9.1. POLAZIŠTA ZA ISTRAŽIVANJE MODERNIZACIJE

Grad u cjelini pa i njegova povijesna jezgra nalaze se, nakon posljedica potresa, neizbježno pred pragom urbane obnove koju neizostavno prati i proces modernizacije. Grad nije moguće i nije potrebno vraćati isključivo u stanje prije potresa bez sagledavanja svih novih potreba, jer je stanje prije potresa održavalo potpunu zapuštenost povijesnog gradskog središta.

U procesu urbane obnove zaštićene Povijesne cjeline grada Zagreba koriste se različiti modeli obnove: urbana sanacija, urbana rekonstrukcija, urbana revitalizacija, urbana regeneracija itd, a cilj je očuvati i regenerirati izgrađenu baštinu ili urbani okoliš. Nedvojbeno je da nema jedinstvenog modela ili rješenja provedbe obnove grada, nego od slučaja do slučaja treba obnovu prilagoditi posebnostima prostora te društvenim i gospodarskim uvjetima. No značajno je uočiti i shvatiti da ove procese neizbježno prate procesi daljnje urbanizacije i modernizacije. Osim obnove povijesnih građevina i gradskih krajobraza, obnovu prati modernizacija, i tehničko i tehnološko unapređenje uz poštivanje okolišnih i sigurnosnih normi i standarda.

U sličnoj situaciji Zagreb je bio nakon potresa 1880. godine, no provedenom obnovom zatečene gradnje, novom gradnjom i novom regulacijom prostora formirano je kvalitetno srednjoeuropsko središte Zagreba kojim se i danas ponosimo. Tako se i sada sustavnom obnovom zaštićenog gradskog središta i pratećom modernizacijom treba realizirati gradsko središte primjereno početku 21. stoljeća.

Modernizacija je široki pojam i možemo je pratiti u različitim tematskim područjima od razine društveno-sociološke do arhitektonsko-urbanističke razine. U sociološkom smislu modernizacijski procesi neposredno utječu na strukturiranje socijalnog života, predstavljaju novi oblik organizacije društvenog života i novi odnos lokalnog prema širim oblicima integracije. Predmet ovog istraživanja je dio procesa modernizacije koji se odnosi na prostor, a koji posredno utječe na podizanje kvalitete života u skladu s novim potrebama i tehnološkim rješenjima.

Modernizacija prostora može se provoditi na različite načine te je, u ovisnosti o njima i stanju pojedinih područja grada, postupke obnove moguće prilagoditi: kao individualne mjere poboljšanja, sveobuhvatnu modernizaciju naseljenih i nenaseljenih zgrada ili cjelovitih blokova uz istovremenu infrastrukturnu obnovu gradskog središta uz provođenje modernizacije prometa (suvremeni pristup mobilnosti kojem je na prvom mjestu čovjek, a ne više vozilo kao do sada vozilo, a sve to prati smanjenje zagađenja i proces dekarbonizacija).

Prostorno gledano proces modernizacije možemo pratiti na razini zgrada, blokova, grupe blokova ili cijelog obuhvata zaštićene Povijesne urbane cjeline grada Zagreba. Ona će se organizacijski i financijski provoditi na različitim razinama od strane samih građana, gradske uprave, specijaliziranih tematskih fondova ili na razini EU projekata i EU fondova za pojedine namjene u skladu s EU politikama i opredjeljenjima.

2.9.2. DOSTUPNOST PODATAKA ZA PODRUČJE MODERNIZACIJE

Obzirom na relativno strože propise konzervatorskih službi, relativno malo povlačenje sredstava EU za tu namjenu i za sada ne postojanje cjelovite strategije urbane obnove, u suvremeno doba nije došlo do značajnijeg procesa modernizacije niti na razini blokova, niti na razini zaštićene povijesne cjeline grada Zagreba pa tako to niti ne prate neki objedinjeni podaci koji bi se mogli koristiti kao relevantni.

Za potrebe ove studije stoga je provedeno povijesno istraživanje – pregled najznačajnijih promjene u fizičkoj strukturi grada, od polovine 20. stoljeća do danas, koje se mogu evidentirati temeljem planiranih i/ili realiziranih urbanističko-arhitektonskih intervencija. Sistematizacija donosi usporedni prikaz najznačajnijih prostorno planskih dokumenata, značajnijih projekata i urbansitičko-arhitektonskih natječaja prikupljenih iz različitih izvora podataka (planova, studija, istraživanja, stručnih i znanstvenih članaka i sl.), a sa ciljem propitivanja ideje prethodnih urbanističkih planova, arhitektonsko-urbanističkih natječaja i projekata koji su pali u zaborav, a mlađim generacijama uglavnom nisu niti poznati te donijelo zaključke o dosadašnjem tijeku i modernizacijskim iskoracima grada kroz razdoblje od 70ak proteklih godina.

2.9.3. ANALIZA OBILJEŽJA MODERNIZACIJE

Donji grad je tijekom 20. stoljeća doživio znatne promjene. Iako je središnji dio grada planiran prosječne katnosti P+2 do P+3, izgrađen je i veći broj zgrada visine P+4 i više te visokih zgrada P+8 i više. Izgrađen je i veliki broj interpolacija te je zamijenjena substandardna izgradnja. To je prirodni proces postupne zamjene postojeće gradnje koji traje već cijelo stoljeće i pol pa treba konstatirati da nekada planirani Donji grad nikada nije bio dovršen i u stalnim je promjenama. I nakon prvog velikog potresa 1880. g. došlo je do obnove i zamjene postojećih zgrada i tzv. I. stupnja modernizacije tj. podizanja kvalitete života i nove izgradnje u skladu s vremenom i tadašnjim zahtjevima. Manji dio postojećeg tkiva grada je bio obnovljen ili zamijenjen, a veći dio novo planiran i izgrađen. Taj proces kontinuirane obnove nastavio se i dalje sve do današnjeg dana.

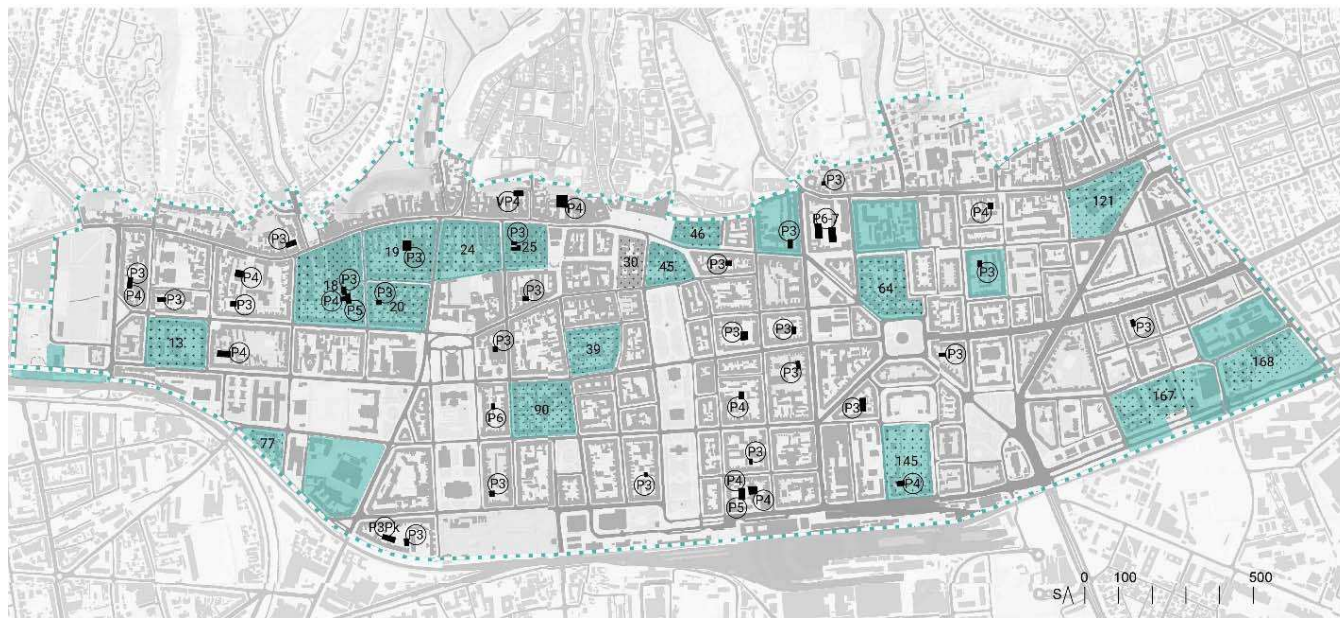
2.9.3.1. MODERNIZACIJA KROZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTE

U proteklih 30 godina, osim GUPa koji daje opće smjernice, nije donesen niti jedan cjelovit detaljniji plan za područje gradskog središta. Cjelovito su područje Donjeg grada sagledavala samo dva urbanistička plana koji danas nisu više na snazi: Centar Zagreba – Detaljni urbanistički plan (DUP) iz 1973/4. i Provedbeni urbanistički plan Donji grad, (PUP) iz 1989.

Upravo ovi planovi su dali poticaj istraživanju procesa koji su se odvijali u Donjem gradu od 70-tih i 90-tih godina prošlog stoljeća pa sve do danas. Može se uočiti da su ti planovi sagledavali prostor cjelovito i detaljno, analizirajući

sva tematska područja. Najveće promjene se uočavaju u pristupu planiranja prometa nekada i danas. Nekada je prioritet u planiranju bio automobilski promet i kako što brže doći u samo gradsko središte, a danas bi prioritet trebali imati pješak, javni prijevoz i bicikl.

Iako je prethodnim GUP-ovima planiran veći broj većih ili manjih urbanističkih planova, važećim GUP-om grada Zagreba planirano je samo 12 manjih UPU-a na području Donjega grada od kojih su donesena četiri, i to pretežito u nedovršenom istočnom dijelu Donjega grada uz produženu Branimirovu ulicu.³⁰ Osim bloka „Cvjetni“ niti jedan drugi UPU nije realiziran u središnjem dijelu Donjega grada.



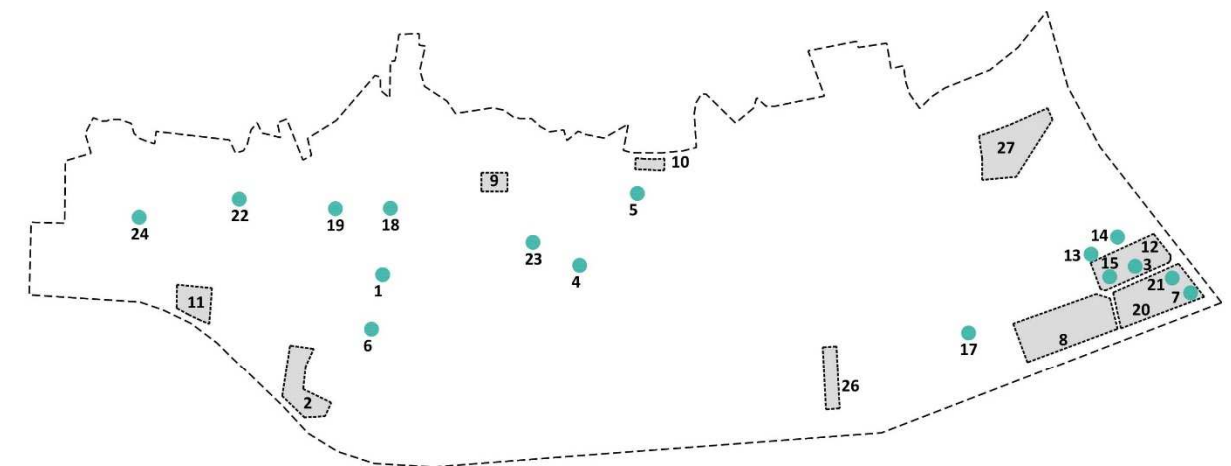
<p>obuhvat</p> <p>djelomično dovršeni i nedovršeni blokovi</p> <p>katnost u bloku veća od dopuštene GUP-om (P2Pk ili P2+uvučena etaža)</p> <p>Izvor podataka: Donji grad, Katalog - blokovi, 2009.</p>	<p>DETAJNI URBANISTIČKI PLANOVI</p> <p>13. Deželjeva - Primorska - Klaićeva - Krajiška</p> <p>18. Ilica - Medulićeva - Deželjeva - Kačićeva</p> <p>19. Ilica - Frankopanska - Dalmatinska - Medulićeva</p> <p>20. Dalmatinska - Frankopanska - Deželjeva - Medulićeva</p> <p>24. Ilica - Gundulićeva - Varšavska - Frankopanska</p> <p>25. Ilica - Preobraženska - Preradovićev trg - Varšavska - Gundulićeva</p> <p>30. Trg bana Jelačića - Praška - Teslina - Gajeva</p> <p>39. Berislavićeva - Gajeva - Hebrangova - Preradovićeva</p> <p>45. Trg bana Jelačića - Petrinjska - Amruševa - Praška</p>	<p>46. Cesarčeva - Kurelićeva - Jurišićeva - Trg bana Jelačića</p> <p>64. Martićeva - Tomašićeva - Trg žrtava fašizma - Smičiklasova</p> <p>77. Kršnjavoga - Kačićeva - Jurišićeva</p> <p>90. Herbangova - Preradovićeva - Željavićeva - Gundulićeva</p> <p>121. Vlaška - Šubićeva - Martićeva - Derenčinova</p> <p>145. Bormina - Erdoedjeva - Branimirova - Domagojeva</p> <p>167. Ulica L. Posavskog - Zavrtnica - Branimirova - Crvenog križa</p> <p>168. Banjavčičeva - Heinzelova - Branimirova - Zavrtnica</p>
--	---	---

Katogram 53: Detaljni urbanistički planovi

2.9.3.2. ARHITEKTONSKO-URBANISTIČKI NATJEČAJI

Od preko 270 provedenih natječajâ na području grada Zagreba u razdoblju posljednjih 20ak godina³¹ samo 27 se nalazi u obuhvatu zaštićene povijesne cjeline Donji grad. Među njima je devet urbanističkih natječajâ koji se odnose na obuhvate veličine bloka ili urbanističko-arhitektonskog sklopa od kojih je do sada samo manji dio u potpunosti realiziran. Svi ostali natječajâ provedeni su za rješenja pojedinačnih arhitektonskih građevina (u najvećem broju stambeno poslovne namjene, a smo tri javne i društvene) te nekoliko za javne prostore.

Razdoblje od 1950. – 1990.-ih bilo po provedbi urbanističko-arhitektonskih natječajâ znatno hrabrije, otvorenije za promjene i intervencije većeg gradskog mjerila kojima se zahvaćalo i propitivalo nove prostorne odnose urbanih poteza i prepoznatljivih cjelina. Tako su natječajima propitivana područja središnjeg dijela Donjeg grada od Ilice do Mihanovićeve ulice, zapadnog dijela od Trga francuske republike do Doma sportova na Trešnjevci, na istočnom dijelu grupa blokova oko Kvaternikovog trga. Provedeni su i arhitektonsko-urbanistički natječajâ za važnije gradske trgove Trg republike (današnji Trg bana Josipa Jelačića), Britanski trg i Kvaternikov trg i prostore oko njih.



URBANISTIČKO ARHITEKTONSKI NATJEČAJI (2003-2020):

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. Muzička akademija</p> <p>2. Kongresni centar Jukićeva</p> <p>3. Nova građevina, Banjačićeva</p> <p>4. Stambeno poslovna zgrada, Ul. A. Kovačića</p> <p>5. Spomenik Stjepanu Radiću</p> <p>6. Trafostanica, Roosveltov trg</p> <p>7. Prostor M2, križanje Heinzelove i Branimirove ul.</p> <p>8. Blok: Lj. Posavskog, Zavrtnica, Branimirova, Crveni križ</p> <p>9. Centar cvjetni, Cvjetni trg</p> <p>10. Ban centar, Europski trg</p> | <p>11. Poslovni kompleks Adris grupe, Jagićeva ul.</p> <p>12. Blok: Banjačićeva, Heinzelova, Vrbanićeva, Tuškanova</p> <p>13. Stambeno poslovna zgrada, Vrbanićeva</p> <p>14. Stambeno poslovna građevina, Banjačićeva, Tuškanova</p> <p>15. Komplex vrt, Zvonimirova</p> <p>16. Stambeno poslovna zgrada, Tuškanova, Vrbanićeva</p> <p>17. Fakultet političkih znanosti, Donji grad</p> <p>18. Stambeno poslovna građevina, Dalmatinska 4</p> <p>19. Stambeno poslovna građevina, Medulićeva 12</p> <p>20. UPU Banjačićeva, Heinzelova, Branimirova, Zavrtnica</p> | <p>21. Poslovna zgrada u gao Banjačićeva Heinzelova</p> <p>22. Aulart forum, umjetnička galerija ALU Ilica</p> <p>23. Reziđencijalna građevina Preradovićeva 11</p> <p>24. Rekonstrukcija DTRa, Krajiška 20</p> <p>25. Spomen obilježje žrtvama Holokausta, Branimirova</p> <p>26. Stambeno poslovna građevina, Kneza Borne - Kneza Branimira</p> <p>27. BLOK BADEL, Vlaška - Kvaternikov trg - Martićeva - Derenčinova</p> |
|--|---|---|

Katogram 54: Prikaz urbanističko arhitektonskih natječajâ provedenih u razdoblju 2003-2020.

