



Urbanistički model obnove blokova
kao dio cjelovite obnove zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba
2. etapa (Gornji Grad i Kaptol), urbanističke smjernice za obnovu



**Urbanistički model obnove blokova kao dio cjelovite
obnove zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba**

2. etapa (Gornji grad i Kaptol), urbanističke smjernice za obnovu

**Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet,
Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu**

Zagreb, veljača 2023.

NAZIV ISTRAŽIVANJA: URBANISTIČKI MODEL OBNOVE BLOKOVA KAO DIO CJELOVITE
OBNOVE ZAŠTIĆENE POVIJESNE URBANE CJELINE GRADA ZAGREBA
2. etapa (Gornji grad i Kaptol), urbanističke smjernice za obnovu

NOSITELJ IZRADE: GRAD ZAGREB
Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba
Ulica Republike Austrije 18, 10 000 Zagreb

STRUČNI IZRAĐIVAČ: Sveučilište u Zagrebu
Arhitektonski fakultet
Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu
Kačićeva 26, 10 000 Zagreb

PREDSTOJNIK ZAVODA: Prof. dr. sc. Damir Krajnik, dipl. ing. arh.

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

AUTORI: Prof. dr. sc. Tihomir Jukić, dipl. ing. arh.
Prof. dr. sc. Sanja Gašparović, dipl. ing. arh.
Izv. prof. dr. sc. Ana Mrđa, MBA, dipl. ing. arh.

SURADNJA: Prof. Georgia Butina Watson BA MA PhD FRSA
Faculty of Technology, Design and Environment
Oxford Brookes University

TEHNIČKA SURADNJA: Sara Hranilović
Rebeka Humaan
Ines Jaguljnjak
Sara Jurković
Dora Kovačić
Petar Kukec

MJESTO I DATUM: ZAGREB, veljača 2023.

URBANISTIČKI MODEL OBNOVE BLOKOVA KAO DIO CJELOVITE OBNOVE ZAŠTIĆENE POVIJESNE URBANE CJELINE GRADA ZAGREBA

2. etapa (Gornji grad i Kaptol), urbanističke smjernice za obnovu

SADRŽAJ

1. UVOD

- 1.1. SVRHA I CILJ ISTRAŽIVANJA
- 1.2. PROSTORNI OBUHVAT I ADMINISTRATIVNA PODJELA PODRUČJA ISTRAŽIVANJA
- 1.3. DEMOGRAFSKI PODACI
- 1.4. METODOLOGIJA I SADRŽAJ ISTRAŽIVANJA
- 1.5. POLAZIŠTA PLANIRANJA CJELOVITE OBNOVE
- 1.6. OSVRT NA DOSTUPNOST AŽURIRANIH PODATAKA O PROSTORU

2. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

- 2.1. VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA
- 2.2. URBANISTIČKI PLANovi KOJI SU PRETHODILI (van snage)

3. PRETHODNA ISTRAŽIVANJA I IZVORI PODATAKA

- 3.1. REGULACIJSKI PLANovi
- 3.2. URBANISTIČKO ARHITEKTONSKI NATJEČAJI
- 3.3. STUDIJE, ISTRAŽIVANJA I ARHITEKTONSKI PROJEKTI – odabrane teme

4. URBANISTIČKI ASPEKTI OBNOVE – obilježja stanja i smjernice za obnovu

- 4.1. IZGRAĐENA STRUKTURA
- 4.2. ZAŠTITA PROSTORA
- 4.3. SADRŽAJI
- 4.4. TURIZAM
- 4.5. STANOVANJE
- 4.6. PROMET
- 4.7. JAVNE OTVORENE POVRŠINE
- 4.8. IMOVINSKOPRAVNI ASPEKTI
- 4.9. IDENTITET I AMBIJENTI
- 4.10. MODERNIZACIJA
- 4.11. URBANA SIGURNOST

5. PRIMJERI OBNOVE POVIJESNIH JEZGRI EUROPSKIH GRADOVA

- 5.1. MODELI STRUKTURNIH I FUNKCIONALNIH PREOBRAZBI
- 5.2. MODELI ORGANIZACIJE PROMETA I REŽIMA KORIŠTENJA

6. TIPOVI PREOBRAZBE DIJELOVA GORNJEG GRADA I KAPTOLA I MEĐUPROSTORA TKALČIĆEVA – NOVA VES

- 6.1. STRUKTURNA I SADRŽAJNA OBNOVA GORNJEG GRADA
- 6.2. STRUKTURNA I SADRŽAJNA OBNOVA KAPTOLA
- 6.3. STRUKTURNA I SADRŽAJNA OBNOVA MEĐUPROSTORA

7. ZAKLJUČNA RASPRAVA

- 7.1. PRIJEDLOZI ZA RJEŠAVANJE UOČENIH RIZIKA I PREPREKA
- 7.2. PRIJEDLOG DALJINJIH AKTIVNOSTI / kratkoročno-srednjoročno-dugoročno
- 7.3. KRITERIJI VREDNOVANJA PROJEKATA ZA GORNJI GRAD I KAPTOL U SKLOPU PROGRAMA CJELOVITE OBNOVE POVIJESNE JEZGRE GRADA ZAGREBA
- 7.4. MOGUĆNOST REALIZACIJE PREDLOŽENIH PROJEKATA

8. ZAKLJUČAK

- 8.1. OPĆE SMJERNICE
- 8.2. POJEDINAČNE SMJERNICE

9. SAŽETAK STUDIJE

10. KORIŠTENI IZVORI

1. UVOD

Studija je dio istraživanja planiranih u svrhu definiranja **PROGRAMA CJELOVITE OBNOVE POVIJESNE URBANE CJELINE GRADA ZAGREBA** za čiju je 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). Sektorska studija se odnosi na prostorno urbanističko istraživanje cjelovitog zaštićenog prostora povijesnog središta Zagreba, a zbog veličine prostora i opsežnosti i sveobuhvatnosti istraživanja je podijeljena u dva dijela/etape:

Urbanistički model obnove blokova kao dio cjelovite obnove
zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba

1. etapa: Donji grad, urbanističke smjernice za obnovu

(Istraživanje provedeno od studenog 2020. do svibnja 2021.)

+

Urbanistički model obnove blokova kao dio cjelovite obnove
zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba

2. etapa: Gornji grad i Kaptol, urbanističke smjernice za obnovu

(istraživanje provedeno s prekidima od studenog 2021. do prosinca 2022.)

1.1. SVRHA I CILJ ISTRAŽIVANJA

Provedeno istraživanje jedan je od ključnih preduvjeta za definiranje Programa cjelovite urbane obnove povijesnog središta. Njegov je cilj utvrditi stanje u prostoru kao i najznačajnije procese koji se u njemu odvijaju kako bi se definirale smjernice za neophodnu sustavnu modernizaciju najstarijeg dijela grada.

Urbana obnova podrazumijeva skup planskih mjera za promjene gospodarskih, društvenih, kulturnih, prostornih i okolišnih nedostataka desetljećima zapuštanog povijesnog središta kako bi, temeljem sustavno promišljenog dugoročnog procesa, postao siguran, uređen, atraktivan i živ gradski prostor poželjan za život.

Za razliku od većine europskih gradova koji su takve procese, dugogodišnje sustavne preobrazbe svojih središnjih povijesnih dijelova, započeli prije više desetljeća i sada su u završnoj fazi, Zagreb ih tek pokreće. Među brojnim poticajima za pokretanje obnove su dosadašnje neprimjereno gospodarenje prostorom i neodržavanje građevnog fonda, nesređeni imovinsko pravni odnosi, loš

prometni sustav i nedostatan javni prijevoz, neodgovarajuća i zapuštena komunalna infrastruktura, nekontrolirani proces „apartmanizacije“ i dr.

Situacija u koju je grad doveden nakon potresa 22. ožujka 2020. dodatan je poticaj za pokretanje promišljanja koncepta regeneracije, dugi niz godina, zapuštenog dijela grada sveobuhvatnom obnovom koja treba unaprijediti sve segmente prostora – od pojedinačne zgrade do gradske cjeline. Osnovni cilj urbane obnove je podizanje kvalitete života postojećih i novih stanovnika, sadržajno profiliranje prostora, kao i podizanje atraktivnosti prostora.

GLAVNI CILJEVI ove urbanističke sektorske studije najvećim se dijelom podudaraju s onima za donjogradski prostor, a najvažniji za cjelokupni proces obnove su:

- sagledati prostor povijesnog dijela grada kao zasebne **cjeline različitih prostornih karakteristika** (Gornji grad i Kaptol) i različitog identiteta,
- **utvrditi** prostorne, društvene i gospodarske **promjene**,
- **razlučiti** osnovne prostorne **podcjeline** istih ili sličnih obilježja,
- **utvrditi urbanističke smjernice** za obnovu na razini različitih prostornih cjelina: Gornji grad i Kaptol, grupa insula, poteza javnih prostora itd.,
- odrediti kratkoročne i dugoročne **mjere za obnovu**,
- utvrditi moguću **etapnost procesa** obnove.

1.2. PROSTORNI OBUHVAT I ADMINISTRATIVNA PODJELA PODRUČJA ISTRAŽIVANJA

Provedeno istraživanje odnosi se na obuhvat površine oko 64 ha, a omeđen je na zapadu Dubravkinim putem, na jugu Strossmayerovim šetalištem, ulicom Pod zidom pa dalje Starom Vlaškom, na istoku ulicom Ribnjak i u nastavku prema sjeveru istočnim rubom parcela uz Novu Ves, a na sjeveru nepravilnom linijom od spoja Jurjevske ulice i Mlinarske stuba pa dalje prema istoku preko Male ulice, zapadnim rubom Nove Vesi do Sinovićeve ulice.

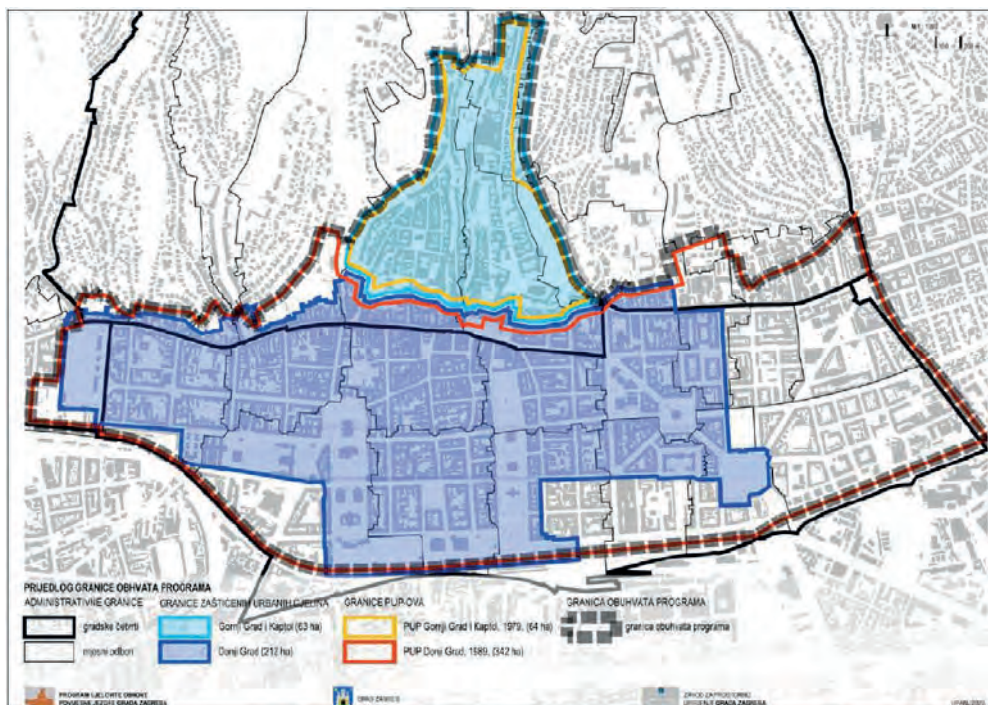
Područje obuhvata nalazi se unutar granica zaštićenog kulturnog dobra Povijesne urbane cjeline grada Zagreba (Z1525) te obuhvaća njen sjeverni dio - Gornji grad i Kaptol.