Može se zaključiti da arhitektonsko-urbanističke natječajâ, tj. napore grada i struke za ostvarivanjem iskoraka ka modernizacij i osuvremenjunku grada i radikalnijoj promjeni možemo podijeliti na one koji su imali intenciju da značajnije utječu na karakter i fizionomiju grada – u razdoblju druge polovine XX. st. te, za razliku od njih, velik broj točkastih/pojedinačnih arhitektonskih natječajâ, provedenih u posljednjih 20ak godina, u najvećoj mjeri za pojedinačne građevine u kojima se više odrađivala administrativna forma obveze prema GUP- Grada Zagreba nego uistinu tražila kvaliteta i doprinos osuvremenjivanju slike grada.

³⁰ <https://geoportal.zagreb.hr/>

³¹ U razdoblju od 2003 do 2016. godine provedeno je ukupno 267 natječajâ na području grada Zagreba, *** (2017.)

2.9.3.3. PROJEKTI I STUDIJE

Najveći broj projekata urbane obnove izrađen je prije ili poslije Univerzijade iz 1987.g., a uglavnom se odnose na uređenje trgova i ostalih javnih gradskih površina. Tada su izrađeni i projekti za uređenje velike pješačke zone u središtu grada. Od većih projekata koji su utjecali i na generiranje javnog prostora od 2010. – 2020. to su: Ban centar, Muzička akademija, zgrada Adris grupe itd.

Što se tiče studija mogu se izdvojiti dvije ozbiljnije studije koje analiziraju urbanističke parametre gradnje i stanje izgradnje cjelovitog prostora Donjega grada, a to su:

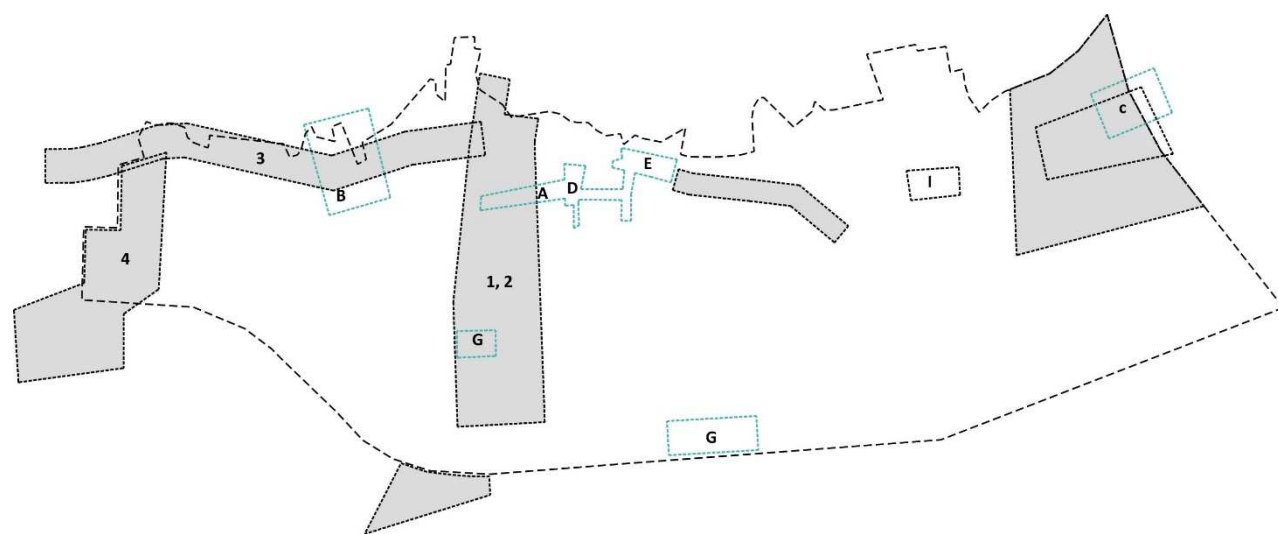
- **Zagreb - Donji grad_Blokovi, 2010. (II. izdanje 2020)**, Zavod za prostorno uređenje grada Zagreba

- **Donji grad - studentsko istraživanje Donjeg grada na kolegiju Planiranje grada, 2010.**, Arhitektonski fakultet

Upravo koristeći te studije kao i podatke iz PUP-a Donjeg grada iz 1989. mogu se istražiti procesi koji su se odvijali u tom prostoru, a posebice za razdoblje posljednjih 10 godina.

Pokazuje se potreba cjelovitog i detaljnijeg sagledavanja prostora Donjeg grada, a što nije učinjeno zadnjih 30 godina, osim parcijalno kroz GUP Grada Zagreba. Mnogi su se ulazni parametri i prioritete u planiranju promijenili, a nisu akceptirani kroz plansku dokumentaciju.

I obnova nakon potresa predstavlja novi izazov u planiranju i projektiranju na razini cijele zaštićene Povijesne cjeline grada Zagreba. S jedne strane potrebno je štiti povijesno nasljeđe i ambijente, a s druge zadovoljiti potrebe današnjeg života i zadržati stanovnike, a to je predmet slijedećeg neophodnog procesa modernizacije prostora Donjeg grada.



ZNAČAJNIJI URBANISTIČKO ARHITEKTONSKI NATJEČAJI I PROJEKTI (1950-1990ih) ZA CJELOVITE GRADSKE POTEZE/ZONE:

Kartogram 55: Prikaz najznačajnijih natječaja u projektima u razdoblju 1950-2020.

Ne treba zanemariti procese zelene gradnje, dekarbonizacije, mobilnosti, energetske neovisnosti, kružnog gospodarstva i sl. Sve to će morati pratiti i odgovarajuća planska i projektna dokumentacija. Pretpostavka je da će se **radi kvalitetnije i brže provedbe morati mijenjati i neke postavke GUP-a grada Zagreba**. Upitna je provedba uređenja unutrašnjosti blokova kao i potencijalna gradnja kvartovskih garaža obzirom na nemogućnost provedbe i postojeću vlasničku strukturu.

I dalje su urbanističke studije i arhitektonko-urbanistički natječaji važan instrument i bitan za propitivanje pojedinih gradskih poteza i situacija i na području Donjeg grada. Polazište za kvalitetnu izradu studija i urbanističkih planova morala bi biti GIS baza podataka o prostoru koja za sada ne egzistira. Sve to trebala bi pratiti i edukacija i participacija stanovnika.

Ograničenja sustavne provedbe modernizacije mogu se pretpostaviti na konceptualnoj razini, u izostanku interdisciplinarnog pristupa, cjelovitom sagledavanju problema, nedostatku kvalitetno osmišljenih projekata i na razini financiranja i realizacije.

2.9.4. SMJERNICE ZA MODERNIZACIJU

- Grad nije moguće i nije potrebno vraćati isključivo u stanje prije potresa bez sagledavanja svih novih potreba, jer je stanje prije potresa održavalo potpunu zapuštenost povijesnog gradskog središta.
- Modernizacija je široki pojam i možemo je pratiti u različitim tematskim područjima od razine društveno-sociološke do arhitektonsko-urbanističke razine.
- Prirodni proces postupne zamjene postojeće gradnje traje već cijelo stoljeće i pol pa treba konstatirati da u 19. stoljeću planirani i regulirani Donji grad nikada nije bio dovršen i u stalnim je promjenama do današnjih dana.
- Odabrani model urbane obnove bi uz uvažavanje graditeljskog i kulturno-povijesnog naslijeđa morao istovremeno omogućiti usklađenje prema suvremenim potrebama života adekvatno vremenu u kojem živimo, a u skladu s novim zahtjevima, standardima i tehnološkim dostignućima.
- Novo u starom, suvremeno u zatečenom, zadržavanje ambijenata uz podizanje životnog standarda i primjenu novih tehnoloških rješenja načela su koja zagrebačko središte može unaprijediti i dovesti na razinu proklamiranog pametnog, otpornog i kreativnog grada koji ni u čemu, obzirom na kvalitetu života, neće zaostajati za drugim dijelovima grada i/ili drugim srednjoeuropskim gradovima.
- **Osigurati interdisciplinarni pristup i sinergiju sudionika i aktivnosti** kako bi se promijenili trenutačni trendovi neprimjerene parcijalne obnove (zasebna obnova fasada, odvojeni projekti garaža i sl.). Cjelovito sagledavanje obnove i urbane rekonstrukcije mora započeti od značenja prostora, povijesnih cjelina, blokova i ambijenata te od značenja pojedinačnih zgrada i naročito od suvremenih potreba, a sve kako bi se podigla kvaliteta života u središtu grada i zadržali stanovnici.
- **Poticati nove smjernice u povijesnom tkivu kao što se energetska obnova, smanjenje potrošnje energije, zelena gradnja, mobilnost i dekarbonizacija** (smanjenje CO₂ od grijanja i ispušnih plinova vozila). Područja za koje je moguće kandidiranje za EU sredstva kojima bi se u višegodišnjim ciklusima iz različitih EU fondova i drugih dostupnih izvora moglo prići modernizaciji zaštićene Povijesne cjeline Grada Zagreba.

2.10. URBANA SIGURNOST

2.10.1. POLAZIŠTA ZA ISTRAŽIVANJE URBANE SIGURNOSTI

U današnjem, suvremenom, društvu kvaliteta života može biti izložena mnogim rizicima i različitim vrstama ugroze, a jedna od najvažnijih je sigurnost prostora. Koncept urbane sigurnosti zajednice, koji definira UN u sklopu svojih programa za razvoj, teži k uklanjanju svih elemenata i situacija koji bi mogli djelovati na kvalitetu života građana. Tako i jedan od šest prioritarnih tematskih područja za budućnost gradova je i tema „urbana sigurnost i zdrav grad“.

Gradovi su izrazito ranjivi na terorizam, kriminal svih vrsta, prirodne katastrofe, epidemije te su u njihovom suzbijanju i/ili ublažavanju posljedica izrazito bitni planiranje i izgradnja prostora kao i upravljanje njime i održavanje. Na povećanje sigurnosti prostora moguće je djelovati na različite načine: edukacijom, prevencijom, kontrolom prostora, planiranjem, projektiranjem ili upravljanjem prostora..., a oblik intervencija može biti:

- izravno: prevencija i suzbijanje kriminaliteta u gradovima,
- posredno: civilno-krizno upravljanje u gradovima
- korištenjem novih tehnologija u ostvarivanju sigurnosti gradova (projektiranje i upravljanje prostorom)

Za utvrđivanje koncepta urbane sigurnosti važno je utvrditi moguće sigurnosne probleme u prostoru, kao i modele akcija kojima je moguće identificirati moguće aktere, situacije i područja djelovanja. Pri analizi sigurnosti života u gradu treba razlikovati različite vrste sigurnosti i različite razine te donijeti mjere za povećanje sigurnost.

Sigurnost je opći pojam koji uključuje nekoliko osnovnih pitanja:

- ČIJA sigurnost? - osobna sigurnost ili obitelji, sigurnost imovine, sigurnost kretanja u gradu, sigurnost zaposlenja, sigurnost ulaganja itd.
- Sigurnost od ČEGA ili od KOGA? - sigurnost od prometa ili sigurnost od kriminala. Izrazito je važna opća sigurnost - od elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar, grom,). Za zdrav život važna je i sigurnost od zračenja i sigurnost od pretjerane buke – ne spada li to u okoliš, osobna sigurnost od susjeda, od prolaznika, od lomova dotrajalih dijelova zgrada...
- KAKVA bi sigurnost mogla ili trebala biti? Sigurnost može biti obzirom na realnost kriterije valoriziranja, vrednovanja i sagledavanja ili obzirom na osobni doživljaj: djelomična, potpuna, privremena, prividna, lažna, ... Urbanističkim je planiranje, posebice na razini javnih prostora grada, moguće utjecati na podizanje razine sigurnosti gradskog prostora i to uvjetima građenja prostora, adekvatnom rasvjetom i preglednošću prostora, strateškim rasporedom sadržaja u prostoru, komunikacijama itd.

2.10.2. DOSTUPNOST PODATAKA O URBANOJ SIGURNOSTI

Urbanu sigurnost Donjeg grada moguće je promatrati kroz više aspekata te ga prostorno sagledati u ovisnosti o postojećim podacima i/ili anticipaciji pojedinih tipova ugroze (poplava, potres, požar, ratna razaranja, stopa kriminala i dr.)

Obzirom na spoznaju o različitim mogućnostima ugroze sigurnosti građana, potencijalna područja djelovanja u ostvarivanju pretpostavljanog ili stvarnog osjećaja sigurnosti građana i sigurne urbane zajednice *Strategijom urbane sigurnosti grada Zagreba 2014. – 2017.* načelno su određena područja djelovanja:

- kriminalitet i problemi u ponašanju
- komunalni red - urednost, održavanost i sigurnost zajedničkih javnih površina
- gradski promet - sigurnost, protočnost i kvaliteta usluga javnog prijevoza
- noćni život u Gradu Zagrebu - sigurnost na mjestima izlazaka,
- zdravlje - dostupnost, brzina i kvaliteta zdravstvene usluge
- opći osjećaj sigurnosti posjetitelja Grada Zagreba,
- upravljanje rizicima u urbanim sredinama - u situacijama prirodnih katastrofa, urbanog terorizma, nenadanih događaja, masovnih društvenih događanja,
- participacija građana u stvaranju urbane sigurnosti

Za područje zaštićene povijesne cjeline Zagreba nije posebno istraživana sigurnost života i imovine. Policijska uprava Zagreb izdaje godišnjake iz kojih je vidljiva razina sigurnosti koja se vodi na razini policijskih uprava. Donji i Gornji grad s Kaptolom spadaju u I. policijsku stanicu. No izvještaji za I. policijsku stanicu obuhvaćaju znatno veće područje od zaštićene Povijesne cjeline Grda Zagreba pa se podaci ne mogu koristiti kao relevantni za određene lokacije unutar istraživanog područja. Podaci MUP-a vezani na GIS-a lokacije na kojima su se zbile određeni ekscesi u prostoru (kriminal, prometne nesreće,...) nisu javno dostupni.

Dostupni su podaci različitih procjena mogućnosti ugroze područja Donjeg grada obzirom na potres, poplavu, izlivanje potoka i velikih kiša, ekocid obzirom na nedopustivi željeznički transport kemikalija kroz središte grada, havariju TE-TO Zagreb, itd. Podaci su dostupni obzirom na ugrozu od buke (dnevni, noć, i vikend režim), kapacitet tranzitnog prometa vozila i toplinske otoke u Donjem gradu.

Prema studiji izrađenoj za potrebe PUPa Donji grad područje obuhvata procijenjeno je kao najugroženije područje grada koje je u katastrofi vrlo povredljivo, jer se radi o zatvorenim blokovima, neotpornima na rušenje i širenje požara većih razmjera.

2.10.3. ANALIZA OBLJEŽJA URBANE SIGURNOSTI - PREGLED OGRANIČENJA

Neophodno je utvrditi moguće sigurnosne probleme u prostoru, kao i modele akcija kojima je moguće identificirati moguće aktere, situacije i područja djelovanja.

Analizirajući sigurnost života u gradu svakako treba razlikovati različite vrste sigurnosti i različite razine prostora u kojima možemo analizirati sigurnost i donijeti određene mjere kako tu sigurnost povećati.

Ovisno o uzroku može se govoriti o više „vrsta“ ugrožava sigurnosti građana: sigurnost čovjeka od čovjeka, čovjeka od automobila, sigurnost od kriminala, elementarnih nepogoda itd.

Dodati po jednu rečenicu o postojećim problemima ograničenjima U Donjem gradu vezano uz:

- kriminalitet i problemi u ponašanju

Prema godišnjem izvješću Policijske uprave Zagreb zadnjih godina nema značajnih promjena što se tiče broja i učestalosti kriminalnih radnji na području Gradske četvrti Donji grad

- komunalni red - urednost, održavanost i sigurnost zajedničkih javnih površina

Odluka o komunalnom redu, kao i održavanje imovine su teme u kojima se treba još puno poraditi obzirom na sigurnost javnog prostora, kante za otpad, zakrčeni pločnici, neodržavana zajednička imovina, ruševna pročelja itd.

- sigurnost imovine od šaranja pročelja od strane grafitera

- gradski promet - sigurnost, protočnost i kvaliteta usluga javnog prijevoza, rješenje problema biciklista i električnih romobila po nogostupima

- noćni život u Gradu Zagrebu - sigurnost na mjestima izlazaka,

Dobra rasvjeta i kontrola mjesta okupljanja, kao i kontrola građana može pridonijeti osjećaju sigurnosti

- zdravlje - dostupnost, brzina i kvaliteta zdravstvene usluge

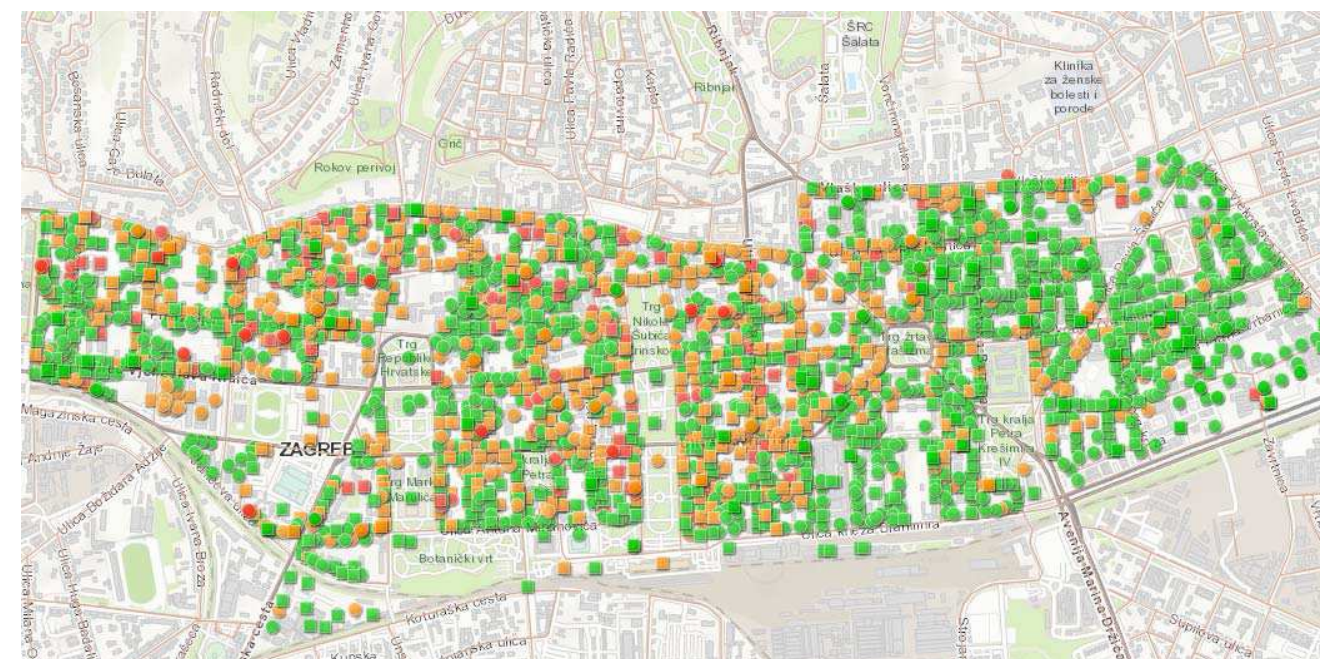
- opći osjećaj sigurnosti posjetitelja Grada Zagreba uz participaciju građana u stvaranju i podizanju urbane sigurnosti

Edukacija tolerantnosti protiv rasne, spolne nacionalističke i LGB mržnje,

- upravljanje rizicima u urbanim sredinama - u situacijama prirodnih katastrofa,

urbanog terorizma, nenadanih događaja, masovnih društvenih događanja,

To su teme koje spadaju u obvezu gradske uprave za koje je potrebno intervenirati na prevenciji i izrade programa evakuacije i saniranja.



Slika 11: „PREGLED BAZE PODATAKA OŠTEĆENJA UZROKOVANIH POTRESOM 2020“ – prostorni razmještaj na području gradske četvrti Donji grad (stanje 22. lipnja 2020.) Izvor: <https://gdi-training.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=873cdcb59f1246f7b4b1abd7275f9712> (Službena stranica Grada Zagreba)

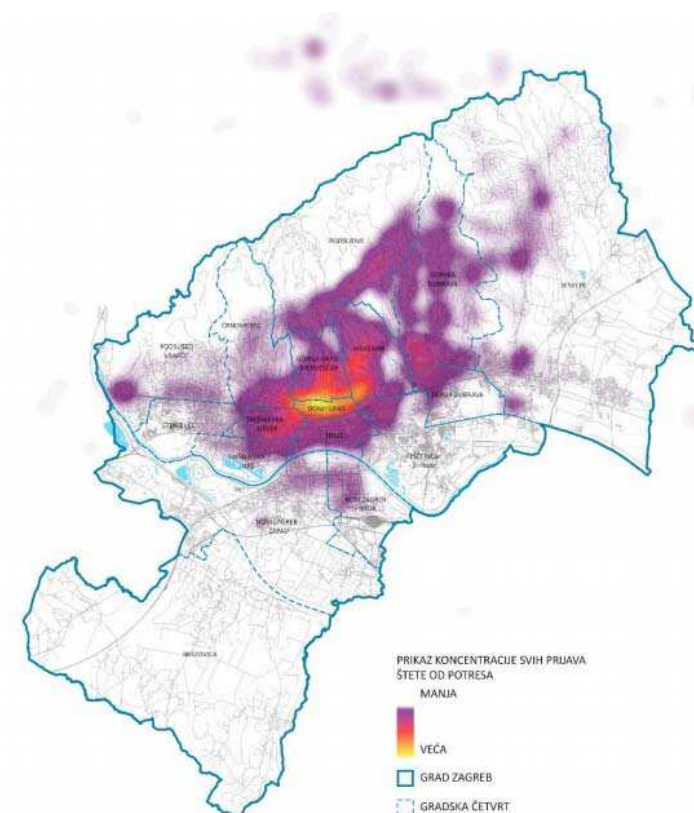
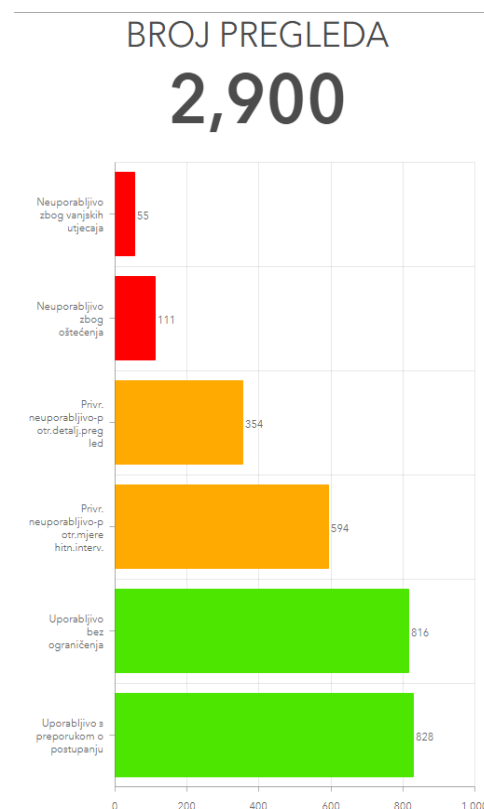
Nakon potresa u ožujku 2020. Prostor Donjeg grada je bio najugroženiji dio grada uz rubni prostor oko Markuševca. Izvršeno je cca. 2900 pregleda od strane građevinara i arhitekata informativnog karaktera te su ti podaci uneseni u bazu podataka. Podaci koje sadrži *Pregled baze podataka oštećenja* nisu službeni podaci, isključivo su informativnog karaktera³² i ne mogu služiti kao javna isprava. Kako je voditelj izrade STUDIJE URBANISTIČKIH MODELA OBNOVE U OKVIRU I. FAZE RADA NA PROGRAMU CJELOVITE OBNOVE POVIJESNE JEZGRE GRADA ZAGREBA, Grad Zagreb i njegov Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba ovi prikazani podaci nisu korišteni ni u kakve komercijalne svrhe, nego u svrhu obnove područja oštećenog potresom. Podaci su informativne naravi i daju samo preglednu sliku prije dovršenja detaljnih pregleda koji su u tijeku, tako da je moguće da će prikazani podaci biti dopunjeni zamijenjeni točnijima.

³² Podaci *Pregled baze podataka oštećenja* smiju se koristiti u komercijalne svrhe, objavljivati, niti distribuirati trećoj strani bez odobrenja vlasnika podataka Građevinskog fakulteta i Grada Zagreba.

Na području Grada Zagreba prijevaljeno je do lipnja 2020. (kada je završio ciklus brzih pregleda) 25382 oštećenih zgrada, od tog broja cca. 2900 na prostoru Donjeg grada. U bazi podataka od 2900 pregleda postoje podaci za 2758 pregleda informativnog karaktera (stanje 22.lipnja 2020.) čiji su rezultirali svrstani u tri glvne kategorije (postoci se odnose na pregledane, a ne na ukupni broj zgrada u Donjem gradu):

- neuporabljivo – 166 pregleda (6%)
- privremeno neuporabljivo - 948 pregleda (34%)
- uporabljivo – 1644 pregleda (60%)

Iz pregledne karte informativnih pregleda vidljivo je da se više neuporabljivih zgrada (crvena i narančasta oznaka) nalazi u zapadnom i središnjem dijelu koji najvećim dijelom nastaje krajem 19. i prva dva desetljeća 20. stoljeća., a manje u istočnom dijelu Donjeg grada, a što je i razumljivije jer taj dio grada nastaje znatno kasnije u međuratnom razdoblju.



Slika: Karta žarišta s prijavama za brzi pregled oštećenja zgrada nakon potresa, stanje 22. 9. 2020

Korišteni su podaci za Donji grad i iz druge baze podataka koji se neznatno razlikuju od prethodne:

ŠTETE UZROKOVANE POTRESOM U GRADU ZAGREBU (stanje 22. rujna 2020.)

Izvor: Potres_priopćenje_26.10.2020.docx.pdf , Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada, Odjel za statističke i analitičke poslove

Obuhvat	Broj stanovnika ¹⁾	Površina, km ²	Gustoća naseljenosti, stan./km ²	Broj valjanih prijava za brze preglede ²⁾	Nepregledano ²⁾
Grad Zagreb	790 017	641,3	1 231,9	24 897	0
Donji grad	37 024	3,0	12 259,6	2 968	0

Tabela 8: Broj stanovnika i broj prijava za brze preglede oštećenja zgrade nakon potresa prema gradskim četvrtima, Izvor: Službena stranica Grada Zagreba (stanje 22.rujna 2020.)
https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/statistika/2020/Potres_priop%C4%87enje_26.10.2020.docx.pdf



Grafikon: Statusi brzih pregled zgrada, gradske četvrti, stanje 22.9.2020.

	Pregledano	Status brzih pregleda oštećenja zgrade nakon potresa		
		Neuporabljivo	Privremeno neuporabljivo	Uporabljivo
Grad Zagreb	24 897	1 304	5 020	18 573
Donji grad	2 968	192	1 022	1 754

Tabela 9: Status brzih pregleda oštećenja zgrade nakon potresa prema gradskim četvrtima, Izvor: Službena stranica Grada Zagreba (stanje 22.rujna 2020.)
https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/statistika/2020/Potres_priop%C4%87enje_26.10.2020.docx.pdf

2.10.4. URBANISTIČKE SMJERNICE ZA UNAPRIJEĐENJE URBANE SIGURNOSTI

- Posvetiti posebnu pažnju svim segmentima koji na bilo koji način mogu utjecati na sigurnost građana i imovine. Planerski gledano to možemo promatrati od razine sigurnosti na razini grada, na razini kvarta, bloka ili same zgrade u kojoj se nalazi stan.

- Utvrditi mjere za pojedine aspekte urbane sigurnosti na projektantskoj razini s ciljem povećanja sigurnosti građana, kako onih koji žive i rade na području Donjeg grada tako i onih koji obavljaju neke svoje potrebe u Donjem gradu, kao i turista. Poboljšanje je moguće provesti na dva načina:

- uklanjanjem nepovoljnih rješenja
- prevencijom pomoću projektantskih, urbanističkih ili tehničkih mjera.

- Osigurati stupanj veće sigurnosti u javnim prostorima (trgovi, ulice, dječja i sportska igrališta, prolazi javne stepenice, šetališta, parkovi, otvoreni dijelovi tržnica itd). Javni se prostori razlikuju po svom značaju koji imaju, po svom obliku, veličini i načinu korištenja kao i korištenju okolnih zgrada i u konačnici po svom oblikovanju i karakteru. Svi ti elementi mogu značajno utjecati na sigurnost prostora.

- Utvrditi, temeljem novih saznanja o statičkoj otpornosti zgrada, zone ugroženosti te propisi urbanističke smjernice za strukturnu preobrazbu blokova koje će omogućiti veći stupanj sigurnosti i evakuacije poput raščišćavanja unutrašnjosti bloka i stvaranja otvorenih površina te osiguravanja prohodnosti bloka. Onemogućiti daljnje izgrađivanje gusto izgrađenih blokova (osim zamjenskih objekata)

- Povećati i unaprijediti udio visoke vegetacije, zelenih površina i sportskih igrališta koji su prema znanstvenim istraživanjima u direktnoj vezi s nižim razinama kriminala u stambenim četvrtima, osiguravaju veći osjećaj sigurnosti, a i manje agresivnog i nasilnog ponašanja.

- Unaprijediti i stvoriti nove prostore za socijalizaciju suvlasnika (stanovnika Donjeg grada) s ciljem jačanja veza među njima, a time i povećanja neformalnog nadzora, sprječavanja kriminala i stvaranja zdravijeg i sigurnijeg životnog prostora.

U daljnjoj razradi smjernica urbane obnove zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba potrebno je akceptirati i istražiti sva područja u kojima je moguće postupcima urbanog planiranja i gospodarenja prostorom doprinijeti urbanoj sigurnosti. Neke od navedenih smjernica nije moguće ostvariti isključivo na razini urbanističkog planiranja.

Detaljne smjernice na razini urbanističkog planiranja i projektiranja možemo sagledati na različitim razinama:

GRAD - GUP

- smjerovi evakuacije
- prometna mreža
- građenje na sigurnim prostorima (bez odrona, klizišta, plavnih područja,..)

KVART - Urbanistički plan uređenja (UPU)

- odabir tipologije izgradnje (kuća, stambeni niz, višestambena zgrada,...)
- odnos izgrađeno neizgrađeno
- učešće pejzažno uređenih površina (parkovi, zelenilo uz ulice,...)
- količina i uređenje javnih prostora
- sport i rekreacija
- kvalitetna javna rasvjeta

SUSJEDSTVO – Detaljni urbanistički plan (DPU)

- aktivna kontrola prostora (rasvjeta, pregledni javni prostor,...)
- prostori pripadnosti određenoj zajednici
- pristupi za evakuaciju (dostupnost), zone urušavanja

ZGRADA - arhitektonski projekt

- sigurnost konstrukcije, požar, hidranti, urušavanje, sklonište,

3. TIPOVI PREOBRAZBE DONJOGRAADSKIH BLOKOVA

3.1. METODOLOGIJA I CILJ UTVRĐIVANJA TIPOVA OBNOVE BLOKOVA

Tematski usmjerene analize (struktura, stanovanje, sadržaji, promet...) provedene na razini obuhvata zaštićene povijesne cjeline Donji grad ukazale su na brojne razlike i specifičnosti pojedinih prostornih cjelina (dijelova grada) kao i pojedinih blokova. Cilj provedenih istraživanja, između ostaloga je bio, utvrditi najvažnija urbanistička obilježja i prostorno ih locirati (mapirati).

Temeljem prepoznatih razlikovnih obilježja predložena je i klasifikacija (tipološki razvrstaj) blokova kako bi se za svaku od prostornih cjelina/blokova istih ili sličnih karakteristika utvrdile smjernice obnove - primjeren model obnove. Među obilježjima blokova moguće je utvrditi ona:

_ 'pozitivna' koja predstavljaju potencijale te mogu potaknuti razvoj i modernizaciju te ona
_ 'negativna' koja mogu predstavljati izazove/zapreke u sustavnom i kontinuiranom procesu cjelovite obnove Donjeg grada.

Temeljem provedenih općih analiza na razini grada kao i detaljnih na razini odabranih šest blokova (po dva bloka iz istočnog, središnjeg i zapadnog dijela grada) utvrđena su najznačajnija urbanistička obilježja po kojima je blokove Donjeg grada uvjetno moguće razvrstati na osnovne tipove. Ta urbanistička obilježja ujedno predstavljaju najznačajnije kriterije koje treba uzeti u razmatranje prilikom odabira primjerenog tipa obnove.

Iako među ukupno 168 blokova postoje brojne razlike i gotovo za svaki se može tvrditi da ima svoje specifičnosti, cilj je bio ukazati na osnovne tipove čijom je daljnjom diferencijacijom moguće prilagoditi/razraditi u podtipove blokova primjerene najvećem broju različitih situacija. Ovakav pristup obnovi blokova može pridonijeti ideji tzv. „15-minutnog grada“ kako bi stanovnici imali sve potrebne sadržaje za kvalitetan svakodnevni život na pješačkoj udaljenosti.