Drugi dio Povijesne urbane cjeline, obuhvat Donjeg grada, prethodno je već istražen i prezentiran u okviru studije *Urbanistički model obnove blokova kao*



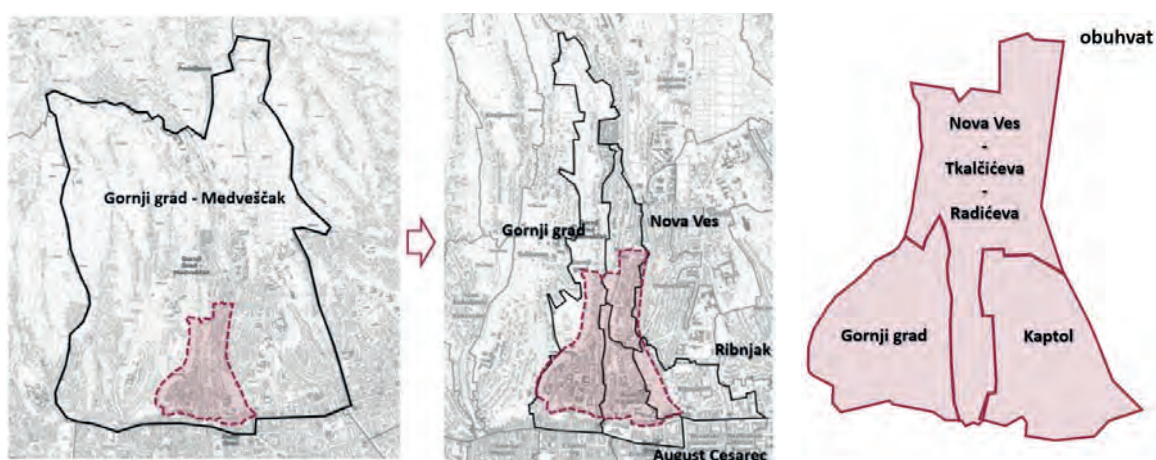
Sl. 1. Obuhvat istraživanja

dio cjelovite obnove zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba 1.etapa (Donji grad) u vidu urbanističkih smjernica za obnovu.



Sl.2. Granica obuhvata istraživanja u sklopu izrade Programa cjelovite obnove (siva isprekidana linija), Povijesna urbana cjelina Grada Zagreba s izdvojenim područjima zaštite za Donji grad (tamno plava) i prostornu cjelinu Gornji grad i Kaptol (svijetlo plava). Granice postojećih urbanističkih planova PUP Gornji grad i Kaptol (narančasta), 1979 (64 ha) i PUP Donji grad (crvena), 1989 (342) ha. Izvor: Zavod za prostorno uređenje grada

Područje istraživanja administrativno pripada Gradskoj četvrti Gornji grad - Medveščak te obuhvaća pojedine dijelove mjesnih odbora: MO Gornji grad, MO August Cesarec, MO Nova Ves i MO Ribnjak. Važno je istaknuti da se obuhvat zaštićenog povijesnog prostora Gornji grad i Kaptol ne poklapa s administrativnim granicama mjesnih odbora što prilikom prikupljanja i obrade pojedinih prostornih i statističkih podataka predstavlja istraživački problem.



Sl. 3. Obuhvat istraživanja u odnosu na administrativne granice i karakteristične prostorne cjeline

1.3. DEMOGRAFSKI PODACI

Demografski podaci i demografska kretanja **promatrana su na tri razine:**

- na razini **gradskih četvrti**,
- na razini **mjesnih odbora** i
- unutar granice **obuhvata zaštićenog prostora** urbane cjeline Gornji grad - Kaptol

1.3.1. Demografska kretanja na razini grada i gradskih četvrti

Temeljem podataka Popisa stanovništva 2011. može utvrditi pad broja stanovnika za 20% u razdoblju od 2001. do 2011. za prostor Gornjeg grada. U današnjem trenutku, uslijed pandemije Covid-19 te nakon potresa 2020., proces iseljavanja stalnog stanovništva s područja Gornjeg grada dodatno je pojačan zbog više razloga: neuporabljivosti građevine, otežanog procesa sanacije i obnove, osobnog osjećaja nesigurnosti ili pak želje za stanovanjem izvan grada.

Posljedice toga vidljive su u aktualnom Popisu stanovništva 2021. kojega prvi podaci ukazuju na nastavak trenda pada broja stanovnika na razini gradske četvrti.¹

Gradske četvrti	Ukupan broj stanovnika			Stopa promjene 2021./2011.
	2011.	2021.	Indeks 2021./2011.	
Grad Zagreb	790 017	767 131	97,1	
Donji grad	37 024	31 209	84,3	-15,7
Gornji grad – Medveščak	30 962	26 423	85,3	-14,7

Tabela 1. Broj stanovnika u Gradu Zagrebu po Gradskim četvrtima, popis 2011./2021. – konačni rezultati

Gradske četvrti	Privatna kućanstva			Indeks 2021./2011.
	2011.	2021.	Indeks 2021./2011.	
Grad Zagreb	303 441	299 792	98,8	
Donji grad	16 0616	14 465	87,1	
Gornji grad – Medveščak	12 904	11 153	86,4	

Tabela 2. Broj privatnih kućanstava po gradskim četvrtima, popis 2021. (prvi rezultati)

Iz navedenih podataka za gradske četvrti popisa stanovništva iz 2021. je razvidno da Gradska četvrt Gornji grad–Medveščak i dalje gubi stanovništvo tako da sada ima 85% stanovništva u odnosu na popis iz 2011. , a 86.4% kućanstava. No stvarne trendove s točnim podacima isključivo za zaštićeni prostor Gornjeg grada i Kaptola biti će moguće utvrditi tek kada budu dostupni podaci po popisnim krugovima jer je pretpostavka da na tim prostorima nisu isti trendovi kao u ostalim dijelovima Gradske četvrti Gornji grad-Medveščak.

¹ U trenutku izrade ove studije još nisu bili dostupni detaljniji podaci popisa 2021. po mjesnim odborima i popisnim krugovima

1.3.2. Demografska kretanja na razini mjesnih odbora

Kako mjesni odbori u čijem su sastavu Gornji grad i Kaptol obuhvaćaju znatno veći dio prostora od onog koji je zaštićen, demografski se podaci mogu promatrati samo informativno, a odnose se na popis 2011.g. U svim mjesnim odborima smanjio se broj stanovnika što je najizraženije u mjesnim odborima „August Cesarec“ (-28 %), Tuškanac (-23 %) i Gornji grad (-22 %). Pretpostavka je da se je taj trend i dalje nastavio. Zanimljiv je podatak da u sva tri mjesna odbora broj obiteljskih kućanstava puno manji od ukupnog broja, a što dovodi i do zaključka da ima znatan broj samačkih kućanstava.

Mjesni odbor	Površina km2	Broj stanovnika	Privatna kućanstva		Stanovi	
			ukupna	obiteljska	ukupno	Stalno stanovanje
August Cesarec	0,27	1523	662	355	1102	920
Gornji grad	0,80	2605	1145	697	1548	1486
Nova Ves	0,27	2784	1268	721	1667	1635

Tabela 3. Podaci prema administrativnoj podjeli – odnose se na cijeli prostor Mjesnih odbora (2011.)

1.3.3. Demografska kretanja unutar granice obuhvata zaštićenog prostora ²

Prostor istraživanja administrativno se nalazi unutar tri mjesna odbora relevantna za razmatranje broja stanovnika: MO Gornji grad, MO August Cesarec i MO Nova Ves.

U nastavku su analizirani i izneseni podaci samo za onaj dio prostora Mjesnih odbora koji se nalazi unutar granica zaštićenog područja, a sve temeljem podataka iz pojedinačnih popisnih krugova iz popisa stanovnika 2011. Iznesene podatke je stoga potrebno primiti s rezervom jer najvjerojatnije dijelom odstupaju od stvarnog stanja nastalog u proteklom desetogodišnjem razdoblju (2011-2021). Analizirajući dostupne podatke može se doći do slijedećih spoznaja:

Dio Mjesnog odbora unutar granica zaštite (popisni krugovi)	STANOVNICI				KUĆANSTVA		
	Broj stanovnika	%	Stariji od 60 godina	%	Ukupno	Jedno-obiteljska	%
A. Cesarec (Kaptol)	980	27,0	331	33,8	424	197	46,4
Gornji grad	1567	43,0	447	28,5	710	280	39,4
Nova Ves	1086	30,0	401	36,9	507	216	42,6
UKUPNO	3633	100,0	1179	32,4	1641	693	42,2

Tabela 4. Podaci o stanovnicima i kućanstvima koji se odnose isključivo na zaštićeni dio prostora Mjesnih odbora

Dio Mjesnog odbora unutar granice zaštite (popisni krugovi)	STANOVI			BROJ STANOVNIKA PO STANU	
	ukupno	Privremeno nastanjeni	%	svih stanova u promatranom području	samo nastanjenih stanova
A. Cesarec (Kaptol)	583	259	27,2	1,68	2,32
Gornji grad	949	234	24,7	2,20	2,23
Nova Ves	680	161	23,7	1,59	2,15
UKUPNO	2212	654	25,0	-	-

Tabela 5. Podaci o stanovima i broju stanovnika po stanu koji se odnose isključivo na zaštićeni dio prostora Mjesnih odbora

² Podaci broja stanovnika po popisnim krugovima za 2011. dobiveni od Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba za potrebe izrade studije, a podaci za popis 2021. u trenutku izrade studije nisu bili dostupni

Iz podataka koji se odnose isključivo na zaštićeni prostor Mjesnih odbora (2011.) izdvojeni su samo neki karakteristični podaci koji najbolje ukazuju na stanju u prostoru, a to su:

a) Broj stanovnika

Od ukupno 3633 stanovnika promatranog područja (100 %) najveći ih je broj na Gornjem gradu 1567 (43%), potom u Novoj Vesi 1086 (30%), a najmanji na Kaptolu 980 (27%) stanovnika (popis 2011.).

b) Udio stanovnika starijih od 60 godina

Podaci o dobnoj strukturi stanovništva ukazuju na izražen udio stanovnika starijih od 60 godina na cijelom području. Najveći udio ima Nova Ves (36.9%), nešto manje Kaptol (33,8%), a najmanji udio stanovnika starijih od 60 godina ima Gornji grad (28,5%). Za cijelo područje Gornjeg grada i Kaptola taj postotak iznosi 32,4, a što znači da je jedna trećina stanovnika starija od 60%.

c) Broj kućanstava sa samo 1 osobom

Na cijelom prostoru obuhvata prisutan je izrazito velik broj kućanstava s jednom osobom. Najveći broj kućanstava samo s jednom osobom ima Kaptol (46,4%), nešto manje Nova Ves (42,6%), a najmanje Gornji grad (39,4). Zacijelo područje Gornjeg grada i Kaptola taj postotak iznosi 42,2%, a što govori o izrazito velikom broju jednoobiteljskih kućanstava u tom području o čemu će se morati voditi računa u budućnosti.

d) Broj nenastanjenih stanova

Prisutan je relativno velik broj nenastanjenih stanova i to na Kaptolu 27,2%, na Gornjem gradu 24,4% i 23,7 na Novoj Vesi. Na cijelom područje Gornjeg grada i Kaptola je jedna četvrtina ukupnog broja stanova privremeno nenastanjena (25,0%).

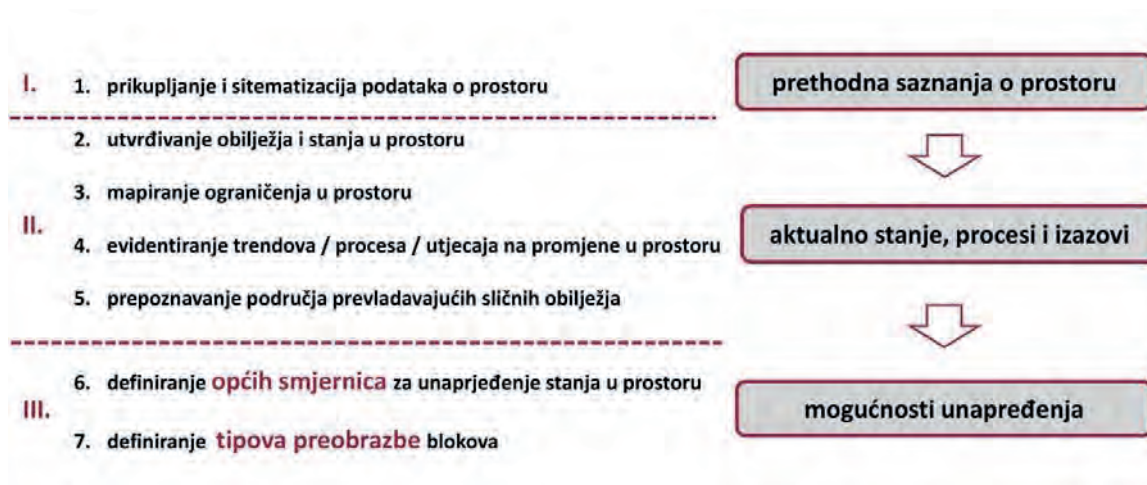
e) Broj stanovnika po stanu

Broj stanovnika po stanu znatno je niži od zagrebačkog prosjeka i kreće se između 2,15-2,32. Najveći je na prostoru Kaptola (2,32%), nešto manji na Gornjem gradu (2,23%), a najmanji na Novoj Vesi (2,15%).

1.4. METODOLOGIJA I SADRŽAJ ISTRAŽIVANJA

Kako bi se provedene etape istraživanja dvije zasebne prostorne cjeline (1. Donji grad i 2. Gornji grad i Kaptol) mogle objediniti i predstavljati cjeloviti pristup obnovi u sklopu *Programa cjelovite obnove povijesne urbane cjeline grada Zagreba*, sadržaj i metodologija istraživanja su u načelu isti ili slični, naravno uz posebne dodatke i teme specifične za lokalne karakteristike istraživanih područja.