Predloženom klasifikacijom utvrđena su četiri osnovna tipa/modela obnove:

TIP OBNOVE I: BLOK OTVORENOG KARAKTERA – NOVI PODCENTAR SUSJEDSTVA

Tip OBNOVE II: BLOK OTVORENOG IZRAZITO JAVNOG KARAKTERA – JAVNA NAMJENA, TRG, PERIVOJ

Tip OBNOVE III: BLOK ZATVORENOG KARAKTERA – PERIVOJ S JAVNIM SADRŽAJEM (i podzemnom garažom)

Tip OBNOVE IV: BLOK(OVI) ZATVORENOG KARAKTERA S PJEŠAČKOM ULICOM

Za svaki od tipova blokova su:

1. Utvrđena **obilježja postojećeg stanja** - ujedno i kriteriji za odabir jednog od ponuđenih scenarija obnove. Odnose se na veličinu/površinu bloka; pretežitju namjenu; pristupačnost, izgrađenost i način korištenja unutrašnjosti; zatečenu parcelaciju unutrašnjosti te stanje zelenila i vrtova stambenih zgrada.
2. Predložene su **smjernice za urbanu obnovu**. Usmjerene su u najvećoj mjeri na prostor unutrašnjosti bloka kao što su očekivane strukturne i funkcionalne preobrazbe, unaprijeđenje načina korištenja otvorenih površina te način korištenja i uređenja prizemnih etaža bloka.
3. Ukazano je na nužne **preduvjete za realizaciju** zamišljenih scenarija te se odnose na način rješavanja imovinsko pravnih pitanja, parcelacije, nužnih planskih i projektnih rješenja kao i načina ostvarivanja participativnosti.

Predloženi tipovi obnove su izbor nekih od najvažnijih mogućih pristupa obnovi donjogradskih blokova. U fokusu im je urbanističko unapređenje blokova s težištem na preobrazbu/uređenje unutarnjih dvorišta (a ne konstruktivno saniranje zgrada). Međutim, sagledavaju obnovu bloka izvan granice njegova vanjskog ruba (građevne crte) te s ulicom čine jedinstveni prostor podređen čovjeku i kvaliteti života.

Primarna polazišta izdovjenih tipova obnove:

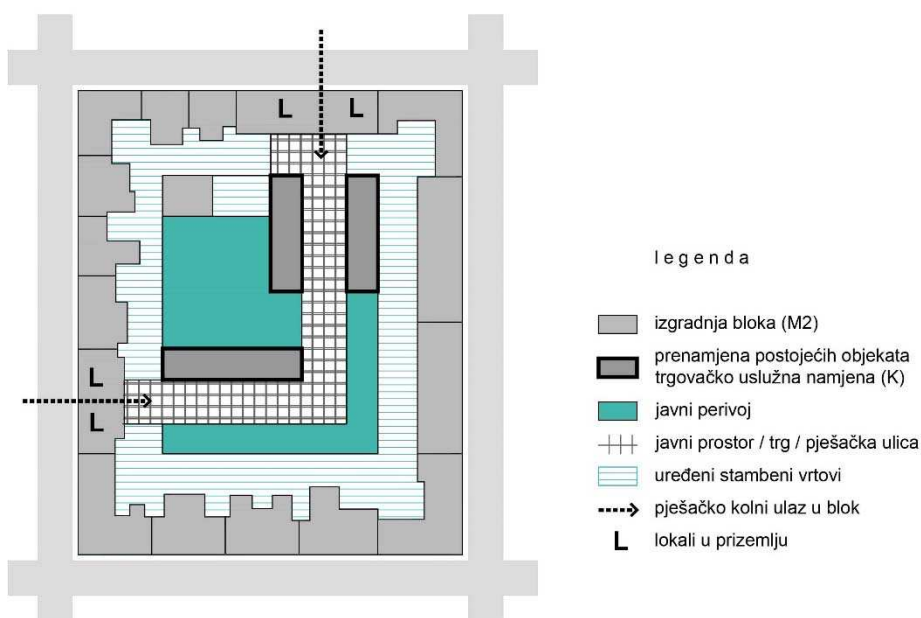
- destimuliranje prometa u mirovanju koji danas okupira unutarnja dvorišta
- naglašavanje dostupnosti unutarnjih dvorišta kao neiskorištenog potencijala Donjeg grada
- dopuna, ravnomjerniji raspored i udio socijalne infrastrukture
- dopuna, ravnomjerniji raspored i udio javnih otvorenih prostora (trgovi, perivoji)
- aktiviranje ulica (i blokova) lokalima u prizemljima

Ciljevi obnove:

- unapređenje kvalitete života stanara Donje grada
- unapređenje identiteta povijesnog središta
- identitetsko pozicioniranje (brendiranje) pojedinih predjela (cjelina i/ili blokova) kao tematski - funkcionalno i oblikovno prepoznatljivih

3.2. TIP OBNOVE I: BLOK OTVORENOG KARAKTERA – NOVI PODCENTAR SUSJEDSTVA

Cilj obnove je decentraliziranje područja Donjeg grada uspostavljanjem 'podcentra' susjedstva u funkciji rasterećenja strogog gradskog središta te ravnomjernijeg rasporeda sadržaja važnih za uspostavljanje visoke kvalitete stanovanja u svim dijelovima grada. Obnova/preobrazba se temelji primarno na novom otvorenom javnom prostoru prepoznatljivog identiteta koji uz sebe veže prateće sadržaje. Uz ulogu novih prostora u jačanju socijalizacije kvarta, **cilj je i brandiranje mjesta** – stvaranje prostornih cjelina grada preopznatljivih po 'vlastitoj priči' koja ih međusobno razlikuje. Na taj način osnažuje se osjećaj pripadnosti kvartu te povećava atraktivnost i identitet pojedinih dijelova grada. Kultura, umjetnost, dizajn, tradicijski obrt i trgovina samo su neki od potencijalnih nositelja prepoznatljivosti novih gradskih podcentara.



Obilježja postojećeg stanja bloka kao kriteriji za odabir tipa obnove su:

Veličina/površina unutrašnjosti bloka: srednji i veći blokovi ($\geq 17\ 500\ m^2$)

Pretežita namjena: mješovita i gospodarska (trgovačko-uslužna)

Pristupačnost bloka: postojeći široki i vidljivi ulaz u blok (kolni) na razini terena/ulice (bar jedan)

Način korištenja unutrašnjosti bloka: velika izgrađenost unutrašnjosti bloka, većim dijelom napušteni objekti gospodarske namjene, otvorene površine u najvećoj mjeri u funkciji parkiranja

Zatečena parcelacija: dio parcela veće površine potencijalno jednostavnije imovinsko pravno rješenje prenamjene i uređenja unutrašnjosti

Stanje zelenila i vrtova stambenih zgrada: velik udio zelenila bez adekvatnog korištenja, pregrađivani, neuređeni, slabo korišteni i zapušteni vrtovi stanara

Smjernice za obnovu

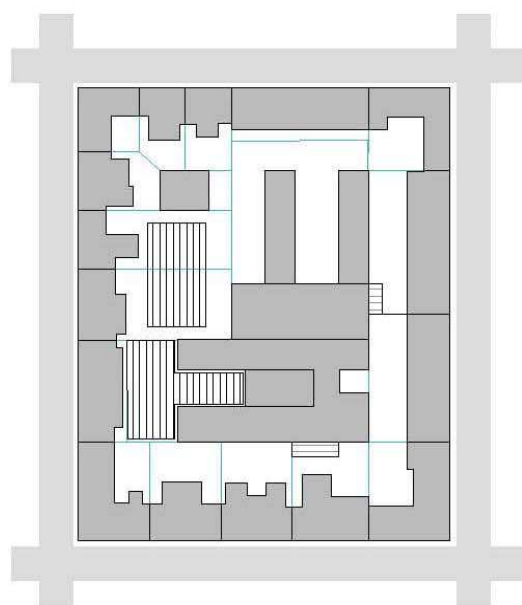
1. **ukloniti dio pomoćnih objekata** lošeg građevinskog stanja – čišćenje unutrašnjosti bloka
2. **poticati kružno gospodarstvo prenamjenom** dijela nekadašnjih gospodarskih objekata u podcentar susjedstva (mala tržnica, trgovina, usluga, društveni centar, radionice za slobodno vrijeme, art centar...)
3. **destimulirati promet u mirovanju** u unutrašnjosti bloka uspostavom koncepta održive mobilnosti na razini čitavog Donjeg grada odnosno njegovih pojedinih dijelova
4. **urediti javne višenamjenske prostore** (trg, šetnica, perivoj) kao prostore socijalizacije stanara bloka i šireg susjedstva
5. **povećati udio zelenila** kao dijela sustava zelene infrastrukture Donjeg grada s ciljem uspostavljanja mikroklimе, prilagodbe klimatskim promjenama, ugodnog ambijenta. Pritom, osim povećanja udjela visoke vegetacije poticati uvođenje inovativnih oblika zelenih površina (zeleni krovovi) kao i diferenciranja načina njihova korištenja (privatni vrtovi stanara, polujavne površine, javni perivoj)
6. **poticati otvaranje lokala u prizemlju** bloka posebice uz ulaze u unutrašnje dvorište kako bi se naglasila 'otvorenost' i javni karakter
7. iskoristiti mogućnost **povezivanja unutrašnjosti bloka s prostorom ulice** uz trend postupnog preuređenja dijela prometnih površina u pješačke ili pješačkokolne površine
8. uspostaviti **kvalitetniji pristup interventnim vozilima** u unutrašnjost bloka

Preduvjet za realizaciju scenarija obnove:

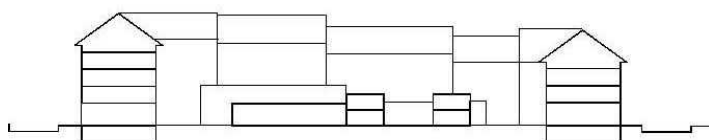
1. **otkup (od strane grada?) većih parcela i postojećih objekata** u unutrašnjosti bloka uz rješenje imovinsko pravnih pitanja kao uvjet osiguranja središnje zone podcentra ili drugi prihvatljivi model
2. **izrada cjelovitog urbanističko – arhitektonskog rješenja uređenja** unutrašnjosti bloka temeljem važećeg GUPa
3. **suglasnost vlasnika (stanara) bloka za cjelovito uređenje** i održavanje vrtova u pojasu neposredno uz zgrade (rušenje ograda, nova sadnja i ozelenjavanje, uređenje zajedničkih prostora za djecu, roštilj, druženja stanara...)
4. **usvajanje gradske politike o poticanju određenih sadržaja** važnih za unaprijeđenje života i uspostavljanje prepoznatljivosti (sustav poticaja, povlaštenog najma...)
5. kontinuirano **organiziranje programa** s ciljem **educiranja javnosti i jačanja participativnosti**, svijesti o važnosti zajedničkih prostora, sudjelovanju u uređivanju....

postojeće stanje

- izgradnja u bloku proizvodna (van funkcije)
- pomoćni objekti u bloku (spremišta, garaže)
- neuređeni i nepristupačni vrtovi stanara
- površinom veći ili srednji blok
- dijelom M2 i K namjena

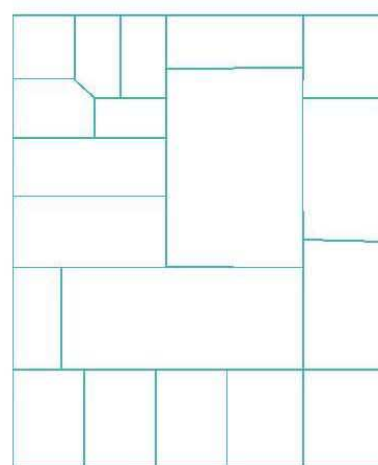


- izgradnja (M2, K)
- ▨ promet u mirovanju u bloku (P)
- ▨ pomoćni objekti
- ▨ parcele
- ▨ kolni ulaz u blok

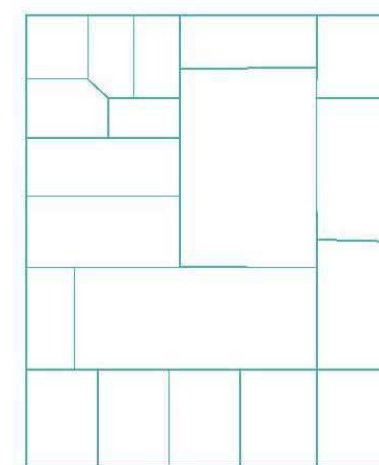


postojeća parcelacija

- pravilna parcelacija
- značajan udio većih parcela

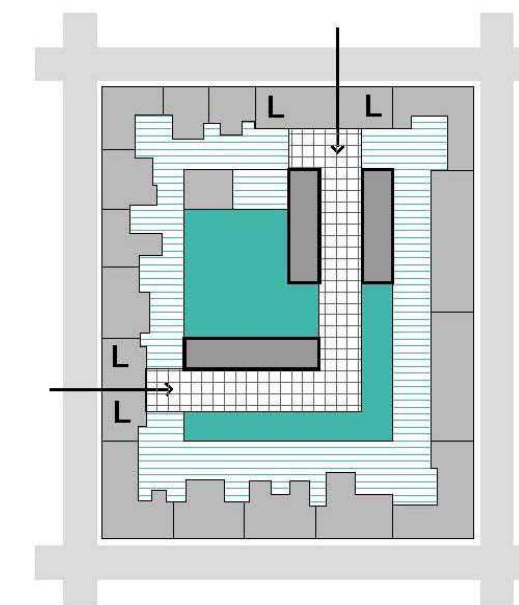


nije potrebna preparcelacija

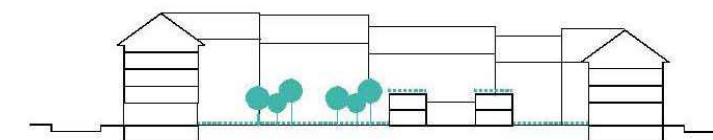


urbana obnova

- rušenje dijela objekata van funkcije
- prenamjena zadržanih objekata u bloku
- nove javne površine u bloku (trg, park)
- afirmacija ulaza u blok lokalima u PR
- uvjeti uređenja i održavanja st.vrtova

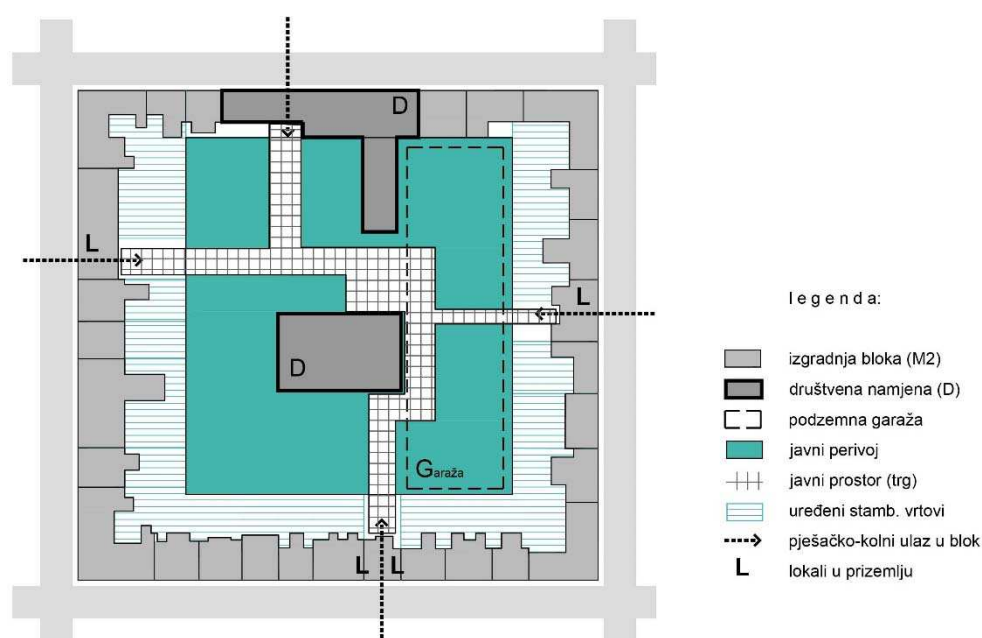


- izgradnja bloka (M2)
- ▨ trgovačko uslužna namjena (K)
- ▨ javni perivoj
- ▨ javni prostor (trg)
- ▨ uređeni stamb. vrtovi
- ▨ kolni ulaz u blok
- ▨ lokali u prizemlju



3.3. TIP OBNOVE II: BLOK OTVORENOG IZRAZITO JAVNOG KARAKTERA – JAVNA NAMJENA, TRG, PERIVOJ

Cilj obnove je unaprjeđenje i nadopuna sustava javnih otvorenih prostora (trgova, perivoja) i javnih sadržaja grada. Obnova bloka temelji se na formiranju novog reprezentativnog višenamjenskog suvremenog perivojnog trga koji je ekstenzija postojećeg i proširenog javnog gradskog sadržaja (poput kazališta, galerije, fakulteta i st.). Blok se čisti od neprimjerene pomoćne izgradnje i prometa u mirovanju te se na taj način oslobađaju površine za boravak na otvorenom polivalentnom aktivnom javnom prostoru (novom mjestu prolaza, okupljanja i događanja). Posebna pažnja posvećuje se uređenju 'poluprivatnih i privatnih' zelenih površina vrtova uz stambene zgrade čiji uvjeti uređenja i održavanja trebaju osigurati dualitet privatnog i javnog karaktera bloka. Ekstrovertan i izrazito javni karakter bloka naglašava se novim ulazima u razini ulice i pozicioniranjem lokala u prizemljima čiji karakter treba biti usklađen s profilacijom / tematskom usmjerenošću čitavog bloka (kulturna, umjetnost...). Realizacijom podzemne garaže rješava se potreba parkiranja za stanare bloka. Kao jedan od potencijalnih modela financiranja preobrazbe predlaže se mogućnost dogradnje etaža na pojedinim dilatacijama bloka (prema uvjetima konzervatora).



Obilježja postojećeg stanja bloka kao kriteriji za odabir tipa obnove su:

Veličina/površina unutrašnjosti bloka: veći blokovi

Pretežita namjena: mješovita i javna i društvena (M2, D)

Pristupačnost bloka: ograničena pristupačnost, mali broj potencijalnih ulaza u blok, široki ulaz

Način korištenja unutrašnjosti bloka: dio postojeće izgradnje javne i društvene namjene, djelomična izgrađenost unutrašnjosti bloka, manji udio pomoćnih objekata, velik udio parkiranja u bloku

Zatečena parcelacija: nepravilnog oblika sa značajnim udjelom većih parcela - potencijalno jednostavnije imovinsko pravno rješenje uređenja unutrašnjosti

Stanje zelenila i vrtova stambenih zgrada: neuređeni vrtovi stanara, velik udio vegetacije - perivoj

Smjernice za obnovu

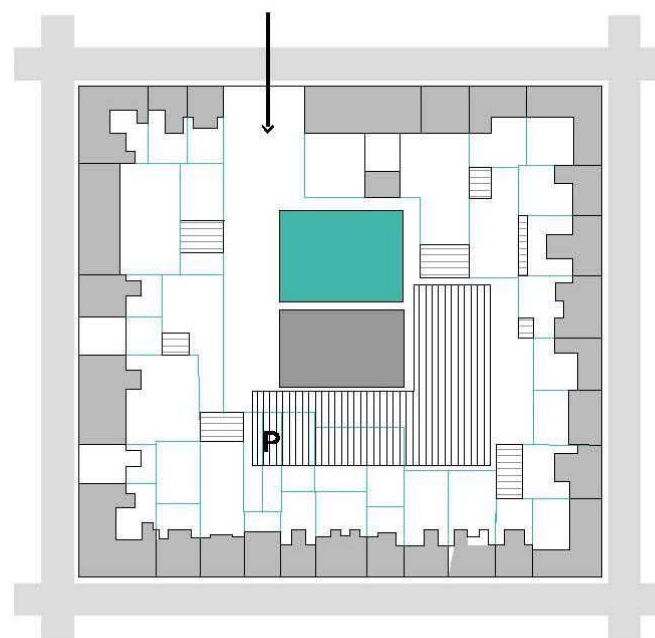
1. **ukloniti pomoćne objekte u unutrašnjosti** – čišćenje unutrašnjosti bloka
2. **izgraditi podzemnu garažu za potrebe stanara**, destimulirati promet u mirovanju na koti terena
3. **izgraditi (nova gradnja, dogradnja i prenamjena dijela građevina) nove objekte javne i društvene namjene** - unaprijeđenje javnih sadržaja Donjeg grada (kultura, umjetnost, edukacija...) – način brendiranja bloka, stvaranja prepoznatljivosti
4. **uspostaviti nove javne ulaze u blok** – povećanje prolaznosti/dostupnosti bloka
5. **urediti/afirmirati reprezentativni javni prostor (trg) u funkciji šireg područja**
6. **povećati udio i način korištenja zelenih površina**: urediti javni perivoj - kao dio sustava zelene infrastrukture Donjeg grada s ciljem unaprijeđenja javnih prostora; urediti i održavati vrtove stanara; poticati uvođenje inovativnih oblika zelenih površina (zeleni krovovi, zelena pročelja) kao i diferenciranja načina njihova korištenja (privatni vrtovi stanara, polujavne površine, javni perivoj)
7. **poticati otvaranje lokala u prizemlju** bloka posebice uz ulaze u unutrašnje dvorište u funkciji afirmacije ulaza, aktivacije ulice i unutrašnjosti bloka
8. uspostaviti **kvalitetniji pristup interventnim vozilima** u unutrašnjost bloka

Preduvjet za realizaciju scenarija obnove:

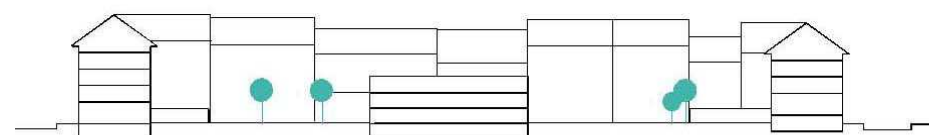
1. **osiguravanje preuvjeta za preparcelaciju bloka**
2. **otkup (od strane grada?) većih parcela i postojećih objekata te dijela parcela zgrada bloka** uz rješenje imovinsko pravnih pitanja kao uvjet osiguranja središnje zone za perivoj i javni sadržaj
3. **izrada cjelovitog urbanističko – arhitektonskog rješenja uređenja unutrašnjosti bloka** temeljem važećeg GUPa (provjeriti uvjete je li sve moguće? Koje su eventualne prepreke?)
4. **suglasnost vlasnika (stanara) bloka za cjelovito uređenje** i održavanje vrtova u pojasu neposredno uz zgrade (rušenje ograda, nova sadnja i ozelenjavanje, uređenje zajedničkih prostora za djecu, roštilj, druženja stanara...)

postojeće stanje

- izgradnja u bloku društvena
- pomoćni objekti u bloku
- manji pomoćni objekti (spremišta, garaže)
- mali broj kolnih ulaza u blok
- neuređeni vrtovi stanara
- površinom veći blok
- dijelom M2 i D namjena

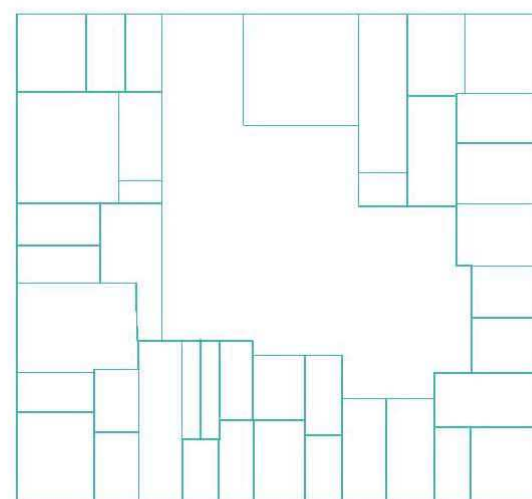


- izgradnja (M2)
- promet u mirovanju u bloku (P)
- pomoćni objekti
- društvena namjena
- javni perivoj
- parcele
- kolni ulaz u blok



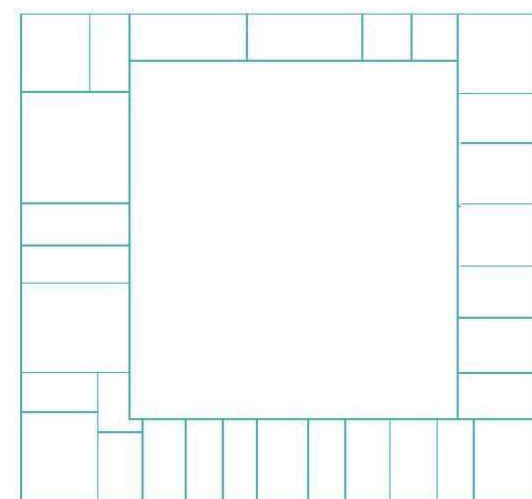
postojeća parcelacija

- nepravilna parcelacija
- značajan udio većih parcela



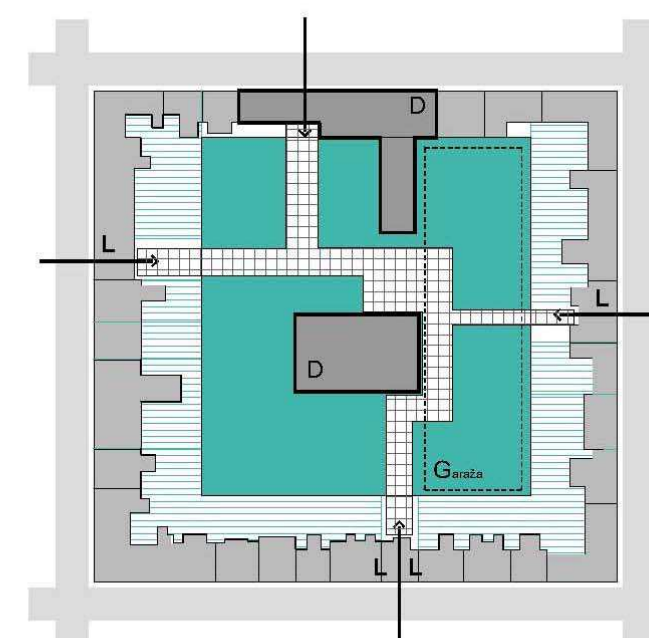
preparcelacija_novo

- pravilne parcele
- manja površina vrtova (uređenje)
- veća (okrunjena) parka/garaže stanara

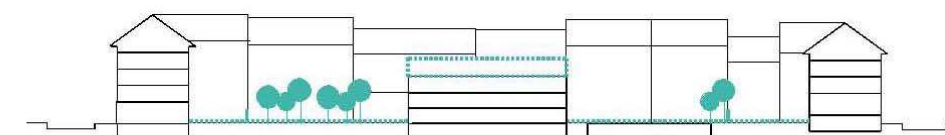


urbana obnova

- rušenje pomoćnih objekata u dvorištu
- nova gradnja - podzemna garaža
- nove javne površine u bloku (trg, park)
- nova gradnja/prenamjena - društvena
- afirmacija ulaza u blok lokalima u PR
- uvjeti uređenja i održavanja st.vrtova

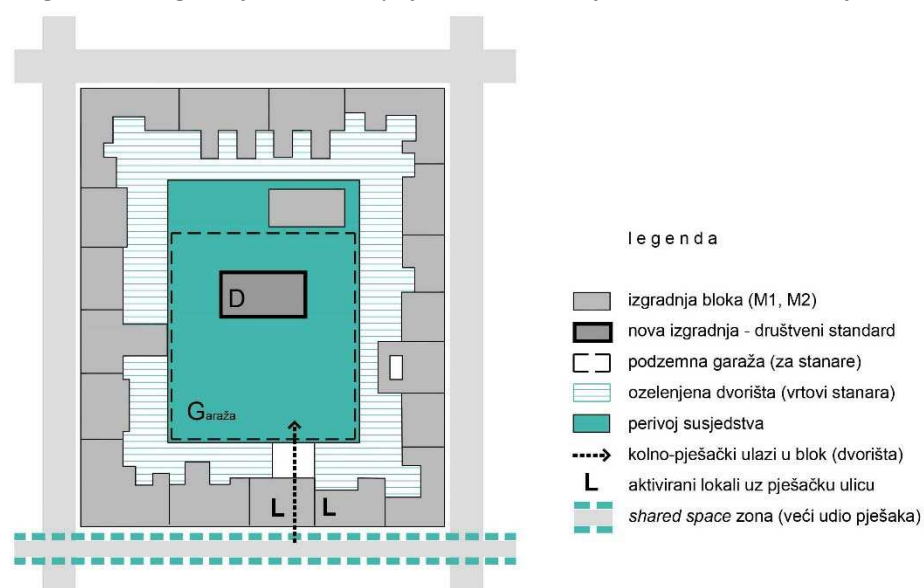


- izgradnja (M2)
- društvena namjena (D)
- podzemna garaža
- javni perivoj
- javni prostor (trg)
- uređeni stamb. vrtovi
- kolni ulaz u blok
- lokali u prizemlju



3.4. TIP OBNOVE III: BLOK ZATVORENOG KARAKTERA – PERIVOJ S JAVNIM SADRŽAJEM I PODZEMNOM GARAŽOM

Cilj obnove je unaprjeđenje mreže objekata društvenog standarda u Donjem gradu uz povećanje udjela javnih zelenih površina – zelene infrastrukture. Obnova bloka temelji se na formiranju novog perivoja bloka – zajedničkog otvorenog prostora namjenjenog stanarima. Neprimjereni sadržaji poput radiona, automehaničara ili skladišta zamjenjuju se objektom javne i društvene namjene koji je u funkciji unaprjeđenja života šireg susjedstva. Introvertirani karakter bloka osigurava miran i ugodan ambijenta koji može udomiti sadržaje poput jaslica, manjeg dnevnog doma umirovljenika i sl. Koncept unaprjeđenja zelene infrastrukture proširuje se i na prostor ulice čiji se karakter mijenja u korist pješaka i povećanja udjela visoke vegetacije (*shared space* zona, zona umirenog prometa). Realizacijom podzemne garaže rješavaju se potrebe parkiranja za stanare bloka. Kao jedan od potencijalnih modela financiranja preobrazbe predlaže se s ciljem modernizacije i podizanja kvalitete života mogućnost dogradnje etaža na pojedinim dilatacijama bloka, formiranja dizala u prigradnji i sl. (prema uvjetima konzervatora).



Obilježja postojećeg stanja bloka kao kriteriji za odabir tipa obnove su:

Veličina/površina unutrašnjosti bloka: srednji i veći blokovi

Pretežita namjena: mješovita (M1, M2)

Pristupačnost bloka: ograničena pristupačnost, mali broj potencijalnih ulaza u blok

Zatečeni način korištenja unutrašnjosti bloka: velika izgrađenost unutrašnjosti bloka, dio objekata stambene namjene, značajan udio pomoćnih objekata (spremišta i garaža), dio postojeće izgradnje većig gabarita (radione, skladišta, servisi) u funkciji

Zatečena parcelacija: nepravilnog oblika sa značajnim udjelom većih parcela - potencijalno jednostavnije imovinsko pravno rješenje uređenja unutrašnjosti

Stanje zelenila i vrtova stambenih zgrada: neuređeni vrtovi stanara, blok bez značajnijeg visokog zelenila

Smjernice za obnovu

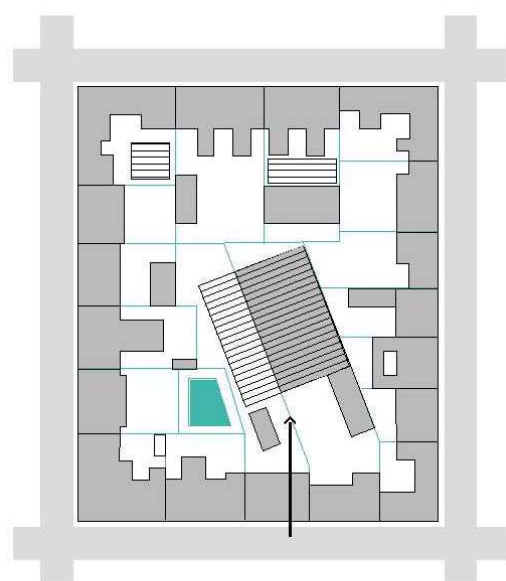
1. **ukloniti objekte u unutrašnjosti** (neprimjereni namjena i građevinsko stanje) osim stambenih zgrada – čišćenje unutrašnjosti bloka
2. **izgraditi podzemnu garažu za potrebe stanara**, destimulirati promet u mirovanju na koti terena
3. **izgraditi zgradu/e javne i društvene namjene** za unaprjeđenje socijalne infrastrukture susjedstva
4. **urediti javne višenamjenske prostore** (šetnica, perivoj) kao prostore socijalizacije stanara bloka
5. **omogućiti djelomičnu dogradnju novih etaža i dizala** kao mogućnost financiranja javnog sadržaja
6. **povećati udio zelenila** kao dijela sustava zelene infrastrukture Donjeg grada s ciljem uspostavljanja mikroklimе, prilagodbe klimatskim promjenama, ugodnog ambijenta. Pritom, osim povećanja udjela visoke vegetacije poticati uvođenje inovativnih oblika zelenih površina (zeleni krovovi) kao i diferenciranja načina njihova korištenja (privatni vrtovi stanara, polujavne površine, javni perivoj)
7. **poticati otvaranje lokala u prizemlju** bloka posebice uz ulaze u unutrašnje dvorište
8. iskoristiti mogućnost **povezivanja unutrašnjosti bloka s prostorom ulice** uz njenu probrazbu u „*shared space*“ zonu u funkciji proširenja unutarnjeg dvorišta.
9. uspostaviti **kvalitetniji pristup interventnim vozilima** u unutrašnjost bloka

Preduvjet za realizaciju scenarija obnove:

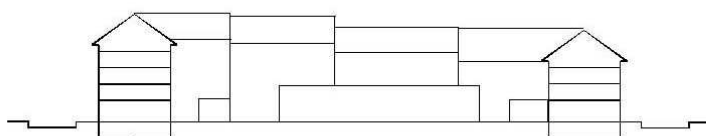
1. **osiguravanje preuvjeta za preparcelaciju bloka**
2. **otkup (od strane grada ili u organizaciji grada?) većih parcela i postojećih objekata te dijela parcela zgrada bloka** uz rješenje imovinsko pravnih pitanja kao uvjet osiguranja središnje zone za perivoj i javni sadržaj
3. **izrada cjelovitog urbanističko – arhitektonskog rješenja uređenja unutrašnjosti bloka** temeljem važećeg GUPa
4. **suglasnost vlasnika (stanara) bloka za cjelovito uređenje** i održavanje vrtova u pojasu neposredno uz zgrade (rušenje ograda, nova sadnja i ozelenjavanje, uređenje zajedničkih prostora za djecu, roštilj, druženja stanara...)

postojeće stanje

- izgradnja u bloku većih gabarita (radione, garaže)
- dio stanovanja u bloku
- manji pomoćni objekti (spremišta, garaže)
- mali broj kolnih ulaza u blok
- neuređeni vrtovi stanara
- površinom srednji ili veći blok
- pretežito mješovita namjena (M1, M2)

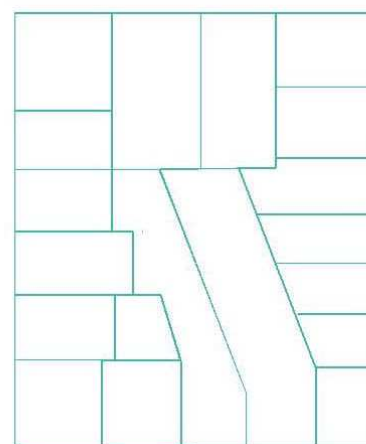


- izgradnja
- promet u mirovanju u bloku
ulica (dominacija automobila)
- perivoj/dj. igralište
- parcele
- kolni ulaz u blok



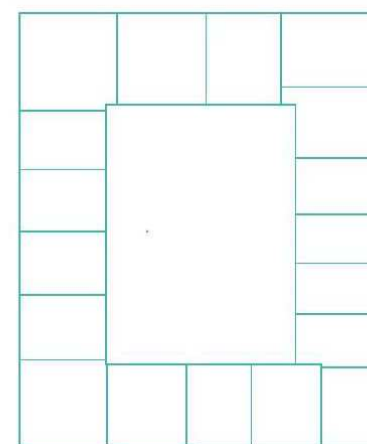
postojeća parcelacija

- nepravilna parcelacija
- značajan udio većih parcela



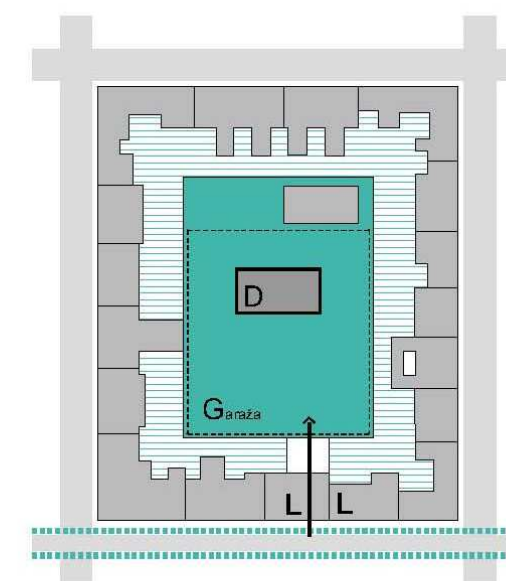
preparcelacija_novo

- pravilne parcele
- manja površina vrtova (uređenje)
- veća (okrupnjena) parka/garaže stanara

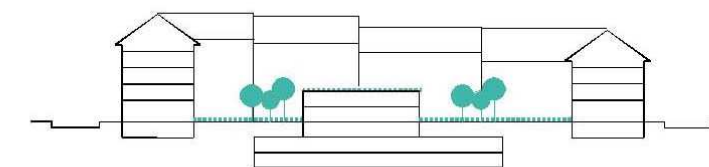


urbana obnova

- rušenje objekata u dvorištu (osim stanovanja)
- uvjeti uređenja i održavanja stambenih vrtova
- afirmacija ulaza u blok novim lokalima u PR
- izgradnja podzemne garaže za stanare
- izgradnja objekat društvene namjene
- uređenje javnog perivoja nad garažom
- dogradnja novih etaža
- preobrazba ulice - udio vegetacije, umireni promet



- izgradnja
- ozelenjena dvorišta (vrtovi zgrada)
- perivoj susjedstva
- nova izgradnja - društveni standard
- podzemna garaža (za stanare)
- kolno-pješački ulazi u blok (dvorišta)
- L aktivirani lokali uz pješačku ulicu
- shared space zona (veći udio pješaka)



3.5. TIP OBNOVE IV: BLOK(OVI) ZATVORENOG KARAKTERA S PJEŠAČKOM ULICOM

Cilj obnove je unaprijeđenje javnog prostora i zelenih površina u predjelima blokovima najveće gustoće izgrađenosti bez mogućnosti strukturne prilagodbe njihove unutrašnjosti. Tip obnove primjenjiv je za predjele grada s većim deficitom zelenih površina i prostora za boravak stanara na otvorenom (dječja igrališta, šetnice, perivoji susjedstva) u prometno opterećenim dijelovima grada (pritisak tranzitnog prometa – utjecaj buke i zagađenja). U nedostatku mogućnosti preobrazbe i unaprijeđenja samog unutarnjeg dvorišta, zbog velike izgrađenosti stambenim i poslovnim objektima u funkciji i dobrom građevinskom stanju, prostor unaprijeđenja kvalitete života 'seli' se na ulicu. Prilagodбом prometnog profila, povećanjem udjela zelenila, urbane opreme kao i aktiviranjem lokala u prizemljima zgrada, ulica ostaje dnevni boravak stanara – prostor socijalizacije i način poboljšanja mikroklimatskih i okolišnih uvjeta blokova. Uz to dogovorom suvlasnika moguće zajedničko korištenje dviju ili više unutrašnjih dijelova parcela,



Obilježja postojećeg stanja bloka kao kriteriji za odabir tipa obnove su:

Veličina/površina unutrašnjosti bloka: mali i srednji blokovi

Pretežita namjena: mješovita (M1,M2)

Pristupačnost bloka: vrlo ograničena

Način korištenja unutrašnjosti bloka: vrlo gusta izgradnja stambene i poslovne namjene, visoki udio popločanih površina, promet u mirovanju u bloku

Zatečena parcelacija: nepravilnog oblika sa velikim udjelom malih parcela, usitnjena

Stanje zelenila i vrtova stambenih zgrada: bez zelenila

Smjernice za obnovu

1. **preoblikovati ulicu u „shared space“ tzv. dijeljenu zonu ili pješačku ulicu** kao zamjenu (kompenzaciju) za manjak perivojnih prostora socijalizacije stanara
2. **destimulirati promet u mirovanju u bloku u korist zelenila**
3. **povećati udio i način korištenja zelenih površina izvedbom zelenih krovova**
4. **poticati otvaranje lokala u prizemlju** bloka posebice uz ulaze u unutrašnje dvorište u funkciji afirmacije ulaza, aktivacije ulice i unutrašnjosti bloka

Preduvjet za realizaciju scenarija obnove:

1. **prilagodba prometnog sustava na razini šireg područja**
2. **mogućnost predložene organizacije u zonama umirenog prometa (super-blok)**

zaključak:

Donji grad ima 168 blokova različitih veličina, oblika, korištenja i karakteristika. Obzirom na nemogućnost analize i preporuke uređenja za svaki od njih, obrađena su 4 karakteristična modela i to dva tipa „otvorena“ boka za javnost i dva tipa „zatvorena“ bloka s time da jedan od njih u rješenje uključuje i ulicu kao prostor socijalizacije stanovništva između dva gusto izgrađena bloka.

Jasno je da se ovi **predloženi modeli prilagođavaju zatečenim situacijama blokova i da oni doživljavaju preobrazbu modela obzirom na svoje lokalne karakteristike i posebnost**. Detaljnim snimanjem i analiziranjem određenog bloka i angažiranjem suvlasnika i korisnika određenog bloka u procesu osmišljavanja koncepta, mora se prići izradi varijantnih rješenja, kako obzirom na vlasničku strukturu tako i na sadržajni i oblikovni koncept zajedničkog prostora u bloku.

Kriteriji za odabir su: inovativnost, mogućnost brze provedbe, ekonomska isplativost predloženog modela, prihvaćanje od strane suvlasnika, korisnika, grada i potencijalnih ulagača u uređenje pojedinih blokova.

postojeće stanje

- gusta izgradnja u unutrašnjosti bloka

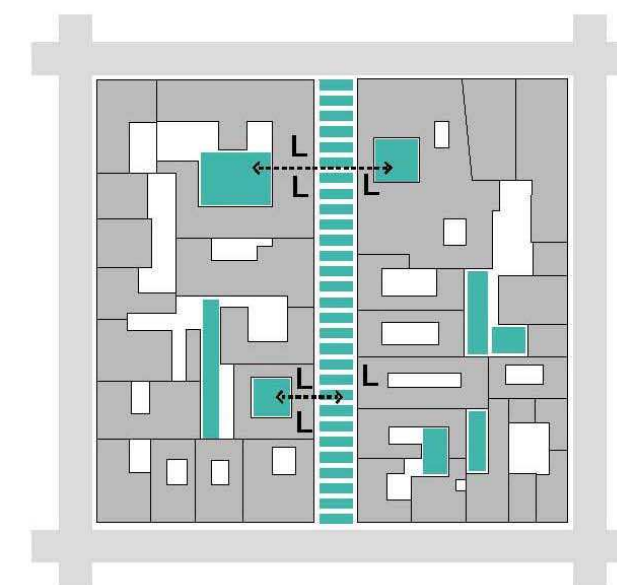
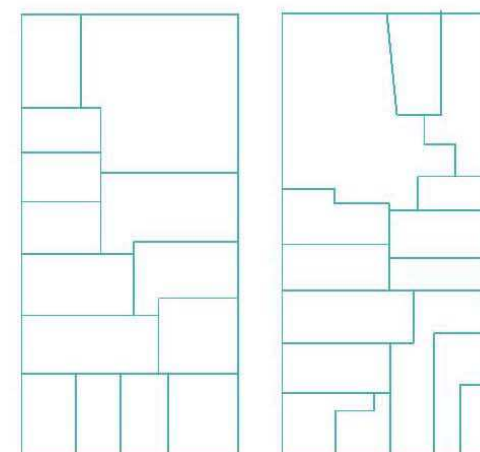
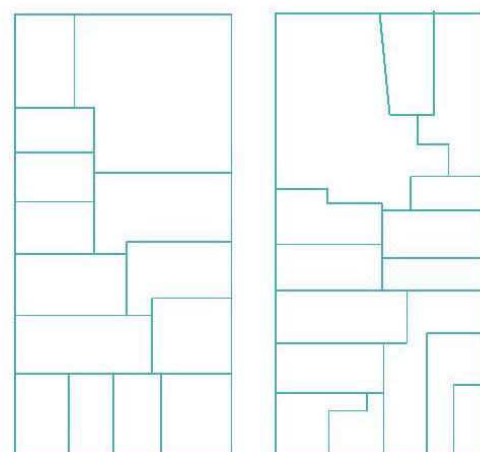
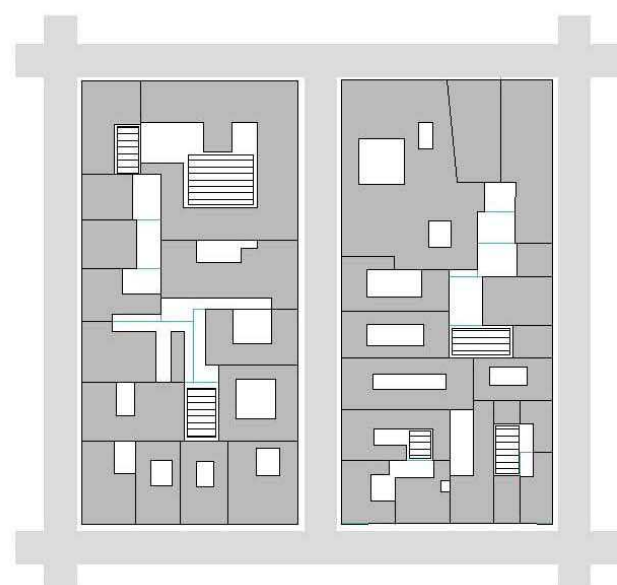
postojeća parcelacija

- nepravilna parcelacija
- velik udio malih parcela

nije moguća preparcelacija

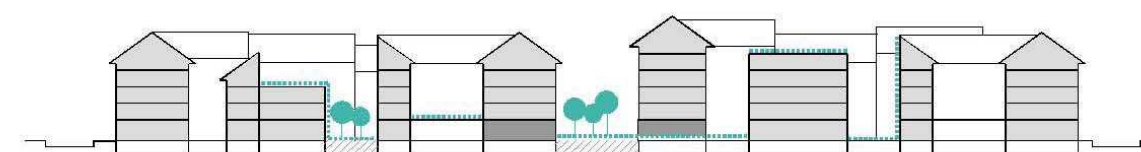
urbana obnova

- preobrazba ulice u *shared space* - ulica kao perivoj susjedstva, prostor socijalizacije stanara
- ukidanje prometa u mirovanju u bloku
- unaprijeđenje mikroklimatskih uvjeta bloka:
 - ozelenjavanje dvorišta, pročelja, ravnih krovova
- poticanje novih lokala u prizemljima - afirmacija pješačke ulice



- izgradnja bloka (M2)
- ▨ promet u mirovanju u bloku
- ulica (dominacija automobila)
- parcele

- izgradnja bloka (M2)
- ozelenjena dvorišta
- ▨ shared space zona (zelena pješačka ulica)
- ⋯→ novi pješački ulazi u blok (dvorišta)
- L aktivirani lokali uz pješačku ulicu



4. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Istraživanje pod nazivom *Urbanistički model obnove blokova kao dio cjelovite obnove zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba – 1.etapa (Donji grad) u vidu urbanističkih smjernica za obnovu*, predstavlja prvi dio istraživanja koji se odnosi isključivo na prostor Donjega grada, a nakon njega slijedi 2. dio za prostor Gornjeg grada i Kaptola. To je urbanistička tematska cjelina, odnosno jedno od 12 zasebnih istraživanja provedenih u sklopu *PROGRAMA CJELOVITE OBNOVE POVIJESNE URBANE CJELINE GRADA ZAGREBA* za čiju izradu je zadužen Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba.³³

4.1. CILJ I METODOLOŠKI OKVIR

Glavni ciljevi provedenog istraživanja bili su cjelovito sagledavanje prostora Donjeg grada, utvrđivanje dinamike prostornih, društvenih i gospodarskih promjena, utvrđivanje osnovnih prostornih cjelina istih ili sličnih karakteristika te utvrđivanje smjernica za njihovu obnovu. To sve je učinjeno u cilju što kvalitetnije pripreme za proces urbane obnove koji je u Zagrebu izostao zadnja dva/tri desetljeća, a potaknut je događanjima nakon potresa u ožujku 2020. Urbanističko istraživanje nije krenulo isključivo od pilot-projekta bloka 19 već od šireg obuhvata - zaštićene povijesne urbane cjeline Donji grad.

Izdvojene su osnovne prostorne cjeline istih ili sličnih karakteristika i za njih dane smjernice obnove sagledavajući četiri razine prostora: pojedini blok, funkcionalne grupe blokova, prostorne cjeline (zapad, središnji dio, istok) i cjeloviti Donji grad. Utvrđena je moguća etapnost procesa obnove odnosno kratkoročne i dugoročne mjere za obnovu budući će to biti dugogodišnji proces.

4.2. OPERACIONALIZACIJA PROCESA OBNOVE

Naravno postavlja se pitanje – A KAKO DALJE?

Nakon stručne i javne valorizacije, ne samo predloženog *Urbanističkog modela obnove blokova* nego i *Programa cjelovite obnove povijesne urbane cjeline Grada Zagreba*, biti će potrebno uspostaviti institucijski i financijski okvir za provedbu urbane obnove koji bi se provodio na razini grada.

Kako bi navedeni Program imao i jasniju pravnu osobnost njegovoj realizaciji trebaju prethoditi usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju i GUP-om Grada Zagreba u kojima za sada formalno ne postoji. Iniciranje

procesa urbane obnove ne bi trebalo čekati “idealnu situaciju” - usaglašavanje i donošenje odluka na planerskoj razini o obuhvatu i kategoriji novog plana (planova) za budući razvoj Donjeg grada te njegova donošenja s obzirom na očekivano višegodišnje razdoblje njegove izrade i donošenja.

Prioritetno je detaljno ‘vizualiziranje’ procesa obnove kako bi se utvrdili moguća etapnost i dinamika te što žurnije počele provoditi kratkoročne mjere – različite aktivnosti koje se već sada mogu započeti s ciljem poboljšanja kvalitete života i sprečavanja daljnje degradacije prostora, gubitka stalnog stanovništva i aktivnosti koji čine grad i njegov identitet.