Oba istraživanja su provedena u tri zasebna koraka: prethodila su saznanja o prostoru kako bi se ustanovili stanje i procesi koji se odvijaju i izazovi, a sve u cilju ispitivanja mogućnosti unapređenja prostora.



Sl. 4. Obavljena istraživanja, etape istraživanja i korištena metoda rada



Sl. 5. Ključni prostorni aspekti cjelovite urbane obnove

Za potrebe istraživanja utvrđeno je jedanaest ključnih prostornih aspekata koje je važno uzeti u razmatranje, a to su:

1. **Izgrađena struktura** - izgrađenost, dovršenost, katnost, građevinsko stanje i sl.
2. **Zaštita i očuvanje** - uvjeti zaštite cjelina, pojedinačnih građevina te krajobraznih i prirodnih vrijednosti
3. **Sadržaji i aktivnosti** u funkciji osiguravanja kvalitete života stanovnika te u funkciji unapređenja obilježja povijesne jezgre grada.
4. **Turizam** – razvojni potencijali i izazovi nekontrolirane turistifikacije
5. **Stanovanje** - kvaliteta stanovanja, stanje i održavanje stambenog fonda
6. **Promet** – obilježja i ograničenja prometnog sustava (automobilski, javni, biciklistički i pješački)
7. **Zelene i javne otvorene površine** – tipovi, udio i rasprostranjenost, stanje i održavanje; način korištenja i oblikovanja
8. **Imovinskoopravni aspekti** - parcelacija i vlasništvo, mogućnosti i ograničenja provedbe procesa preobrazbe
9. **Identitet i ambijenti**
10. **Stupanj modernizacije**
11. **Urbana sigurnost**

Iako je svaki od navedenih prostornih aspekata razmatran pojedinačno u odnosu na karakteristična područja (Gornji grad, Kaptol, Nova Ves) do zaključaka o stanju i procesima u prostoru moguće je doći isključivo superponiranjem zaključaka i smjernica utvrđenih po pojedinim istraženim temama. Svi navedeni aspekti u međudnosu utječu na uspostavljanje cjelovitog urbanističkog modela obnove.

Istraživanje je provedeno u nekoliko različitih mjerila:

- Odnos Gornjeg grada i Kaptola sa širim prostornim **kontekstom grada**, posebice s Donjim Gradom
- Prostorni odnosi unutar zaštićene **povijesne cjeline** Gornji grad i Kaptol
- Prostorna obilježja triju **prepoznatljivih područja**: Gornji grad, Kaptol, Tkalčićeva - Nova Ves različitih po vremenskim, morfološkim i stilskim karakteristikama nastanka
- Pojedini **prostorni segmenti** izdvojeni po specifičnim prostornim obilježjima i potencijalima razvoja/preobrazbe



Sl.6. Razine istraživanja i planiranja dijela Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba – Gornji Grad i Kaptol

a) Zaštićena urbana cjelina Gornji Grad i Kaptol

b) Izdvojene povijesne, tematske i sadržajne cjeline Gornji Grad i Kaptol s međuprostorom

c) prostori predloženih intervencija

Studija / istraživanje Gornjeg Grada i Kaptola strukturirano je u devet poglavlja:

Poglavlje 1: **UVOD** navodi svrhu i cilj, te obuhvat i demografske podatke područja istraživanja. Iznosi se metodologija, koncepcijska polazišta i sadržaj istraživanja te daje osvrt na dostupnost ažuriranih podataka o prostoru.

Poglavlje 2: **PROSTORNOPLANSKA DOKUMENTACIJA** obrađuje planove relevantne za područje istraživanja i dijeli ih na: a) Važeće prostorno planske dokumente (GUP Grada Zagreba - Izmjene i dopune (9/2016) i b) Prostorno plansku dokumentaciju koja je prethodila (Provedbeni urbanistički plan uređenja i revitalizacije Gornjeg Grada i Kaptola iz 1979. te Detaljni urbanistički plan - Centar Zagreb iz 1973.

Poglavlje 3: **PRETHODNA ISTRAŽIVANJA I IZVORI PODATAKA** daje prikaz i osvrt na najznačajnije povijesne regulacije, urbanističko arhitektonske natječaje te studije i istraživanja različitih prostornih aspekata relevantne za područje obuhvata istraživanja.

Poglavlje 4: **URBANISTIČKI ASPEKTI OBNOVE** utvrđuje obilježja stanja te planska polazišta i opće preporuke za cjelovitu obnovu prema jedanaest ključnih tematskih područja istraživanja (izgrađena struktura, zaštita i očuvanje, sadržaji i aktivnosti, turizam, stanovanje, promet, zelene i javne otvorene površine, imovinskopravni aspekti, identitet i ambijenti, stupanj modernizacije i urbana sigurnost). Temelji se na prostornim analizama pravednim u tri različita mjerila. Sagledava cjelovito područje obuhvata povijesne cjeline Gornji grad i Kaptol te odvojeno tri prepoznatljive područja (Gornji Grd, Kaptol, Tkalčićeva –Nova Ves) u kojima mapira ograničenja i uočava procese (turistifikacija, gentrifikacija, gubitak stalnog stanovništva i dr.). U užem mjerilu provedene su detaljne tematski usmjerene analize odabranih prostornih cjelina (insula, grupa insula i sl.), koje su poslužile za prepoznavanje prevladavajućih razlikovnih obilježja te ukazale i upozorile na potrebu donošenja fleksibilnih smjernica obnove prilagodljivih pojedinim karakterističnim manjim prostornim cjelinama.

Poglavlje 5: **PRIMJERI OBNOVE POVIJESNIH JEZGRI EUROPSKIH GRADOVA uspoređuje iskustva** europskih gradova koji su prolazili slične procese obnove povijesnih središta s posebnim osvrtom na primjere preseljenja vladinih institucija iz povijesnog središta u nove prostore i modele organizacije sustava i režime korištenja prometa..

Poglavlje 6: **TIPOVI PREOBRAZBE DIJELOVA GORNJEG GRADA I KAPTOLA** utvrđuju najznačajnija urbanistička obilježja po kojima je moguće manje dijelove grada (insule) ili cjeline načelno razvrstati na osnovne tipove. Obilježja ujedno predstavljaju najznačajnije kriterije koje treba uzeti u razmatranje prilikom odabira pri odabiru primjerenog tipa obnove. Predloženom klasifikacijom utvrđeni su osnovni tipovi insula za koje su predložene smjernice za urbanu obnovu te ukazano na nužne preduvjete za njihovu provedbu. Istaknuti su i zajednički ciljevi obnove koji se odnose na: unapređenje kvalitete života stanovnika Gornjeg grada i Kaptola, na unapređenje identiteta povijesnog središta te na identitetsko pozicioniranje pojedinih njegovih dijelova (cjelina i/ili insula).

Poglavlje 7: ZAKLJUČNA RASPRAVA

U konačnici u sklopu “zaključne rasprave” dani su prijedlozi za **rješavanje uočenih rizika i prepreka**, kao i prijedlog **daljnjih aktivnosti**. Provođenje daljnjih aktivnosti na obnovi područja može se provoditi prostorno (cjelina, detalj) ili u vremenskim etapama (kratkoročno/srednjoročno/ dugoročno). Odabir modela biti će u skladu sa samim projektom obnove prostora. Jedino na taj se način može tvrditi najprimjereniji model planiranja (tip i razina prostorno planskih dokumenata) koji će osigurati pravovremen i prostoru prilagođen cjelovit pristup.

Za sve buduće aktivnosti, kao i za projekte, **definirani su kriteriji vrednovanja projekata** za prostor Gornjeg grada i Kaptola u sklopu programa cjelovite obnove povijesne jezgre Grada Zagreba, a sve u skladu s EU urbanom inicijativom. Tu su između ostalih kriterija ističu: participativnost, inovativnost, održivost, inovativnost, mjerljivost rezultata i sl. Obzirom na ekonomsku održivost projekata ispitane su i mogućnosti realizacije predloženih projekata obzir na način financiranja ili sudjelovanja u različitim oblicima javno-privatnog partnerstva. Uspostavljeni su i kriteriji vrednovanja zelene infrastrukture u skladu s *Programom razvoja zelene infrastrukture u urbanim područjima za razdoblje 2021. do 2020.* Ispitane su i mogućnosti realizacije predloženih projekata u odnosu na izvore i modele financiranja.

Poglavlje 8: **ZAKLJUČAK**

Poglavlje 9: **SAŽETAK STUDIJE**

Poglavlje 10: **KORIŠTENI IZVORI**

1.5. POLAZIŠTA PLANIRANJA CJELOVITE OBNOVE

Istraživanje i pristup cjelovitoj i sustavnoj obnovi zaštićenog povijesnog središta polazi od nekoliko osnovnih premisa koje ukazuju na najznačajnije uočene izazove i konceptijske pristupe:

a) Prostor je planski zanemaren

Potrebno je naglasiti da prostori Gornjeg grada i Kaptola nisu cjelovito sagledavani i planirani više od 40 godina. Zadnji cjeloviti urbanistički plan PUP Gornji grad i Kaptol izrađen je prije 43 godine, a konzervatorsko-urbanistička dokumentacija sa propozicijama zaštite spomenika kulture datira od prije 30 godina. Važeći GUP propisuje preopćenite smjernice koje ne mogu biti dostatne za kontrolu i unapređenje pojedinih cjelina različitih prostornih obilježja.

b) U prostoru se odvijaju nekontrolirani procesi

Ne postoji (ili nije dostupno) sustavno praćenje broja stambenih jedinica namijenjenih za turistički najam i/ili poslovne prostore kao ni broja napuštenih stanova nakon potresa. O procesima turistifikacija i 'odumiranja' prostora moguće su samo nagađanja.

c) Nedostaje participacija stonovnika

Usprkos nezadovoljstvu i kontinuiranom opadanju broja stalnih stanovnika u proteklim desetljećima, a koje je još i naglašenije nakon potresa, ne provode se sustavna istraživanja njihovih aspiracija. Potrebe stanara trebale bi biti jedna od ključnih pretpostavki za odabir primjerenog scenarija obnove.

d) Prostor je zapušten, a identitet ugrožen

Zapuštenost prostora vidljiva je u organizaciji, građevnom stanju i sadržajima. Zbog nedostataka sustava upravljanja prostorom kao i jasnih smjernica za strukturne, funkcionalne i oblikovne intervencije povijesni identitet prostora je sve više ugrožen. Zanemaren je i zapušten građevinski fond, javni prostori i unutarnja dvorišta, te su sve primjetnije nepromišljene funkcionalne preobrazbe kao i suvremene interpolacije upitne urbanističko-arhitektonske vrijednosti.

e) Prostor je preopterećen prometom kako tranzitnim tako i prometom u mirovanju.

f) Sustav mjera obnove treba biti fleksibilan / prilagodljiv

Samo jedan dio urbanističkih smjernica može biti načelnog karaktera primjenjivih za cijeli prostor, a preostale smjernice potrebno je predložiti ciljano, za svako od prepoznatljivih područja (1. Gornji Grada,

2. Kaptol, 3. Tkalčićeva – Nova Ves) i/ili manje izdvojene prostorne segmenate (grupa insula). Pritom je važno očuvanje i naglašavanje naslijeđenog identiteta (obilježja nastanka, različitost sadržaja, strukturne građenja i oblikovanja zgrada i javnih prostora) prostornih cjelina (svjetovni Gornji grad, crkveni Kaptol s među prostorima Opatovine i Tkalčićeve ulice).

g) Potrebno je osigurati etapnost provedbe mjera kao preduvjet je za sustavan i dugoročan pristup obnovi. Sastoji se od kratkoročnih mjera koje pridonose poboljšanju postojećeg stanja uz zaštitu i modernizaciju, te dugoročnih mjera/rješenja koja uključuju zahtjevnije preobrazbe (funkcionalne i strukturne).

h) Potrebno je utvrditi jasna pravila obnove (obnova, dogradnja, mogućnost zamjenske građevine i sl.).

1.6. OSVRT NA DOSTUPNOST AŽURIRANIH PODATAKA O PROSTORU

U posljednjem desetljeću na području Gornjeg grada i Kaptola odvijaju se isti procesi kao i u već prethodno obrađenom Donjem gradu, a to su: promjene vlasničkih odnosa, legalizacija bespravne gradnje, nadogradnje i prigradnje, pretvaranje stanova u apartmane za iznajmljivanje i poslovne prostore, iseljavanje starijeg stanovništva zbog nemogućnosti održavanja stambenog fonda i odlazak mlađeg stanovništva zbog udvostručene najamnine (s obzirom na traženi dnevni turistički najam), oštećenost građevnog fonda u potresu itd.