4.3. RIZICI I PREPREKE U PLANIRANJU I PROVEDBI URBANE OBNOVE

U zaključnim razmatranjima važno je ukazati na dvije razine uočenih rizika i/ili prepreka u procesu obnove koji je započeo, a to su:

- ograničenja koja su bila prisutna pri izradi urbanističkog dijela istraživanja za Program i
- moguća ograničenja u provedbi urbanističkih smjernica u procesu cjelovite obnove

4.3.1. OGRANIČENJA PRI IZRADI URBANISTIČKOG DIJELA ISTRAŽIVANJA ZA PROGRAM OBNOVE

Kako je utvrđivanje stanja u prostoru jedan je od najvažnijih preduvjeta za utemeljeno planiranje procesa obnove te se mora temeljiti na najnovijim relevantnim podacima u prostoru. Iz provedene analize dostupnih podataka za Donji grad može se zaključiti da su :

- dostupni podaci u najvećoj mjeri zastarjeli
- noviji podaci teško nedostupni zbog necentraliziranog načina prikupljanja i sistematiziranja (svaki gradski odjel prikuplja i drži odatke za sebe, podaci se ne dijele među gradskim službama niti objedinjavaju)
- podaci o promjenama (npr. broja stanovnika, stanja zgrada...) u gradskom središtu nakon potresa u velikoj mjeri nepoznati
- nedostupni podaci iz elaborata koji su sastavni dio Generalni urbanistički plan Grada Zagreba: Konzervatorska podloga, Opći i posebni uvjeti zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara, izmjena i dopuna 2015.
- većina podataka dostupna samo na razini grada, a ne na razini gradske četvrti Donji grad ili MO
- podaci najčešće vezani za popis 2011. te nisu relevantni za sve teme

³³ Prema čl.12 st.3 Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije (*Nar. nov., br. 102/20*).

- prethodna istraživanja nepotpuna i/ili iznose podatke o prostoru isključivog s jednog stručnog motrišta
- podaci o istom tematskom području (npr. promet u mirovanju) neusklađeni u različitim izvorima
- terenska istraživanja tijekom provedenog istraživanja u velikoj mjeri bila otežana s obzirom na ograničenja uzrokovana COVID pandemijom
- neki od ključnih podataka u potpunosti nedostupni/nepoznati (kategorizacija zaštite na razini blokova osim za 6 UPU-a), gradsko i državno vlasništvo, broj stambenih jedinica u turističkom najmu i t.d.)
- nedostupni zbirni podaci o infrastrukturi i njezinoj oštećenosti Donjeg grada od strane Zagrebačkog holdinga

4.3.2. MOGUĆA OGRANIČENJA U PROVEDBI URBANISTIČKIH SMJERNICA U PROCESU OBNOVE

- **Neinformiranost stanara** o prednostima i interesu koji mogu ostvariti urbanom obnovom. Neophodno je žurno pokrenuti različite oblike edukacije, informiranja i participacije stanara Donjeg grada. Izostanak participativnosti u iniciranju procesa cjelovite obnove može predstavljati ključno ograničenje u provedbi najvećeg dijela urbanističkih smjernica. Bez suglasnosti/pristanka većinskog dijela stanara/vlasnika neće se moći realizirati projekti koji predviđaju cjelovit pristup obnovi bloka /susjedstva/dijela grada. Stanare je nužno informirati i educirati o.
- **Sporost i rigidnost konzervatorskih službi**, nejasni uvjeti moguće preobrazbe i modernizacije mogu usporiti cijeli proces obzirom na veliki broj zgrada koje se obnavljaju
- Zastarjelost podataka o **kvaliteti stambenog fonda i obilježjima stanovanja**. Neophodno je noveliranje podataka kako bi se utvrdili razmjeri započetih trendova **iseljavanja, turistifikacije, gentrifikacije** koji bez sustavne kontrole mogu dovesti do potpunog gubitka stalnog stanovništva.
- **Nepotpunost podataka o gospodarskim aktivnostima** podaci o gospodarskim aktivnostima. Nisu poznati podaci o promjenama gospodarskih subjekata /trgovački, uslužni, zanati, poslovni,...) odnos 2011.-2020., kao niti o zatvorenim gospodarski subjektima (trajno ili privremeno) nakon potresa
- **Nepoznavanje imovinsko pravnih modela** rješavanja cjelovitih projekata (npr. mogućnosti preparcelacije u unutrašnjosti bloka) te nepostojanje pravnih instrumenata za bržu transformaciju i uređenje blokova može usporiti ili onemogućiti cijeli postupak urbane obnove
- **Nesređenost imovinsko-pravnih** odnosa na razini zgrade i bloka, nedostupnost sumarnih podataka o udjelu gradskog i državnog vlasništva u blokovima.
- **Nedostatak jasne strukture organizacije provedbe urbane obnove na razini grada** – dovodi do pitanja tko sve vodi, kontrolira i sudjeluje u organizaciji i provedbi dugogodišnjeg procesa urbane

obnove te navodi na potrebu uspostavljanja posebnog odjela/zavoda za urbanu obnovu (po uzoru neke europske gradove) radi cjelovitog sagledavanja i dugogodišnjeg vođenja projekta

- **Nedostatak jasne dinamike obnove**, prioriteta, redoslijeda (vremenskog i prostornog) itd.
- **Neodrživost postojećeg koncepta prometnog sustava grada** jedan je od ključnih problema Donjeg grada koji može znatno utjecati na proces urbane obnove
- **Nedostatnost postojećeg koncepta unaprjeđenja urbane sigurnosti** (protupožani uvjeti, evakuacija, građevinsko stanje, sprječavanje poplava – prilagodba klimatskim promjenama).

4.3.3. OGRANIČENJA VAŽEĆE PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE (GUP / UPU)

- **Neusklađenost odnosa važećeg GUP-a i cjelovitog Programa** obnove povijesne cjeline Grad Zagreb
- **Djelomična neprilagođenost važećeg GUP-a ciljevima i provedbi postupka urbane obnove**. Ukoliko se želi dobiti živost gradskog središta na razini ulice potrebno je u postupku izmjene GUP-a predefinirati kategoriju namjene M2 na način da su prizemlja poslovna (trgovačko, uslužna, poslovna, zanati), a ne natpolovično na razini zgrade ili bloka jer to ne pridonosi kvaliteti centra grada
- Upitna je i postojeća obveza izrade UPU-a za desetak blokova od ukupno 168 blokova, a da prethodno sva tematska područja i svi važni segmenti nisu istraženi i utvrđeni na razini cijelog Donjega grada, odnosno Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba
- Ispitati potrebu proglašenja gradskog projekta ili strateškog gradskog projekta radi brže i kvalitetnije provedbe, načina financiranja, kandidiranja za sredstva EU projekata i sl., kao i moguće posljedice takve odluke obzirom na dugotrajne procedure. U tom bi se slučaju izmjenama GUP-a znatno morala mijenjati procedura izrade i provedbe „gradskog projekta“.

4.4. ZAKLJUČNE SEKTORSKE (URBANISTIČKE) PREPORUKE

Za potrebe istraživanja, a radi veličine prostornog obuhvata i složenosti prostornih procesa u njemu, utvrđeno je deset ključnih prostornih aspekata (izgrađena struktura, zaštita, promet....) koje je važno uzeti u razmatranje pri sagledavanju cjelovitog prostora Donjeg grada – njegovih obilježja i procesa te potreba i mogućnosti obnove u godinama koje dolaze.

Tih 10 segmenata istraživanja nije moguće, niti bi se smjelo sagledavati neovisno, jer se radi o jednom CJELOVITOM MODELU OBNOVE tako da se navedeni segmenti prožimaju i funkcioniraju jedino u suglasju s drugima, a sami za sebe teško da bi mogli dati kvalitetan odgovor na temu urbane obnove. Tako je potrebno iščitavati i navedene zaključke ovog istraživanja koji utječu jedni na druge:

1_izgrađena struktura

preduvjeti za planiranje obnove:

- **utvrditi detaljne podatke** o izgrađenoj strukturi svih blokova po uzoru na one za koje je predviđena izrada UPU-a ili arhitektonsko-urbanističkih natječajna
- **utvrditi pregled stanja** izgrađene strukture Donjeg grada (uspostaviti digitalnu GIS bazu) prema obilježjima izgradnje, načinu korištenja, vlasništvu, dostupnosti/pristupačnosti, građevinskom stanju, građevinama van funkcije i sl.
- **utvrditi razinu promjena** koja je rezultat dosadašnjih nelegalnih ili nekontroliranih procesa u prostoru Donjeg grada te donijeti preporuke za sanaciju (formalno-pravno, oblikovno)

smjernice za obnovu:

- **omogućiti strukturne promjene** - Struktura blokova na makro mjerilu treba ostati očuvana ali ne i na mikro mjerilu pojedinačnih blokova i njihove ovojnice. Određenost blokovske strukture ne znači i nepromjenjivost pojedinih segmenata, posebice onih u unutrašnjosti samih blokova.
- **inzistirati na posebnosti, a ne na ujednačavanju i unifikaciji** u pristupu preobrazbi blokova, saniranju stanja nakon potresa i usklađenju s potrebama suvremenog života budući da je svaki blok po svom karakteru drugačiji
- **primjenjivati na suvremen način urbana pravila** strukture blokova uz potrebno poštivanje
- **omogućiti i poticati prilagodbu postojeće izgradnje** uz uvažavanje temeljnih uvjeta prema zakonima i propisima specifičnih tematskih područja (sigurnost, evakuacija, vatrootpornost,...)
- **omogućiti i poticati povezivanje otvorenih javnih prostora** (zatečenih s novoostvarenima) čime se dobiva prepoznatljiva struktura neizgrađenog
- **ispitati mogućnost uklanjanja zapuštene substandardne gradnje** na pojedinim parcelama unutar blokova i zamjene potrebom funkcionalnom prigradnjom, dogradnjom, neophodnim dizalima, kvartovskom garažom i sl., da bi se podigla kvaliteta života u bloku ili grupi blokova

2_zaštita i očuvanje

preduvjeti za planiranje obnove:

- **prihvatiti tezu da Donji grad nije dovršen** jer je proces njegove preobrazbe kontinuiran i danas. Tijekom 20. stoljeća postupno je uvođena modernizacija prostora, a sada je to potrebno i više obzirom na nova tehnička i tehnološka rješenja i potrebe za kvalitetnijim životom u starim zgradama.
- **uvjete zaštite i očuvanja prostora - kulturnu održivost - potrebno je uskladiti sa ostalim načelima održivosti:**

- **društvenom održivosti** - zadržati stalno stanovništvo
- **ekonomskom održivosti** - omogućiti preobrazbu koja će osim konstruktivne sanacije pridonijeti i ekonomskoj dobiti i interesu
- **okolišnom održivosti** - stvoriti uvjete zdravijeg i kvalitetnijeg života

- **uspostaviti digitalnu GIS bazu s detaljnim konzervatorskim smjernicama** za Donji grad
- **inventarizirati zaštićena kulturna dobra** u gradskom i državnom vlasništvu za koje je moguće sufinanciranje cjelovite obnove
- **utvrditi detaljnije podatke o stanju zaštite svih blokova** te uskladiti **razine kategorizacije smjernice za obnovu:**

- **preispitati granice zaštite povjesne urbane cjeline Grada Zagreba i prilagoditi/revidirati mjere pojedinim područjima Donjeg grada**
- **operacionalizirati postupke ishođenja suglasnosti, mišljenja i mjera za obnovu**
- **izbjegavati rigidnost zaštite** i nesustavno/necjelovito razumijevanje problema obnove
- **poticati strukturnu preobrazbu** rušenjem i čišćenjem neprimjerene i dotrajale izgradnje (posebice u unutrašnjosti blokova) te novom izgradnjom i modernizacijom s ciljem stvaranja grada poželjnijeg za život gdje novo i staro čine kvalitetno okruženje.
- **omogućiti stvaranja novih kolnog ulaza u blokove** primarno iz sigurnosnih razloga
- **inzistirati na provedbi cjelovite obnove** (cjelovite zgrade i blokovi) koja osim konstruktivne podrazumijeva sadržajnu, infrastrukturnu ...

3_sadržaji

preduvjeti za planiranje obnove:

- **provesti inventarizaciju prostora u gradskom i državnom vlasništvu** s ciljem provedbe jasnijeg upravljanja prostorom i sadržajima
- **utvrditi stanje sadržaja (prije i nakon potresa i Covida 19)** temeljem relevantnih podataka gradskih ureda
- **provesti kvalitativnu valorizaciju** postojećih sadržaja temeljem detaljne analize sadržaja i temeljem aspiracija stanovnika (anketa)

ciljevi obnove:

- **očuvati i unaprijediti identitet** kulturno povijesnog središta glavnog grada temeljen na tradicijskim vrijednosti prostora, ali u skladu sa potrebama suvremenog razvoja
- **zadržati postojeće i privlači nove stanovnike** u prestižnu i moderniziranu gradsku četvrt koja, po kvaliteti i distribucija sadržaja važnih za svakodnevni život, prednjači na razini grada ('budući Centar kao najpoželjniji kvart za stanovanje u gradu')

smjernice za obnovu:

- **Uspostaviti mjere balansiranja/kontroliranja omjera** stanovanja, turizma i poslovnih sadržaja kako bi se osigurao o(p)stanak stanog stanovništva u središtu grada.
- **Sadržajno/tematski profilirati** pojedine predjele/ambijente (ulice, dvorišta, dijelove gradskih četvrti) kao prepoznatljive podcentre gradskog središta
- **Unaprijediti kvalitetu, broj i raspodjelu sadržaja** važnih za svakodnevni život stanovnika Donjeg grada
- **Ubrzati rješavanje imovinsko pravnih odnosa** te **uspostaviti proaktivni sustav mjera poticanja i subvencioniranja** pojedinih, za grad poželjnih, aktivnosti i sadržaja.

4_stanovanje

smjernice za obnovu:

- **Spriječiti/zaustaviti iseljavanja starosjedioca iz Donjeg grada** (mjerama zadržavanja i privlačenja - novi sadržaji za svakodnevni život, više razina standarda stanovanja, čišćenje slama, uređivanje prostora za socijalizaciju stanara, osuvremenjivanje zajedničkih prostorija i građevina)
- **Poticati modernizaciju pojedinačnih stambenih zgrada i blokova** (energetika, pristupačnost dizalom, obnova zgrada uz određenu razinu strukturne preobrazbe s ciljem unaprijeđenja života primarno za stanare, a ne turiste, ulaganje u postizanje minimalnih standarda)
- **Poticati inkluzivnost** (prilagođenost stanovnicima s posebnim potrebama)
- **Poticati participativnost** - jačanje osjećaja pripadnosti i ponosa kroz 'kvartovska' događanja
- **Uspostaviti varijantne modele rješavanja imovinsko pravnih odnosa** kako bi se omogućilo djelovanje na razini bloka, a ne samo pojedine stambene jedinice. Time bi se lakše prišlo uređenju unutrašnjih dijelova blokova koji bi postali vanjski dnevni boravci
- Novi **Zakon o stanovanju bi dodatno regulirao međusobne odnose**, postupke i pravila suvlasnika u cilju zaštite javnih interesa u cilju dobivanja kvalitetnog i priuštivog stanovanja
- **Posredno povećati poželjnost i atraktivnost stanovanja u gradskom središtu** - opremanjem svim sadržajima za kvalitetan život svih dobnih skupina po principu tzv. „15-minutnog grada“ na pješačkoj ili biciklističkoj udaljenosti, podizanjem pristupačnosti i uređenjem javnih prostora za stanovnike, a ne samo za korisnike ugostiteljskih terasa, kao i uređenjem unutrašnjih dijelova blokova
- **Razviti jasan program ekonomskih, socijalnih i ostalih mjera koje bi pridonijele zadržavanju stalnog stanovništva i omogućilo im kvalitetnije stanovanje**, demografsku obnovu, bolju socijalizaciju stanovništva, bolju dobnu strukturu itd.
- **Razviti mjere za poticanje i kontroliranje najamnog modela korištenja stambenog fonda** za dio stambenog fonda u privatnom vlasništvu

5_promet

preduvjeti za planiranje obnove:

- **promijeniti (konceptualno) način planiranja prometa** na razini Donjega grada na način da na prvom mjestu bude čovjek i povećanje kvaliteta života za razliku od dosadašnjeg koncepta davanja prednosti kolnom prometu i velikom broju javnih garaža u najužem centru

smjernice za obnovu:

- **provoditi edukaciju s ciljem postupne promjene koncepta prometa** kroz mjere poticaja, a ne samo zabrane.
- **unaprijediti javni gradski promet**, a za početak je najvažnije prići uspostavi kvalitetnog željezničkog javnog prometa
- **destimulirati tranzitni promet** kroz Donji grad poboljšanjem javnog prometa i režimom ograničenja kretanja i smanjenja brzine
- **uvesti zone mirnog individualnog prometa** (*super blok*) uz smanjenje protočnosti tranzitnog prometa kroz Donji grad u odnosu na druge alternativne pravce u gradu
- **poticati orijentaciju prema zdravom životu jačanjem pješačke i biciklističke infrastrukture**
- **unaprijediti i prilagoditi koncepta parkiranja/garažiranja u središtu grada** - sustavom javnih garaža na obodu Donjeg grada bez fizičkog ulaza u njegov prostor (kombinacija parking karta+javni prijevoz), a dio potreba parkiranja/garažiranja rješavati zajednički u kontaktnoj zoni gradskog projekta „Gredelj“
- unaprijediti sustav prometa s ciljem dekarbonizacije i **prilagodbe klimatskim promjenama**
- **unaprijediti tehnologije i informacija** za uspostavljanje pametnih rješenja – SMART CITY (IOT) koristeći suvremena tehnička i tehnološka rješenja