Kako bi se moglo prići planiranju provedbe integralne obnove Povijesne cjeline Zagreba neophodno je imati uvid u detaljne, sustavne i ažurirane prostorne podatke kako o aktualnom stanju u prostoru (o zgradama, stanovnicima, vlasništvu, načinu korištenja, građevinskom stanju, oštećenjima, potrebama za promjenama i drugo), tako i o spomenutim procesima koji su se u prostoru odvijali.

U slučaju Zagreba dostupnost podataka je bila vrlo ograničena. Istraživanje se temelji na različitim izvorima podataka koji, do izrade studije, nisu bili centralizirani (dostupni na jednom mjestu), ujednačeni po razini detaljnosti i točnosti, tematski sistematizirani, prostorno referencirani niti ažurirani. Značajan udio vremena izrade studije izdvojen je za potrebe prikupljanja i sistematizacije raspoloživih prostornih podataka.

Korišteni su različiti izvori:

- Arhivska građa Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba i Arhitektonskog fakulteta
- *GeoPortal Zagrebačke infrastrukture prostornih podataka* kao i službene specijalizirane baze podataka pojedinih gradskih službi i ureda
- Otvorene javne baze podataka (*Google Maps, Open Street View*)
- Prostorno planska dokumentacija
- Stručne studije
- Znanstveno-istraživački radovi
- Istraživanja prostora nastala u edukacijske svrhe
- Detaljna terenska istraživanja sva tri područja (Gornji grad, Kaptol i međuprostor Radićeva/Tkalčićeva/Nova Ves) provedena su za potrebe studije
- Strukturirani intervjui sa stanovnicima

Provedbeni urbanistički plan uređenja i revitalizacije Gornjeg grada i Kaptola iz 1979.g. s obzirom na svoju starost od preko 40 godina, ne može poslužiti kao relevantna osnova za izradu studije, ali je korišten kao važan izvor podataka za praćenje procesa koji su se u prostoru u međuvremenu odvijali. Važan izvor podataka su velik broj parcijalnih rješenja javnog prostora, arhitektonskih projekata interpolacija, ali i veći broj arhitektonsko-urbanističkih natječaja koji su za potrebe ovoga istraživanja analizirani i sistematizirani.

Mnogi od ključnih prostornih podataka ostali su, pri izradi studije, nedostupni ili nepotpuni te se uspostava cjelovite digitalne (GIS) baze prostornih podataka grada Zagreba pokazala kao suštinska potreba u daljnjem planiranju obnove i razvoja grada.

U ovoj fazi istraživanja polazi se 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:

Istovremeno s izradom studije provedena su sociološka istraživanja u organizaciji Instituta za društvena istraživanja iz Zagreba. Podaci iz socioloških istraživanja daju pravi uvid u stanje i kvalitetu gradskih sadržaja, posebice onih od važnosti za kvalitetu života stanovnika Gornjega grada i Kaptola. Anketnim sociološkim istraživanjem nastojalo utvrditi zadovoljstvo postojećim sadržajima kao i same aspiracije stanovnika.

Iz provedene analize javno dostupnih podataka te podataka koje je pribavio naručitelj može se zaključiti:

- **Većina je dostupnih podataka zastarjela.** S obzirom na nastale velike promjene u posljednjem desetljeću te posebice nakon potresa 2020., navedeni se izvori ne mogu smatrati relevantnima za provedbu utemeljenih prostornih analiza i zaključka o današnjem stanju u prostoru
- Statistička obrada podataka za cjelovito područje **temelji se na podacima iz popisa stanovništva otprije deset godina (2011.)**, a podaci popisa stanovništva iz 2021. bili su dostupni u trenutku izrade studije samo na razini cjelovitih gradskih četvrti, a što ne govori mnogo o procesima analiziranih prostora Gornjeg grada i Kaptola
- **Konzervatorska podloga** doživjela je posljednje izmjene i dopune prije sedam godina (*GUP grada, izmjene i dopune 2015.*) i **nije dostupna** u digitalnom obliku.
- **Pojedina raspoloživa istraživanja nepotpuna** su ili su podaci izneseni isključivo s jednog stručnog motrišta. Nedostaje cjelovita studija/dokumentacija

Zaključak: podaci za analizu i kritičku evaluaciju prostora Gornjeg grada i Kaptola nisu sistematizirani niti povezani, već se nalaze u različitim analognim i digitalnim izvorima. Stvaranje cjelovite baze podataka za cjelovito zaštićeno područje Grada Zagreba svakako je jedan od ciljeva budućih istraživačkih i razvojnih projekata i prioriteta provedbe obnove.

2. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Poglavlje obrađuje prostorno plansku dokumentaciju relevantnu za područje istraživanja, a podijeljena je na:

- a) Važeće prostorno planske dokumente
 - GUP Grada Zagreba - Izmjene GUP-a ZG (9/2016) i SE (19/2015)
- b) Prostorno plansku dokumentaciju koja je prethodila
 - Provedbeni urbanistički plan uređenja i revitalizacije Gornjega grada i Kaptola (PUP) iz 1979.
 - Detaljni urbanistički plan DUP Centar Zagreb, 1973. (UZGZ)

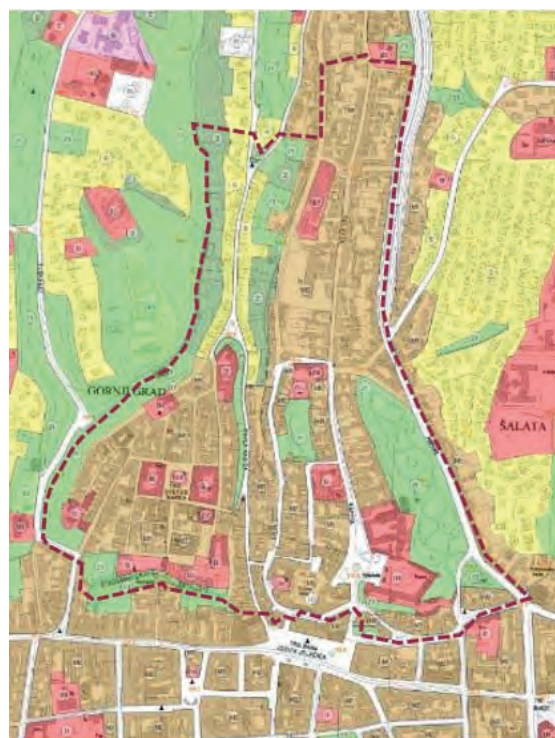
2.1. VAŽEĆA PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

2.1.1. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAGREBA - IZMJENE I DOPUNE 2016.

jedini je važeći planski dokument nadležan za područje istraživanja je

Korištenje i namjena prostora (1):

Na prostoru Gornjega grada i Kaptola najveće površine planirane su za mješovitu namjenu (narančasta boja) i to M1- mješovitu pretežito stambenu namjenu i M2 - mješovitu pretežito poslovnu namjenu. Od javne i društvene namjene (crvena boja) planirana je D4 - predškolske namjena, D5 - školska namjena, D7- kulturna namjena i D8 - vjerska namjena. Planirane su i javne zelene površine (zelena boja) Z1 - javni park i Z - zaštitne zelene površine. Površine infrastrukturnih sustava (bijelo – promet) planom su izdvojene za rang glavne gradske prometnice i pojedinih pješačkih površina.



Slika 7. Izvod iz kartografskog prikaza 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA, Generalni urbanistički plan Grada Zagreba – Izmjene i dopune 2016.

Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Urbana pravila (4a):

Gradska se područja koriste, uređuju i štite u skladu s posebnostima prostora:

1. Visoko konsolidirana gradska područja

Urbano pravilo 1.1. - *Zaštita i očuvanje povijesnih graditeljskih cjelina* odnosi se na cijeli zaštićeni prostor Gornjega grada i Kaptola.

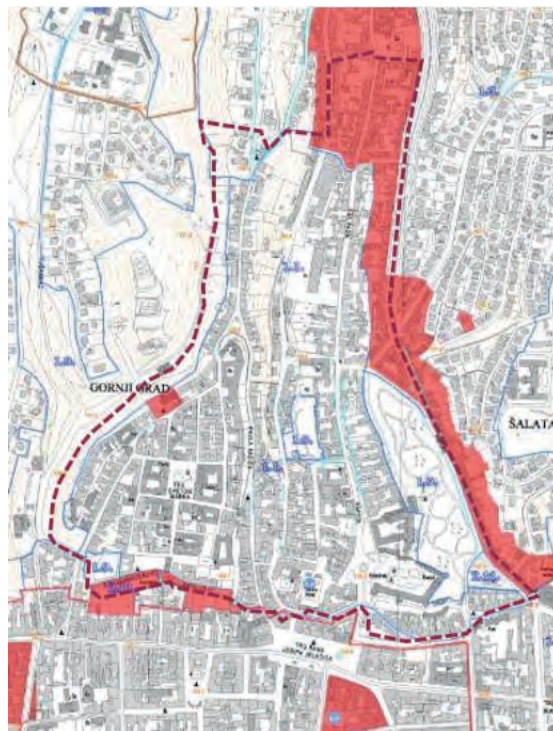
Urbano pravilo 1.9. - *Zaštita, održavanje i njegovanje parkova i gradskih park-šuma* odnosi se na perivoji Ribnjak, Opatovina i Grič.

2. Konsolidirana gradska područja

Urbano pravilo 2.11. - *Uređenje javnih zelenih površina* odnosi se na Strossmayerovo šetalište i Langov trg

3. **Gradski projekt (Gp)** predviđen je za prostor Dolaca

4. Iznimke urbanih pravila označene su crvenom bojom.



Slika 8. Izvod iz kartografskog prikaza 4a. Urbana pravila, Generalni urbanistički plan Grada Zagreba – Izmjene i dopune 2016.

Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode (4c):

Pojedini dijelovi prostora Gornjega grada i Kaptola zaštićeni su temeljem Zakona o zaštiti prirode i to u kategoriji:

Spomenika parkovne arhitekture (PA – tamno zeleno) – Park Ribnjak (1879.) i park Opatovina (2000.) ili je temeljem Zakona o zaštiti prirode predložena njihova zaštita poput šuma u kategoriji park-šuma (PŠ – tamno zeleno: Tuškanac – Dubravkin put)

Pojedini dijelovi prirode štite se mjerama GUP-a – (PA svjetlije zelene boje)



Slika 9. Izvod iz kartografskog prikaza 4c. Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode, Generalni urbanistički plan Grada Zagreba – Izmjene i dopune 2016.

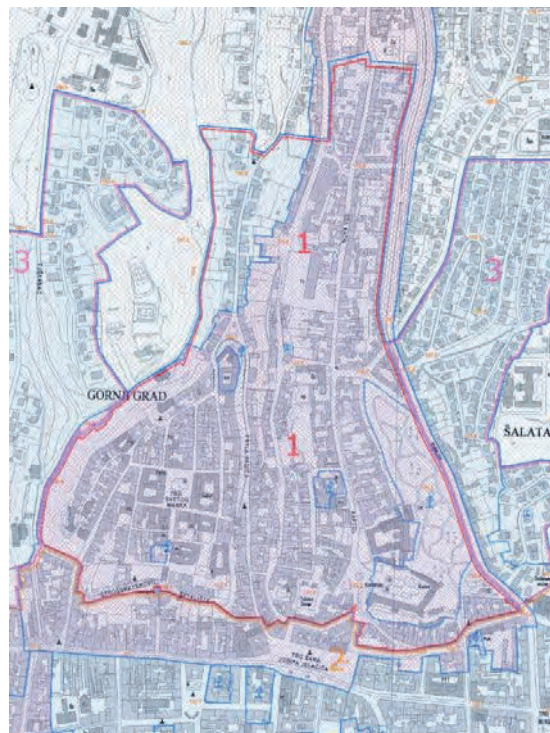
Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Nepokretna kulturna dobra (4d):

- Povijesna graditeljska cjelina – cjelokupni zaštićeni prostor Gornjega grada i Kaptola (sustav zaštite A)
- Graditeljski sklop - cjelina Popov toranj i muzej grada Zagreba, Grko-katolička crkva, kompleks Franjevačkog samostana s crkvom i perivoj Ribnjak

Sastavni dio GUP-a grada Zagreba čine i prateći dokumenti i studije kao što su:

- **GUP grada Zagreba, Konzervatorska podloga** (dio koji se odnosi na zaštitu prostora i mjere zaštite):

- *Opći i posebni uvjeti zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara, zaštićene prirodne vrijednosti s mjerama zaštite, revizija 2010., dopuna 2012.;*
- *Mjere zaštite prirode (prijedlozi zahtjeva zaštite prirode) za izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba stručna podloga, Državni zavod za zaštitu prirode, 2013.;*
- *Opći i posebni uvjeti zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara, izmjena i dopuna 2015.;*



Slika 10. Izvod iz kartografskog prikaza 4d. Nepokretna kulturna dobra, Generalni urbanistički plan Grada Zagreba – Izmjene i dopune 2016.

2.2. URBANISTIČKI PLANOVI KOJI SU PRETHODILI (van snage)

2.2.1. DETALJNI URBANISTIČKI PLAN (DUP) - CENTAR ZAGREB, 1973. (UZGZ)³

Nakon dovršenog Generalnog urbanističkog plana, započeta je u drugoj polovici 1971. godine izrada Detaljnog urbanističkog plana centra Zagreba (DUP). Pripreme za DUP su se odvijale paralelno s izradom GUP-a 1970 i 1971., a obuhvaćao je područje kulturno-povijesnog zaštićenog - Gornjeg i Donjeg grada, te novog dijela -Trnja.⁴

U okviru DUP-a Centar Zagreba područje Gornjega grada obrađeno je samo načelno, na programskoj razini temeljem postavljenih ciljeva izrade DUP-a i odredbi GUP-a, a sve za razdoblje do 2000.g. S obzirom na kriterije zaštite spomenika kulture, predviđen je mali opseg izgradnje i samo nužnog rušenja, a to bi rezultiralo povećanjem građevnog fonda od oko 2%. U Gornjem gradu osnovna funkcija i dalje ostaju kulturna i upravna, s time da kulturna raste, a upravna se smanjuje u cjelovitom iskazu površina. Predviđeno je i smanjenje stanovništva od 1971-2000 godine. Od privrednih sadržaja planira se u većoj mjeri ugostiteljstvo, a povećanje se odnosi i na planirani novi hotel na Šetalištu biskupa Strossmayera.

DUP-om Centar Zagreb predlaže se početak procesa premještanja upravnih i sudskih ustanova s prostora Gornjega grada na za to organizacijski primjerenija mjesta, uz manje zadržavanje nekih od

³ Detaljni urbanistički plan Centra Zagreba, 1-2, Urbanistički zavod Zagreba, Zagreb 1973, str. 126—179.

⁴ Kovačević, D. (1975.)

sadržaja. Plan se usredotočio na problem regeneracije Gornjega grada, a kod Donjeg grada na podržavanje njegove vitalnosti u funkciji gradskog centra. Planira se veći i kontinuirani gradski centar u koji bi se uklapao stari i novi dio jezgre⁵ uz poštivanje i ograničenja koja proizlaze iz spomeničkog karaktera prostora.

Prometni pristup prostorima Gornjega grada i Kaptola sagledava se u sklopu cjelovitog prometnog rješenja za širi prostor. Predviđa se izbacivanje tranzitnog prometa s Gornjega grada te pretvaranje najvećeg dijela Gornjega grada i Kaptola u „zonu pješačkog prometa“.

Kolni pristup Gornjem gradu planiran je iz dva smjera (s juga iz Mesničke ulice te sa sjevera iz Jurjevske ulice) koji zadržavaju okretišta oko bloka ili grupa blokova, međusobno su odvojeni kako bi se spriječio tranzitni promet kroz Gornji grad. Slična je situacija i s Kaptolom kod kojeg ulica Kaptol planirana za kolni promet s okretištem ispred katedrale.



Sl.11. Detaljni urbanistički plan Centra Zagreba 1973., Plan prometa (lijevo), Izvod iz plana prometa za područje obuhvata Gornjega grada i Kaptola s kontaktnom zonom Donjeg grada (desno)

⁵ Ibidem, str.133

2.2.2. PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA I REVITALIZACIJE GORNJEGA GRADA I KAPTOLA, 1979. (UZGZ)⁶

PUP uređenja i revitalizacije Gornjega grada i Kaptola (PUP) je izrazito studiozan i detalja planski dokument čijoj su izradi prethodila različita potrebna detaljna istraživanja i studije. Među njima i **Sociološko demografska studija Gornjega grada i Kaptola** izrađena, Zagreb, 1979., Centar za povijesne znanosti, Odjel za povijest umjetnosti Zagreb.

O interdisciplinarnosti planerskog pristupa svjedoče brojni dionici izrade Plana: izrađivači - Urbanistički zavod grada Zagreba (UZGZ) i Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture, te suradničke brojne institucije: Centar za povijest umjetnosti, Odjel za povijest umjetnosti; Građevinski institut; Fakultet građevinskih znanosti; Centar za industrijsko oblikovanje. Sudjelovali su i stručnjaci za ekonomske i pravne aspekte revitalizacije kao i brojni konzultanti za određena područja. Uz sve to formirana je „grupa za sintezu“, kao i odbor za koordinaciju i praćenje izrade PUP-a Gornji grad i Kaptol. Izradu plana pratio je i usmjeravao Odbor koji je formirala Općina Centar.

Program nastao u okviru prethodnog PUP-a Centar Zagreb (1973.) mogao se samo orijentaciono koristiti pri izradi PUP-a Gornji grad i Kaptol obzirom na različiti prostorni obuhvat, proteklo vrijeme i razinu obrade.



Sl. 12. PUP uređenja i revitalizacije Gornjega grada i Kaptola _Plan namjene i oblici intervencija na objektima, 1979

⁶ Nosilac izrade plana: Urbanistički zavod grada Zagreba s Regionalnim zavodom za zaštitu spomenika kulture.

PUP je u konačnici sadržajno prikazan u četiri knjige:

1. Stanje i problemi Gornjega grada i Kaptola,
2. Plan i program,
3. Komunalna infrastruktura, Osnovna zaštita, Zaštita protiv požara,
4. Pravni ekonomski i organizacijski aspekti revitalizacije 1981-85.

Stanje i problemi prezentirani su kroz sadržajnu strukturu, stanovanje, opremljenost prostora, komunalne instalacije, kvaliteta okoline, stanje komunalne opreme, promet i zelene površine. Kao jedan od osnovnih problema navodi se tranzitni promet Gornjim gradom čije se predlaže uklanjanje uz uvođenje dviju , s današnjeg stajališta radikalnih , prometnica - sjeverne Ilice i brza obilazna prometnica oko Gornjega grada i Kaptola.

Za zaštićeni prostor se planira „vratiti određenu gradsku karakteristiku koja joj može zajamčiti nove životne tokove....Treba odabrati najekskluzivnije sadržaje, koji bi se u Donjem gradu izgubili“. Predlaže se sanirati sve prostore i i isušiti vlagu, te ukloniti sve nekvalitetne građevine.

Za prostor Kaptola se također planira provedba sanacije uz uklanjanje nekvalitetne izgradnje, a sama namjena se mora podrediti visokokvalitetnom i kulturno-povijesnom smislu. Uz to se predviđaju prostori za visoko kvalitetni mali obrt, kao i za ugostiteljske sadržaje, a planira se i zamjena zgrade kazališta Komedija. Također su dane smjernice za park Tuškanac, Tkalčićevu ulicu i područje sjeverno od Gornjega grada i Kaptola.

Generalno gledano u pogledu preobrazbe gornjogradskog i kaptolskog prostora **određena su tri cilja:**

- zadržavanje stanovanja i poboljšanje uvjeta života stanovnika,
- održavanje i unaprjeđenje funkcija najstarijeg dijela Zagreba,
- zaštita, očuvanje i revitalizacija jedinstvene cjeline prostora, strukture i sadržaja najstarije povijesne jezgre Zagreba.

Za potrebe praćenja promjena koje su se događale nakon izrade PUP-a uređenja i revitalizacije Gornjega grada i Kaptola izrađena je **Konzervatorsko-urbanistička dokumentacija sa propozicijama zaštite spomenika kulture**, 1991, Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture, (analiza i valorizacija stanja i promjena u prostoru od 1979.- 1990.).

Provedbeni urbanistički plan uređenja i revitalizacije Gornjega grada i Kaptola s obzirom na svoju starost od preko 40 godina, ne može poslužiti kao relevantna osnova za izradu studije jer je nastao u drugom političkom, vlasničkom sustavu i planerskom sustavu te u vremenu drugačijeg odnosa prema mobilnosti u gradu. Promijenili su se i prostorni standardi i zahtjevi za primjenom novih tehnoloških rješenja, kao i pristupi planiranju prostora (engl. *bottom-up*) kojim se veliko značenje daje participaciji stanovništva u postupku izrade dokumentacije lokalne zajednice. PUP '79 poslužio je pri izradi studije kao važan izvor podataka za praćenje procesa koji su se u prostoru u međuvremenu odvijali.

3. PRETHODNA ISTRAŽIVANJA I IZVORI PODATAKA

Jedno od osnovnih istraživanja Gornjega grada je promjena geometrije prostora kroz stoljeća i promjena parcelacije, obzirom na promjenu vlasništva i sadržaja. Geometrija prostora Gornjega grada mijenjala se kroz povijest.



Sl.13. Gornji grad i Kaptol, Zagreb, Promjena parcelacije od 18-20 stoljeća

Načelan oblik insula iz 18.st.ostao je i u 19. st. , ali dolazi do promjena oblika i broja parcela, a što vodi do povećanja određenih parcela prema slobodnom prostoru ili do okrupnjavanja manjih u veće parcele. Parcele formirane u 18.st. uz Visoku ulicu prema Tuškancu, u 19. st. dobivaju svoj produžetak prema Dubravkinom putu. Dolazi i do okrupnjavanja parcela na sjevernoj strani ul. Tita Brezovačkog., a isto tako uz istočnu i zapadnu stranu Markovog trga na mjestu današnjeg Sabora i zgrade Vlade RH. Također dolazi i do okrupnjavanja parcela uz južnu stranu Kamenite ulice i obostrano uz Ćirilometodsku ulicu. Dio parcela uz Demetrovu ulicu se skraćuje prema Tuškancu, dolazi do spajanja parcela i na mjestu današnje zgrade Gradske uprave tj. Starogradske vijećnice, kao i spajanja pojedinih parcela uz Strossmayerovo šetalište.

Promjenu geometrije prostora od kraja 19.st. i tijekom 20 st. također se može pratiti kroz planirane regulacije prostora i provođenje arhitektonsko-urbanističkih natječaja za pojedine segmente prostora. Za prostor Gornjega grada i Kaptola tijekom 20 stoljeća izrađen je veći broj regulacijskih planova, kao i pojedinačnih projekata. Taj je prostor propitivan velikim brojem arhitektonsko-urbanističkih natječaja, a izrađene su i specijalističke studije. Sva ta dokumentacija u prethodnim je istraživanjima poslužila kao kolektivna baza znanja o prostoru.






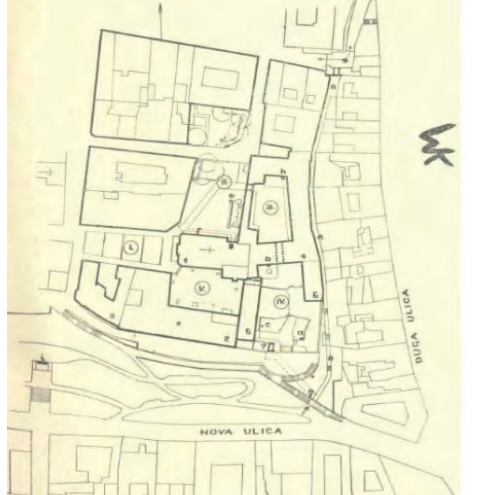
3.1. REGULACIJSKI PLANOVI

Regulacijski planovi često su prije zvani regulatorne osnove, a koje su rađene za cjelovito područje Gornjega grada i Kaptola ili su to pojedinačni regulacijski planovi samo za neke dijelove prostora. Ovi pojedinačni regulacijski planovi najčešće su rađeni za nesređene ili neizgrađene prostore.

Tabela 6. Pregled regulacija:⁷

Godina	NAZIV DOKUMENTA	Izvori
1893.	Natječajna studija za regulaciju prostora između Kaptola, Trga bana Jelačića te Vlaške, Jurišićeve i Draškovićeve ulice, autor: V.Kovačić	Krešimir Galović, MK-UZKB-OVK
1908.	Regulatorna studija prostora kaptola, Dolca i Vlaške ulice, autor: V.Kovačić	Krešimir Galović, MK-UZKB-OVK
nakon 1908.	godine bit će izrađeno još nekoliko regulatornih osnova Kaptola i okolice	
1925.	Karlo Vajda, Detaljna regulacijska osnova Dolca, lipanj 1925.	(Jutarnji list, 18/1925, 6073,
1926.	„Heinzel – Vajdinu“ Regulacija Dolca i Kaptola po osnovi inž. Karla Vajde, autor: ing.Karlo Vajda	Hornik, D. 2021.
1933.	Projekt regulacije Kaptola, autor: Ivan Zemljak	Zemljak, 1934.b:23
1935.	Prijedlog urbanističkog plana Dolca i Kaptola, autori: Edo Schön i Milovan Kovačević	Schön, 1935:1 Dora Hornik (2021)
1934.	Projekt regulacije Kaptola, autor: Stržić	Stržić:1934:26
1936.	Regulatorna osnova Kaptola Gradskog građevnog ureda II	Jutarnji list, 1936.b/25: 19
1935.	Prijedlog regulacije Kaptola, autor: Drago Ibler	Hornik, D. 2021.
1935.	Projekt regulacije Kaptola, autor: Bruno Bauer	Hornik, D. 2021.
1940.	Regulacija Kaptola i Trga bana Josipa Jelačića - Nova banska palača na Kaptolskom trgu, autor: slikar Kraković	Hornik, D. 2021.
1958.	Pet trgova na zagrebačkom Gornjem gradu, autor: Ivan Zemljak	»Čovjek i prostor«, br. 76, Zagreb, 1958

⁷ Neki podaci kao npr. godina izrade ne podudaraju se kod svih izvora

 <p>Regulacijska osnova za Vlašku ulicu, 1893.</p>	 <p>Viktor Kovačić, Regulatorna studija prostora kaptola, Dolca i Vlaške ulice, 1908., izvor: MK-UZKB-OVK</p>
 <p>Viktor Kovačić: Natječajna studija za regulaciju prostora između Kaptola, Trga bana Jelačića, te Vlaške, Jurišićeve i Draškovićeve ulice, detalj, 1908., izvor: MK-UZKB-OVK</p>	 <p>Regulacija Dolca i Kaptola po osnovi inž. Vajde, god 1926., Izvor: Hornik, D. 2021.</p>
 <p>Ivan Zemljak: Projekt regulacije Kaptola, 1933.</p>	 <p>Ivan Zemljak: Pet trgova na zagrebačkom Gornjem gradu, Izvor: »Čovjek i prostor«, br. 76, Zagreb, 1958.</p>

Sl.14. Prikaz regulacijskih planova nastalih krajem 19. st. i tijekom 20 st.