6_zelene površine

preduvjeti za planiranje obnove:

- **izraditi strategiju/studiju zelene infrastrukture** koja ima za cilj prilagodbu klimatskim promjenama, ekološke funkcije, povećanje atraktivnosti i ekonomske vrijednosti prostora, unaprjeđenje socijalizacije i participativnosti, gradotvornost – unaprjeđenje i zaštitu identiteta grada.
- **educirati, popularizirati i senzibilizirati** javnost za različite inovativne oblike i načine korištenja zelene infrastrukture (kišni vrtovi, zelena pročelja i krovovi, urbani vrtovi i sl.)

smjernice za obnovu:

- **implementirati koncept zelene infrastrukture** povećanjem udjela i broja tipova, međusobno povezanih, zelenih površina na razini grada
- **težiti uspostavljanju zelenih kopči** – pejzažnih poveznica Donjeg grada sa širim pejzažnim kontekstom
- **težiti ravnomjernom rasporedu i udjelu zelenih površina** u funkciji unaprjeđenja kvalitete svakodnevnog života stanara Donjeg grada
- **poticati cjelovite koncepte uređenje**, afirmacije i funkcionalne preobrazbe zelenih dvorišta na razini više blokova
- **iskoristiti mogućnosti uspostavljanja pješačkih prodora i veza** kroz više blokova koji mogu činiti cjelinu
- **uspostaviti sustav pejzažnih (urbanih) pravila** za način uređivanja i održavanja unutrašnjosti blokova koji s vremenom trebaju rezultirati uspostavljanjem **minimalnog standarda**
- **povećati udio i kvalitetu zelenih površina** na razini bloka te uvesti nove tipove i načine korištenja

7_ imovinsko pravni aspekti

polazišta za planiranje obnove:

Nepostojanje ili **nepoznavanje imovinsko pravnih modela** rješavanja cjelovitih projekata blokova (npr. mogućnosti preparcelacije u unutrašnjosti bloka) te nepostojanje odgovarajućih pravnih instrumenata za bržu ali sustavnu transformaciju i uređenje blokova, može usporiti ili onemogućiti cijeli postupak urbane obnove, isto kao i **pravna nedorečenost** nekih postupaka. Za postupak urbane obnove blokova i njihovih dvorišta, postojeće stanje uglavnom, ne odgovara (ni) izvornoj zakonodavčevoj intenciji (Zakona), niti izvornoj prostorno-planskoj dokumentaciji.

smjernice za obnovu:

- Davanje zajedničkog zemljišta u zakup/najam na razdoblje do godinu dana i duže od jedne godine (obzirom na broj suvlasničkih glasova) jedan je od modela kojim moguće pokrenuti akcije uređenja dvorišta u blokovima, a bez preparcelacije i bez mogućnosti gradnje
- U zakonskoj regulativi potrebno je preispitati temu donošenja suvlasničkih odluka u smislu potrebne većine za određenu vrstu odluka. Predlaže se da se sve radnje koje bi donijele benefit svim suvlasnicima trebaju smatrati poslovima redovite uprave (odluke o kojima se donose iznadpolovičnom većinom)
- Bez obzira na pravnu nedorečenost, imovinsko-pravnu nesređenost i potrebu izmjene nekih zakonskih propisa, to ne bi trebalo sprečavati sve aktivnosti koje se već sada mogu započeti i provoditi na poboljšanju kvalitete života i zadržavanju postojećeg stanovništva Donjega grada
- Treba poticati i suvlasnike u blokovima da prepoznaju svoj zajednički interes i da se krene s otvaranjem i uređenjem dvorišta i prije provođenja sustavnog modela cjelovite obnove.
- Potrebno je preispitati odredbe *Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* i *Zakona o upravljanju i održavanju zgrada*, te stvoriti zakonski okvir za cjelovitu urbanu obnovu

8_ identitet

osvrst na stanje:

U odnosu na cijeli prostor Zagreba njegovo središte se, iako zauzima posebno simboličko mjesto u životu grada, danas značajnije ne izdvaja od ostalih gradskih četvrti po posredovanju/razini komuniciranja identiteta kao što je to bilo u prethodnim razdobljima. U identitetskoj slici Donjeg grada sve više su prisutni napušteni lokali, zapuštena dvorišta, propala, za prolaznike opasna pročelja, loše osvijetljene ulice i trgovi, zapušteni parkovi i drvoredi, neprimjereni zahvati u javnom prostoru, išarana pročelja te loše regulirani promet.

preduvjeti za planiranje obnove:

- **uspostaviti cjelovitu bazu podataka o identitetu** kao preduvjet budućih istraživačkih projekata. Tek nakon toga moguće je provesti relevantnu analizu i kritičku evaluaciju prostora donjogradskih blokova i predložiti detaljnije smjernice za prijedlog intervencija
- **uspostaviti jasne kriterije za tipološki razvrstaj blokova s obzirom na identitet**, a oni se mogu podijeliti na one kulturološkog i sociološkog porijekla (prije postupka valorizacije identitetskog sustava središta grada)

smjernice za obnovu:

- **provoditi detaljnija istraživanja identitetske slike Donjeg grada**, pojedinih njegovih područja i njegovih karakteristika u odnosu na druge dijelove grada kako bi se došlo do kvalitetnijih zaključaka i smjernica
- **inzistirati na različitim stilovima ponašanja i različitim artefaktima i ambijentima** koji obilježavaju prostore života u Povijesnoj cjelini i izbjeći unificiranje
- **potencirati razlike i prići „brandiranju“ pojedinih cjelina** Donjeg grada

9_modernizacija

osvrt na stanje:

Grad nije moguće i nije potrebno vraćati isključivo u stanje prije potresa bez sagledavanja svih novih potreba, jer je stanje i prije potresa održavalo potpunu zapašćenost povijesnog gradskog središta.

Odabrani model urbane obnove bi, uz uvažavanje graditeljskog i kulturno-povijesnog naslijeđa i unaprjeđenje naslijeđenih identitetskih vrijednosti, morao istovremeno **omogućiti usklađenje prema suvremenim potrebama života, adekvatno vremenu u kojem živimo, a u skladu s novim zahtjevima, standardima i tehnološkim dostignućima.**

Prirodni proces postupne zamjene dotrajale i nefunkcionalne postojeće gradnje traje već cijelo stoljeće i pol. Krajem 19.st. planirani i regulirani Donji grad nikada nije bio dovršen u skladu s vremenom i tadašnjim zahtjevima. Manji dio postojećeg tkiva grada je bio obnovljen ili zamijenjen, a veći dio novo planiran i izgrađen. Taj proces kontinuirane obnove nastavio se i dalje kroz 20. st sve do današnjeg dana.

smjernice za obnovu:

- **osigurati i poticati primjenu novih tehnoloških rješenja za podizanje kvalitete života.**

Novo u starom, suvremeno u zatečenom, zadržavanje ambijenata uz podizanje životnog standarda i primjenu novih tehnoloških rješenja načela su koja zagrebačko središte može unaprijediti i dovesti na razinu proklamiranog pametnog, otpornog i kreativnog grada koji ni u čemu obzirom na kvalitetu života neće zaostajati za drugim dijelovima grada i ili drugim srednjoeuropskim gradovima.

- **poticati nove smjernice u povijesnom tkivu** kao što se energetska obnova, smanjenje potrošnje energije, zelena gradnja, mobilnost i dekarbonizacija (smanjenje CO2 od grijanja i ispušnih plinova vozila). Područja za koje je moguće kandidiranje za EU sredstva kojima bi se u višegodišnjim ciklusima iz različitih EU fondova i drugih dostupnih izvora moglo prići modernizaciji zaštićene Povijesne cjeline Grada Zagreba.

10_urbana sigurnost

smjernice za obnovu:

- **utvrditi mjere za pojedine aspekte urbane sigurnosti** na projektantskoj razini s ciljem povećanja sigurnosti građana

- **osigurati stupanj veće sigurnosti u javnim prostorima** (trgovi, ulice, dječja i sportska igrališta, prolazi javne stepenice, šetališta, parkovi, otvoreni dijelovi tržnica itd). Značaj, oblik, veličina i način korištenja te korištenje okolnih zgrada, oblikovanje i karakter su elementi koji mogu značajno utjecati na sigurnost prostora.

- **utvrditi, temeljem novih saznanja o statičkoj otpornosti zgrada, zone ugroženosti te propisi urbanističke smjernice za strukturnu preobrazbu** blokova koje će omogućiti veći stupanja sigurnosti i evakuacije poput raščišćavanja unutrašnjosti bloka i stvaranja otvorenih površina te osiguravanja prohodnosti bloka. Onemogućiti daljnje izgrađivanje gusto izgrađenih blokova (osim zamjenskih objekata)

- **povećati i unaprijediti udio visoke vegetacije, zelenih površine i sportskih igrališta** koji su prema znanstvenim istraživanjima u direktnoj vezi s nižim razinama kriminala u stambenim četvrtima, osiguravaju veći osjećaj sigurnosti, a i manje agresivnog i nasilnog ponašanja.

- **unaprijediti i stvoriti nove prostore za socijalizaciju suvlasnika** (stanovnika Donjeg grada) s ciljem jačanja veza među njima, a time i povećanja neformalnog nadzora, sprječavanja kriminala i stvaranja zdravijeg i sigurnijeg životnog prostora.

- **akceptirati i istražiti sva područja u kojima je moguće**, postupcima urbanog planiranja i gospodarenja prostorom, **doprinijeti urbanoj sigurnosti** na različitim razinama (grad, kvart, susjedstvo, zgrada).

- **planerskim postupkom doprinijeti povećanju otpornosti** na elementarne nepogode (potres, buične vode, poplava rijeke Save) kao i od tehničko-tehnoloških katastrofa (požar, infrastruktura, promet, epidemiološko/sanitarne opasnosti), kao i od ratnih razaranja i terorizma.

*** (2009) **Prostorno - prometna studija cestovno - željezničkog sustava šireg područja grada Zagreba – sažetak**, Institut građevinarstva hrvatske

*** (2008) **Usporedba zagrebačkog prometnog sustava s prometnim sustavima europskih gradova**, Nacionalna zaklada za razvoj civilnog društva i zelena akcija

INTERNETSKI IZVORI:

ZG3D: 3D model Grada Zagreba - Zagrebačka infrastruktura prostornih podataka - Zg geo portal, podaci 2019. (izvor: <https://zagreb.gdi.net/zg3d/>)

Nacrta grada Zagreba iz 1934/35. (Izvor: NSK)

GeoPortal Zagrebačke infrastrukture prostornih podataka, <https://geoportal.zagreb.hr>

Strategija urbane sigurnosti grada Zagreba 2014. – 2017. https://geoportal.kulturnadobra.hr/geoportal.html#/http://www.skupstina.zagreb.hr/UserDocsImages/popis_vazecih_propisa/Strategija%20urbane%20sigurnosti%20Grada%20Zagreba%202014%20%E2%80%93%202017.pdf

ZG Potres 2020, (Službena stranica Grada Zagreba)
<https://gdi-raining.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=873cdbc59f1246f7b4b1abd7275f9712>

Registar dozvola i akata, Informacijski sustav prostornog uređenja, Ministarstvo prostornog uređenja i graditeljstva i državne imovine, <https://ispu.mgipu.hr/>

<https://www.booking.com/>

<https://hr.airbnb.com/>

<https://www.google.com/maps/search>

<https://www.openstreetmap.org/>

Zelenilo grada Zagreba, <https://gis.zrinjevac.hr/>

ZAKONSKA REGULATIVA:

Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03; 157/03-ispravak, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakona o upravljanju i održavanju zgrada

7. POPIS GRAFIČKIH PRIKAZA S IZVORIMA

8. SAŽETAK

Urbanom obnovom nužno je predvidjeti skup planskih mjera i uvjeta za funkcionalnu i kvalitativnu promjenu gospodarskih, društvenih, kulturnih, prostornih i okolišnih nedostataka zapuštenog gradskog središta. Rezultat provedbe sustavno promišljenog dugoročnog procesa treba biti preobrazba Donjeg grada u najpoželjniju gradsku četvrt za život odnosno obnova središta Zagreba koje se po dosezima modernizacije može usporediti sa drugim prestižnim europskim metropolama.

Glavni ciljevi urbanističkog istraživanja:

- sagledati prostor Donjeg grada cjelovito;
- utvrditi prostorne, društvene i gospodarske promjene i njihovu dinamiku;
- razlučiti osnovne prostorne cjeline istih ili sličnih obilježja te za njih utvrditi smjernice obnove;
- odrediti urbanističke smjernice za obnovu na različitim mjerilima
- odrediti kratkoročne i dugoročne mjere za obnovu, te etapnost procesa obnove.

Struktura istraživanja:

- Pregled obilježja stanja i ograničenja u prostoru temeljem terenskih i anketnih istraživanja te analize dostupnih prostornih podataka (planska dokumentacije, stručne studije i istraživanja)
- Definiranje urbanističkih smjernica za sustavnu obnovu na različitim razinama (povijesna urbana cjelina, dio grada – zapad, centar, istok, grupa blokova – susjedstvo, blok).
- Utvrđivanje urbanističkih kriterija za odabir primjerenog tipa preobrazbe blokova kako bi se poboljšala kvaliteta života, unaprijedio identitet povijesnog središta te identitetski pozicionirali pojedini predjeli (cjeline i/ili blokovi).
- Pregled očekivanih rezultata provedbe cjelovitog urbanističkog modela obnove

Metodologija:

Obzirom na heterogenost te brojna razlikovna obilježja između posjednih dijelova i/ili blokova povijesne gradske jezgre, **urbanističko istraživanje je provedeno na širem obuhvatu** zaštićene povijesne urbane cjeline Donji grad (P=350 ha, 168 blokova). Za potrebe istraživanja utvrđeno je **deset ključnih prostornih aspekata** koje je važno uzeti u razmatranje pri sagledavanju cjelovitog prostora - njegovih obilježja i procesa te potreba i mogućnosti obnove. To su: izgrađena struktura, zaštita i očuvanje, sadržaji i aktivnosti, stanovanje, promet, zelene površine i javni prostori, imovinsko pravni aspekti, identitet i ambijenti, stupanj modernizacije, urbana sigurnost.

Za odabir primjerenog modela obnove, kako bloka 19 tako i ostalih prostornih cjelina/blokova, neophodno je integralno sagledavanje zaključaka svih utvrđenih prostornih aspekata budući da u međuovisnosti čine jedan **cjeloviti urbanistički model obnove**.

Rezultati istraživanja:

Urbanističkim modelom nastojalo se istražiti desetak tema najvažnijih za **osmišljavanje koncepta i provedbu cjelovite obnove blokova**. Rezultati istraživanja ukazali su na moguća **ograničenja u procesu obnove** koja se mogu podijeliti na ona koja se pojavljuju već pri izradi urbanističkog dijela Programa obnove, kao i ona koja je moguće očekivati u provedbi urbanističkih smjernica u procesu cjelovite obnove. Analizom svih 168 blokova Donjeg grada, a unutar navedenog cjelovitog modela obnove, ponuđena su **četiri karakteristična tipa obnove blokova** obzirom na njihove strukturalne i funkcionalne preobrazbe, kao i imovinsko-pravnu mogućnost provedbe, a sve sagledavano u kraćem ili dužem vremenskom razdoblju realizacije. Predložene tipove je moguće, uz manje prilagodbe, primjenjivati na većem dijelu blokova Donjeg grada. Osmišljavanje i uspostava cjelovitoga modela urbane obnove za Donji grad, koja mora uključiti i organizacijsku i financijsku strukturu, ne bi trebali zaustavljati aktivnosti koje se već sada mogu provoditi prema postojećim zakonskim propisima i prostorno-planskoj dokumentaciji.

Neki od najvažnijih ciljeva koje bi temeljem urbanističkog modela u procesu obnove trebalo ostvariti su: uspostavljanje interdisciplinarnog pristupa i participacije stanovnika, omogućavanje strukturne promjene na razini bloka i njegove unutrašnjosti, zadržavanje postojećih i privlačenje novih stanovnika, uspostavljanje mjera uravnoteženja omjera stanovanja, turizma i poslovnih sadržaja, unapređenje javnog gradskog prometa, destimuliranje tranzitnog prometa kroz Donji grad, unapređenje i prilagodba koncepta parkiranja/garažiranja, implementiranje koncepta zelene infrastrukture, uspostavljanje ravnomjernijeg rasporeda i udjela zelenih površina, sadržajno/tematsko profiliranje pojedinih predjela grada, te provedba nužne modernizacije i prilagodbe suvremenim potrebama.

9. PRILOG - DETALJNA URBANISTIČKA ANALIZA ODABRANIH BLOKOVA