3.2. URBANISTIČKO ARHITEKTONSKI NATJEČAJI

Tijekom 20 stoljeća proveden je veći broj arhitektonsko-urbanističkih natječajeva za prostor Gornjega grada i Kaptola. Gradonačelnik Milan Amruš, koji je krajem 1907. godine pokrenuo inicijativu za raspisivanje prvog velikog arhitektonskog natječaja za uređenje Kaptola i okolice. Izrada natječajnog programa bila je povjerena Klubu hrvatskih arhitekta. Već tijekom 1906. godine arhitekt Viktor Kovačić je počeo raditi urbanističke analize uređenja Kaptola i okolice⁸, koje su se temeljile na tada najmodernijim europskim pristupima i metodologijama. Njegov se pristup temeljio na nekoliko točaka, koje će mu poslužiti i kao ishodište natječajnog projekta za regulatornu osnovu Kaptola i okolice iz 1908. godine.⁹ Od natječajnih radova posebno bi trebalo izdvojiti: Natječajnu studiju za regulaciju prostora između Kaptola, Trga bana Jelačića te Vlaške, Jurišićeve i Draškovićeve ulice (1908). zatim Međunarodni natječaj za generalnu regulatornu osnovu grada Zagreba i Kaptol 1930/31, a od novijih natječaj za Revitalizacija bloka Tkalčićeva ulica -Radićeva ulica-Krvavi most u Zagrebu (1976) i Javni urbanističko - arhitektonski natječaj za uređenje Kaptola (2008).

Natječaj za generalnu regulatornu osnovu grada Zagreba 1930/31, nakon Osijeka i Splita, treći je međunarodni natječaj raspisan u Hrvatskoj, sa čime je grad Zagreb tridesetih godina postao ravnopravni sudionik europskih arhitektonskih događaja. Pristigla su ukupno 52 rada. Elementi za ocjenjivanje radova bili su: rješavanje prometa (cestovnog, željezničkog, vodenog), zelene površine, stambene i industrijske četvrti, te kao posebno pitanje- regulacija Kaptola. Natječaj nije polučio kvalitetnim rješenjima regulacije Kaptola. Smatra se da niti jedna rad nije bio kvalitete onog Kovačićevog iz 1908.g. Na temelju pristiglih radova, uzevši od svakog ponešto, Gradski je građevni odsjek tijekom 1932. i 1933. godine izradio Generalni regulatorni plan za grad Zagreb i Uredbu o njegovom uređenju, kao i poseban Regulacioni i konzervatorski plan za historijske dijelove grada i Uredbe o njegovom izvođenju.¹⁰

Tabela 7. Izbor urbanističko arhitektonskih natječajeva:¹¹

Godina	NAZIV / AUTORI	Izvori
1908. ?	Natječaj za uređenje Kaptola i okolice, autor: V. Kovačić	Krešimir Galović, MK-UZKB-OVK
1908.	Natječajna studija za regulaciju prostora između Kaptola, Trga bana Jelačića te Vlaške, Jurišićeve i Draškovićeve ulice, autor: V. Kovačić	Krešimir Galović, MK-UZKB-OVK
1908.	Natječajni rad za regulaciju Strossmayerova šetališta, Autor: Hugo Erlich,	vl. HAZU , Kabinet za arhitekturu i urbanizam)
1930.-31.	Međunarodni natječaj za generalnu regulatornu osnovu grada Zagreba 1930/31	Radović Mahečić, D.; Štok, S., 1997
1940.-41	Natječaj za izgradnju zgrade Banskog stola ba Gornjem gradu (J.Denzler, V.Potočnjak, M.Kauzlarić, M.Haberle, ...)	HMA, Arhiv J. Denzlera : Arhiv M. Kauzlarića (Jurić-Ratančić, 2014) Muzej grada Zagreba (MGZ),
1954.	Natječaj za jugoistočni ugao zagrebačkoga Gradeca 1956., Autor: M. Kauzlarić	Neidhardt, 2015: 12; AF-APD: Boris Magaš [doss. 167(48)]: Prijedlog za izbor asistenta...

⁸ Natječajni je sud prvu nagradu dodijelilo Viktoru Kovačiću za rad pod motom: Atrium ecclesiae-Forum populi. Druga je nagrada dodijeljena Stjepanu Podhorskom, dok je trećenagrađeni bio rad arhitekta Dioniza Sunka

⁹ Galović,K: Zagrebački Kaptol kroz prizmu povijesti hrvatske arhitekture i urbanizma 20. stoljeća

¹⁰ Izvor: Radović Mahečić, D. ; Štok, S.; Presedan zagrebačkog urbanizma - međunarodni natječaj za generalnu regulatornu osnovu grada Zagreba 1930/31, Život umjetnosti (0524-7794) XXXI (1997), 59; 10-28

¹¹ Neki podaci kao npr. godina izrade ne podudaraju se kod svih izvora

1976.	Revitalizacija bloka Tkalčićeva ulica -Radićeva ulica Krvavi most u Zagrebu (AU natječaj), prof. Miroslav Begović, II. Nagrada (AU natječaj za Tkalčićevu ulicu bio je 1965)	Čovjek i prostor 1984 / 377, PP 5
2006	Program za pozivni urbanističko - arhitektonski natječaj za uređenje jugoistočnog ugla Gornjega grada	IZVJEŠĆE o stanju u prostoru Grada Zagreba - Usvojila Gradska skupština
2008	Javni urbanističko - arhitektonski natječaj za uređenje Kaptola, autori: M.Mikelić, T.Vreš, J.Jerković, (I. nagrada)	DAZ Zagreb

Jedan od najinteresantnijih arhitektonsko-urbanističkih natječaja sigurno je natječaj za Revitalizacija bloka Tkalčićeva ulica -Radićeva ulica_Krvavi most u Zagrebu koji je doživio I realizaciju.¹²



Sl.15. Revitalizacija bloka Tkalčićeva ulica -Radićeva ulica Krvavi most u Zagrebu (AU natječaj za Tkalčićevu ulicu 1965, a projekti za realizaciju 1978.), Izvor: Čovjek i prostor 1984 / 377, PP 5

Na natječaju su podijeljene dvije jednakovrijedne nagrade: - grupi arh. Miroslava Begovića i Grozdana Kneževića i grupi arh. Miroslava Kollenza, Jasenke Kollenz i Zvonka Krznarića. Treća nagrada dodijeljena je arh. Marijanu Haberleu, Minki Jurković i Tatjani Dvorak. Dva otkupa grupi Marka Mušića, te grupi prof. arh. Edvarda Ravnikara, Majde Kregar i Ede Ravnikara.¹³ (Citirano prema publikaciji „revitalizacija bloka Tkalčićeva ulica – Radićeva ulica – Krvavi most u Zagrebu, Izdavač Zavod za arhitekturu Arhitektonskog fakulteta u Zagrebu, 1978.

Napomena: Karakteristična i nagrađena natječajna rješenja na arhitektonsko-urbanističkim natječajima prikazana su u dijelovima ovog teksta koji se odnose na uređenje „južnog pročelja“ Gornjega grada i preobrazbu prostora Kaptola.

¹² Izvor: Čovjek i prostor 1984 / 377, PP 5

¹³ Citirano prema publikaciji „revitalizacija bloka Tkalčićeva ulica – Radićeva ulica – Krvavi most u Zagrebu, Izd. Zavod za arhitekturu Arhitektonskog fakulteta u Zagrebu, 1978.

3.3. STUDIJE, ISTRAŽIVANJA I ARHITEKTONSKI PROJEKTI – odabrane teme

- A. Uloga i formiranje južnog pročelja Gornjega grada
- B. Izgradnja Vranicanijeve poljane
- C. Plato Gradec – jugoistočni ugao “južnog pročelja” Gornjega grada

A. ULOGA I FORMIRANJE JUŽNOG PROČELJA GORNJGA GRADA



Sl.16. Južno pročelje Gornjega grada

Pretežito obrambena uloga gradskih zidina se postupno mijenja i još početkom 18.st. formirano je karakteristično pročelje tadašnjeg Gradeca. Od tada možemo pratiti manje ili veće promjene koje se odgađaju na južnom pročelju Gradeca. Karakteristične etape navedene su u slijedećoj tabli:

Tabela 8: Formiranje i uloga južnog pročelja Gornjega grada: ¹⁴

13-17 st.	pretežno obrambena uloga gradskog zida, s kulom Lotršćak i vratima Dverce u sredini te bočnim kulama sa strane
18. st.	početak formiranja tipične fizionomije izgrađenog pročelja s jednokatnicom kapucinskog samostana i malom “pavlinskom kućom” te kapucinskom crkvom sv. Marije u drugom planu.
kraj 18. st.	znatno čvršće pročelje koje postaje prostorno određeno s “pavlinskom kućom” koja dobiva prvi kat. To je vrijeme kad Josip II. ukida kapucinski, pavlinski i isusovački red i time direktno utječe na prostornu fizionomiju Gradeca - slijedi brzo propadanje i rušenje kapucinske crkve i niz promjena na zapadnom dijelu južne fronte.
početak 19. st.	“pavlinska kuća” postaje dvokatnicom, a prazan prostor, zapadno od bivšeg kapucinskog samostana ispunjava jednokatnica baruna Jelačića.
pol. 20. st.	“pavlinska kuća” dobiva klasicistički zabat, a romantičnom se nadogradnjom za jedan kat povisuje kula Lotršćak, a zgrada gimnazije produžuje se prema istoku za 5 prozorskih osi.
1970-ih	nadogradnja drugog kata i novo pročelje južnog krila Jelačićeve zgrade - formiranje zgrada realke (ulaz i glavno pročelje sa zapada) - kasnije DHMZ. Istodobno se po čitavoj dužini nadograđuje drugi katna zgradi gimnazije čime se <u>bitno mijenja povijesno prostorna fizionomija južno pročelje Gradeca</u> . Jedino palača Dverce i zgrade kapucinskog samostana zadržavaju svoj jednokatni gabarit.

¹⁴ Knežević, S. (2017.)

1940/41.	rušenje zgrada bivšeg kapucinskog samostana i "pavlinske kuće" - praznina Vranicanijeve poljane prisutna do danas. Rušenja su dio nastojanja stvaranja reprezentativnog gradskog pročelja koje obuhvaća uređenje južne promenade, rušenje vrata Dverce, nasipavanje šetališta i sadnju drvoreda te izgradnju uspinjače. Gubi se izvorni odnos dodira srednjovjekovnih bedema s padinom brežuljka bitnim smanjenjem vidljive visine gradskog zida.
----------	---

O temi dovršenja južnog pročelja Gradeca prema Donjem gradu vodile su se mnoge rasprave. Doprinosi na toj temi dali su mnogi povjesničari i arhitekti, a među njima i arhitekti Z. Kolacio, I. Zemljak i V. Turina, kao i povjesničarka umjetnosti Snješka Knežević. Arhitekt Zdenko Kolacio se zalaže za novu izgradnju na mjestu porušenog----samostana i smatra da u Gornjem gradu ima svega nekoliko gradilišta, koja još mogu primiti nove zgrade. Ove neizgrađene površine rane su u tkivu stare aglomeracije. Jedna od takvih je ona između Lotrščaka i Hidrometeorološkog zavoda". Pita se i koji su najprikladniji sadržaji za tu lokaciju i zaključuje da se „jugoistočna terasa Strossmayerovog šetališta iskoristi za smještaj kavane sa restauracijom i manjim hotelom (u bivšem Jezuitskom samostanu)¹⁵. Za prostor Strossmayerovog šetališta zapadno od uspinjače arhitekt Vladimir Turina se zalaže za raspisivanje arhitektonskog natječaja sa striktno određenim građevnim programom adekvatnim lokaciji. Smatra da novu gradnju ne treba biti uklopljen „linijom jednog konzervativnog mjerila,.....da bi princip suvremenog voluminoznog i likovnog kontrasta u datom ambijentu više pridonio u kvalitativnom smislu“.¹⁶ Snješka Knežević smatra da „Predstavljani pristup (uređenje parka) je reverzibilan, što znači da se ta razmjerno velika površina u budućnosti lako može preurediti za neku novu namjenu. No sudeći prema životu koji je do danas navro u park, čini se da će se sadašnja namjena održati.“¹⁷

Kao doprinos raspravi o temi dovršenja južnog pročelja Gradeca prema Donjem gradu neophodno je spomenuti još nekoliko stavova:

Galjer, J. (1995.): „Južna strana i danas neartikuliranim praznim prostorima Vranycanyjeve poljane i jugoistočnog ugla djeluje poput krezube vilice.“¹⁸

Mareović, I. (1983.): Prazan prostor Vranicanijeve poljane pruža niz izazova. Opće je mišljenje da je u dosadašnjim pokušajima zgrada **Muzičke akademije** (Albini, Gvozdanović-Sekulić) jedno od prihvatljivijih rješenja.¹⁹

Zemljak, I. (1962.): Postavlja i danas otvoreno pitanje: može li se taj program (hotel?) tu realizirati bez štete po ustanovu i ambijent. Zemljak je sklon na toj lokaciji vidjeti neki **kompleksniji »kulturni i turistički sastav«** te predlaže raspisivanje natječaja za definiranje sadržaja i urbanističko-arhitektonsko rješenje za cijelu frontu.²⁰

ČiP (1960.) Anкета o problemu postojećih praznih zemljišta na Gornjem gradu časopisa Čovjek i prostor. Upozorava se na osjetljivost intervencija, važnosti pravilne namjene, problematiku muzealizacije dijela grada i uključivanje u svakodnevni život suvremenoga grada:

Stjepan Kolarić - za prostor Vranicanijeve poljane najbolje je stvaranje „**centra zabavnog života**“ s **kinom, kazalištem, izložbenim prostorima te kavanom** na vrhu zgrade.

Kolacio i Dvoržak - Gornji grad vide kao 'oazu mira' za mirnu rekreaciju i meditacije. predlažu prije svega **znanstvenu ili umjetničku namjenu, ali ne odbacuju** niti mogućnost uređenja turističkih sadržaja poput manjeg hotela i kavane.

¹⁵ Grič: mišljenja i prijedlozi – odgovori na anketu, Čovjek i prostor 1969/200-201

¹⁶ ibidem

¹⁷ Knežević, S. (2017.) Reverzibilni pristup danas sve više prevladava u zaštiti spomenika – ne samo iz praktičnih nego najprije etičkih razloga: njime se štiti i čuva baština za buduća pokoljenja. U: Aporije obnove Gornjega grada u Zagrebu, Godišnjak Hrvatskog restauratorskog zavoda, 8

¹⁸ Galjer J. (1995.),

¹⁹ Mareović, I. (1983), 'Neka pitanja valorizacije intervencija na južnoj fronti zagrebačkoga Gornjega grada' Čovjek i prostor, 6(363), 11-14.

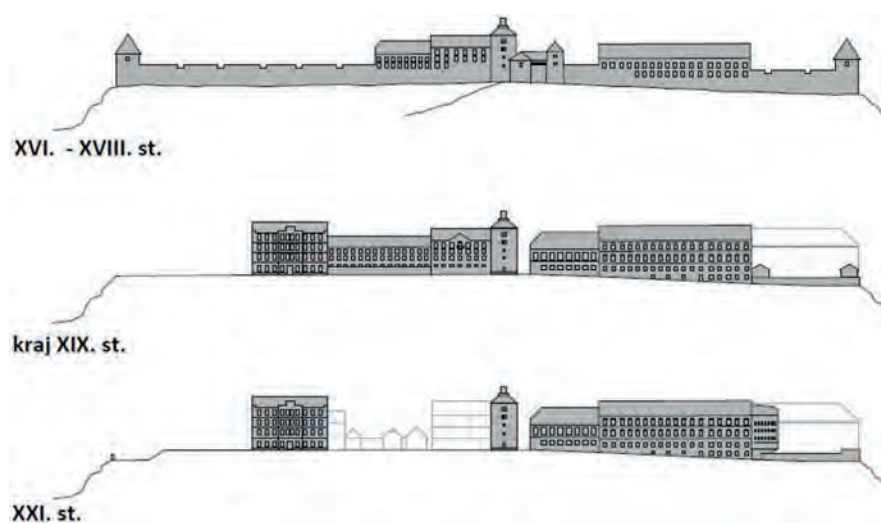
²⁰ Galjer J. (1995.), '20. stoljeće na zagrebačkom Gornjem gradu: između projekta i realizacije', Radovi Instituta povijesti i umjetnosti, 19, 133-141

Vladimir Turina - zahtijevao je raspisivanje javnog arhitektonskog natječaja.

Moguće intervencije u povijesnu zaštićenu cjelinu

Potrebno je obzirno prići mogućim Intervencijama u povijesnu zaštićenu cjelinu. Intervencije mogu biti strukturalne, sadržajne, prometne, javni prostor i sl. Jedna od najosjetljivijih i najvidljivijih je interpolacija tj. intervencija u izgrađeno povijesno tkivo.

Interpolacija u zaštićeno povijesno gradsko tkivo je legitimni postupak koji se odvijao i do sada i to na dva načina zamjenskom izgradnjom nekvalitetnih kuća ili popunjavanjem praznih dijelova insula, a drugi je propitivanje interpolacija srušenih zgrada i dovršenja pojedinih urbanih situacija putem javnih arhitektonsko-urbanističkih natječaja.



Sl.17. Ilustracija najznačajnijih strukturnih povijesnih promjena Južnog pročelja Gornjega grada, Izvor: Autori

Jadna od najznačajnijih i najvidljivijih lokacija za interpolaciju na Gornjem gradu na mjestu srušenog samostana uz kulu Lotrščak propitivan je više puta kroz različite projekt i natječajna rješenja, ali odluka o realizaciji nije donesena.

Gotovo istodobno s rušenjem počinju se formirati arhitektonski prijedlozi i rasprave za dovršenje te urbane situacije za čije rješenje ni do danas nije bilo dovoljno hrabrosti.

Strossmayerovo šetalište

Jedan od najvećih urbanih projekata ranog 19. stoljeća i kulture bidermajera bilo je uređenje prve zagrebačke promenade uzduž i ispod južnih zidina Gradeca. Na padinama ispod zida uređena su četiri prilaza: dijelom pošljunčane staze, dijelom stuba, kojima je uspostavljena veza s Donjim gradom sa svih strana. Bartol Felbinger izradio je masivne podzidove na istočnom prilazu (iz Duge/Radićeve ulice) i zapadnom (iz Lovačke/Mesničke), gdje je strmina najveća.²¹ Srušena su Poljska vrata (*porta campestris*) ispred kule Dverce/Lotrščak, a na sredini promenade uređena je terasa-vidikovac. Bila je opremljena klupama, lampašima na ulje i ograđena željeznom ogradom od padine, a u kuli je uređena kavana s biljarom. Promenada je postala je poprište društvenog okupljanja.

Veliku transformaciju je Južna promenada (od 1874. Strossmayerovo šetalište) doživjela preuređenjem prema projektu arhitekta Huga Ehrlicha iz 1913.^{22,23}

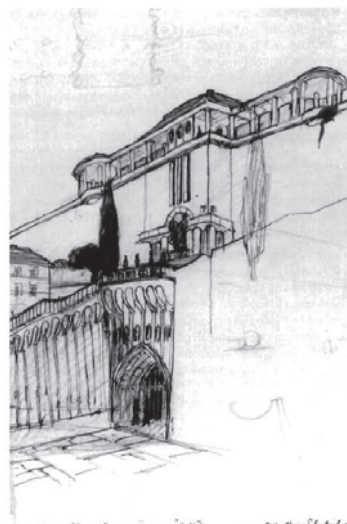
²¹ Schneider, A. 1929.

²² <http://zagorka.net/strossmayerovo-setaliste-najstarija-zagrebacka-setnica/>

²³ Knežević, S. 2011.



1. Hugo Ehrlich, pogled na južno pročelje i tlocrt nove Vlade zgrade, 1907., Zagreb. Izvor: K. GALOVIĆ, Klub hrvatskih arhitekata u Zagrebu: povijest kluba 1905.-1914., Zagreb, 2010.
Hugo Ehrlich, view of the south front of the new Government building, 1907, Zagreb. Source: K. GALOVIĆ 2010



Hugo Ehrlich, Projekt regulacije Strossmayerova šetališta, 1911. god (vl. HAZU, Kabinet za arhitekturu i urbanizam)

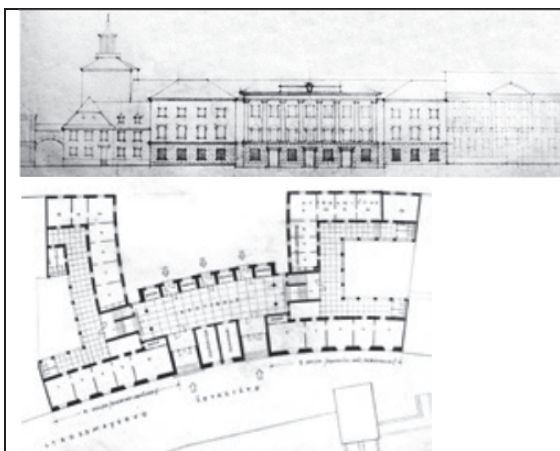
Sl.18. Hugo Ehrlich: Pogled na pročelje I tlocrt nove Vlade zgrade, 1907. Izvor: Galović, K.: Klub hrvatskih arhitekata u zagrebu, Povijest kluba 1905-1914, Zagreb 2010.

Sl.19. Hugo Ehrlich: Projekt regulacije Strossmayerovog šetališta, 1911. (vl. HAZU, Kabinet za arhitekturu i urbanizam)

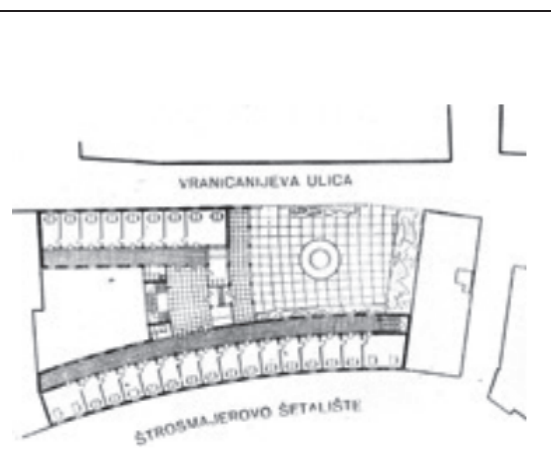
Za javne prostore Gornjega grada više studija i projekata je izradio M.Hrčić: Urbanističko-arhitektonski projekt Gornji grad – Park Grič, Strossmayerovo šetalište, Južne padine (2012); Preliminarna idejna urbanističko-arhitektonska i konzervatorska studija za Strossmayerovo šetalište i južne padine, Zagreb, 2012, 2014, 2016.

B. IZGRADNJA VRANICANIJEVE POLJANE

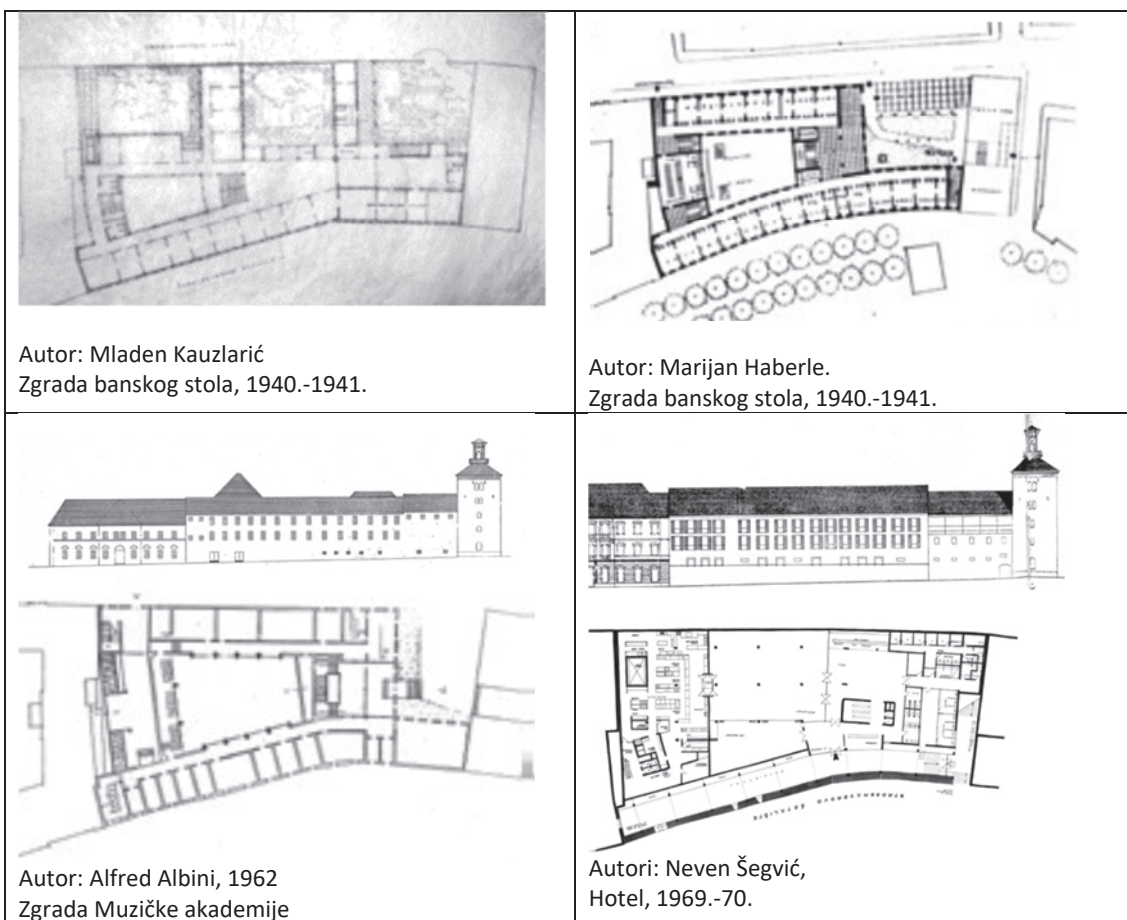
Genezu južnog pročelja Gornjega grada moguće je pratiti od 13. stoljeća do danas. Prostor na kojem je nedavno privremeno uređen park Bele IV nastaje 1940/41. rušenjem ostataka starog kapucinskog samostana, »pavlinkske« kuće iz 17. st. i barokne palače Hellenbach iz 18. st. te je time otvorena Vranyczanyjeva poljana - jedna od najspornijih praznina u tkivu Gornjega grada.



Autor: Juraj Denzler
Zgrada banskog stola, 1940.-1941.



Autor: Vladimir Potočnjak
Zgrada banskog stola, 1940.-1941.



Sl. 20. Prijedlozi izgradnje Vranicanijeve poljane na Gornjem gradu od 1940-1970.

Tabela 9. Nerealizirani prijedlozi za izgradnju Vranicanijeve poljane:²⁴

Godina ²⁵	Planirana namjena novogradnje	Autor(i)
1913	Projekt za stambenu zgradu Hellenbach	V. Kovačić i H. Erlich
1940./41	Uredi banske vlade	Denzler, J. i Kauzlarić, M.
1959.	Uredsko-stambena zgrada Izvršnog vijeća NRH	Albini, A.
1961. /62	Muzička akademija ²⁶	Albini, A.
1962.	Natječaj za definiranje sadržaja i urb.-arh. rješenje fronte	Zemljak, I. ²⁷
1965.	Galerija suvremene umjetnosti	Golijanin, G.
1969/70.	Hotel	Šegvić, N.
1978.	Muzička akademija	Sekulić-Gvozdanović, S.

Jedan od prvih projekata početkom 20.st. kojim se rješavala preobrazba dijela „južnog pročelja“ Gornjega grada zapadno od kule Lotrščaka bio je projekt V.Kovačića i H.Erlicha.

²⁴ Mareović, I. (1983), 'Neka pitanja valorizacije intervencija na južnoj fronti zagrebačkoga Gornjega grada' Čovjek i prostor, 6(363), 11-14.; Galjer J. (1995.), '20. stoljeće na zagrebačkom Gornjem gradu: između projekta i realizacije', Radovi Instituta povijesti i umjetnosti, 19, 133-141

²⁵ Neki podaci kao npr. godina izrade ne podudaraju se kod svih izvora

²⁶ Jurić, Z. (xxx.) Muzička akademija, Život umjetnosti, 54-55, 1993-1994; Institut za povijest umjetnosti

²⁷ Zemljak postavlja i danas otvoreno pitanje: može li se taj program (hotel) tu realizirati bez štete po ustanovu i ambijent (u kojem je on inače skloniji vidjeti neki kompleksniji »kulturni i turistički sastav« te predlaže raspisivanje natječaja...



Sl. 21. Projekt za stambenu zgradu Hellenbach iz 1913. arhitekata V.Kovačića i H.Ericha

Na inicijativu i prema zamisli arhitekta M.Hrčića zapuštena Vranicanijeva poljana privremeno²⁸ je uređena kao javni park po uzoru na Park Grič sa zelenim otocima, platanama te dječjim igralištem i skulpturom „Dječak“.²⁹ Prema projektnoj zamisli park bi trebao tvoriti cjelinu s Parkom Grič s kojim bi se mogao i fizički povezati podzemnim prolazom kroza zgradu Hidrometeorološkog zavoda. Od 2012. „poljana“ se službeno naziva Park Bele IV.

C. PLATO GRADEC – JUGOISTOČNI UGAO ‘JUŽNOG PROČELJA’ GORNJEGA GRADA

prostorom jugoistočnog ugla Gornjega grada koji je također arhitektonski propitivan kroz više projekata i raspisani pozivni natječaj. Kao npr. natječajni projekt za uređenje jugoistočnog ugla Strossmayerovog šetališta arhitekta M. Kauzlarića iz 1954.g.

Tabela 10. Geneza jugoistočnog ugla Gornjega grada

19. st.	Jugoistočno pročelje grada je povišeno, osnaženo i bez fortifikacijskih obilježja, te otvoreno promenadom za javno korištenje
Poč. 20. st.	Dio istočnog pročelja grada devastiran rušenjem i neodržavanjem poteza koji se spušta od Kamenitih vrata prema ‘neuglednom zaključku’ krila jezuitskog samostana. Prostor platoa ostaje prazan te omeđen samo djelomično vidljivim bedemima
1950.-ih	Prve ideje o definiranju jugoistočnog ugla. Raspisan natječaj o uređenju 5 trgova u kojem sva rješenja predviđaju diskretnu gradnju uz maksimalno valoriziranje pogleda na Donji Zagreb i Kaptol. Prijedlog arh. M. Kauzlarića o kavani, s trijemom između crkve i gimnazije, smatrao se optimalnim.
1980.	U okviru adaptacije zgrade bivšeg jezuitskog samostana u muzejski prostor izrađen program za gradnju, revitalizaciju i restituciju dijela bedema te predloženo novo rješenje s upravnom zgradom muzejskog prostora i nizom ugostiteljsko-trgovinskih sadržaja na otvorenom prostoru (arh. Igor Emili, pročelje: Raul Goldoni) ³⁰
1993.	Gradski zavod za planiranje razvoja i zaštitu čovjekova okoliša iz Zagreba raspisuje natječaja za »uređenje, restituciju i funkcionalno-oblikovnu prezentaciju jugoistočnog prostora Gornjega grada«. Rezultati su ‘porazni te pokazuju totalnu nezainteresiranost za ozbiljnije rješavanje, odnosno revalorizaciju tog prostora’. ³¹
Danas	Zgrada arhitekta Emilija namijenjena upravi je napuštena i zapuštena, vanjsko dvorište je nedefinirano i pretvoreno u pusti trg grubog kontakta s uglom zgrade nekadašnjeg samostana (Klovićevi dvori) na mjestu porušenog manjeg ugostiteljskog objekta. Napušteni su i ugostiteljski

²⁸ Knežević, S. (2017.)

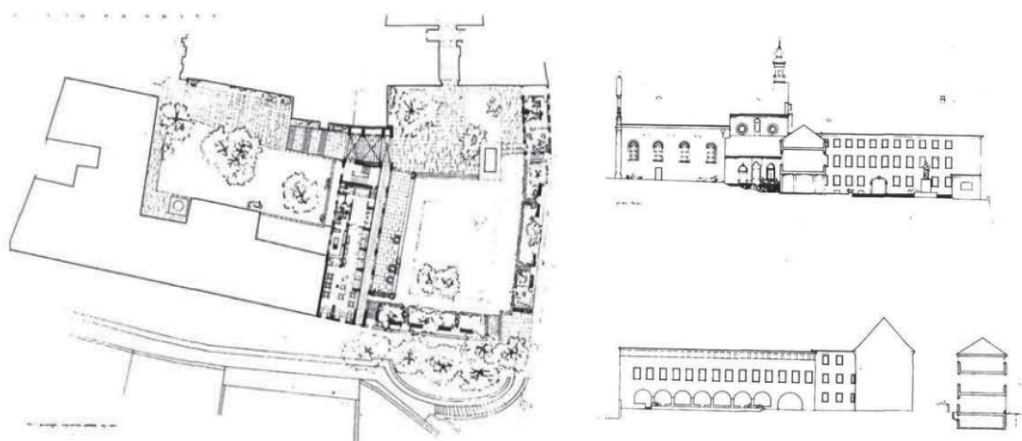
²⁹ Skulptura „Dječak“ prenesena je 2015. iz Parka Grič uz suglasnost autora kipara Tomislava Ostoje.

³⁰ Maroević, 1983.

³¹ Galjer, 1995.

sadržaji na donjoj etaži ispod kote trga dotrajalim stubama povezanog sa Strossmayerovim šetalištem. ³²
--

Polovicom 20. stoljeća krenule su inicijative za preobrazbu jugoistočnog dijela pročelja Gornjega grada. 50-tih godina 20. st. Bio je raspisan natječaj za arhitektonsko urbanističko rješenje jugoistočnog ugla zagrebačkoga Gradeca, jedne od konzervatorsko-urbanistički najdelikatnijih točaka u povijesnom tkivu grada. Sva su rješenja nešto diskretno gradila na tom mjestu, definirala su prostor, a maksimalno valorizirala poglede na Donji Zagreb i Kaptol. Ideja prof. M. Kauzlarića o kavani, s trijemom između crkve i gimnazije, bila je smatrana optimalna.



Sl. 22. Mladen Kauzlarić, Terasa na Griču, 1954. god. - Natječajni projekt za uređenje jugoistočno g ugla Strossmayerova šetališta, suradnik: Miroslav Begović (vl. Muzej grada Zagreba)

Za razliku od arh. Kolacija i arh. Turine, njihov istovremenik arh. I. Zemljak se zalaže za uređenje jugoistočnog ugla Gradeca prema Radićevoj ulici i smatra da je „terasa prikladno mjesto za park, šetalište i vidikovac“, a kako bi se formiralo „mjesto velike društvene komunikacije i turističko središte“³³. Zalaže se za izmjenu sadržaja gornjogradske gimnazije za galeriju slika, a gimnazijsko dvorište urediti kao lapidarij ili izložbu skulptura. Sve to je trebalo pratiti uređenje gričkih obronaka

U konačnici projekt dovršenja jugoistočnog ugla Gradeca s uglovnicom muzejsko-izložbene namjene izrađuje arhitekt Igor Emili uz suradnju kipara Raula Goldonija. Taj je projekt i realiziran.

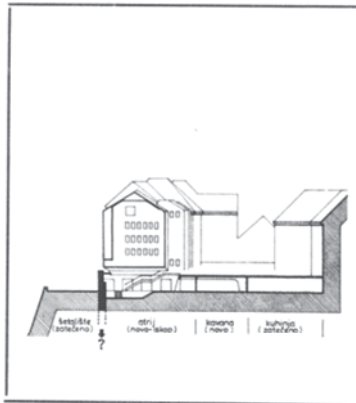
³² Schwalba, R., Jugoistočni ugao Gradeca: adaptacija, interpolacija, revitalizacija, Orisbr.74, 2012.

Schwalba, R., monografija Igor Emili, MGR, Rijeka, 1999

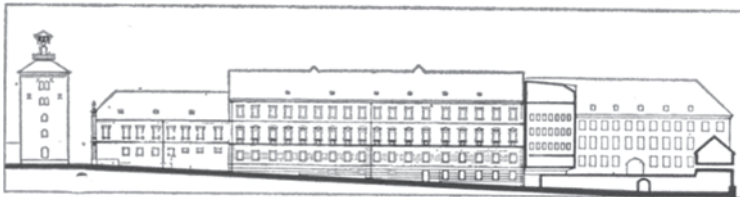
³³ Grič: mišljenja i prijedlozi – odgovori na anketu, Čovjek i prostor 1969/200-201



Slika 1



Slika 2



Slika 3

Sl.23. Zagreb jugoistočni ugao Gradeca. Projekt interpolirane zgrade: perspektiva – odnos volumena. Projektanti: Igor Emili, suradnja Raul Goldoni

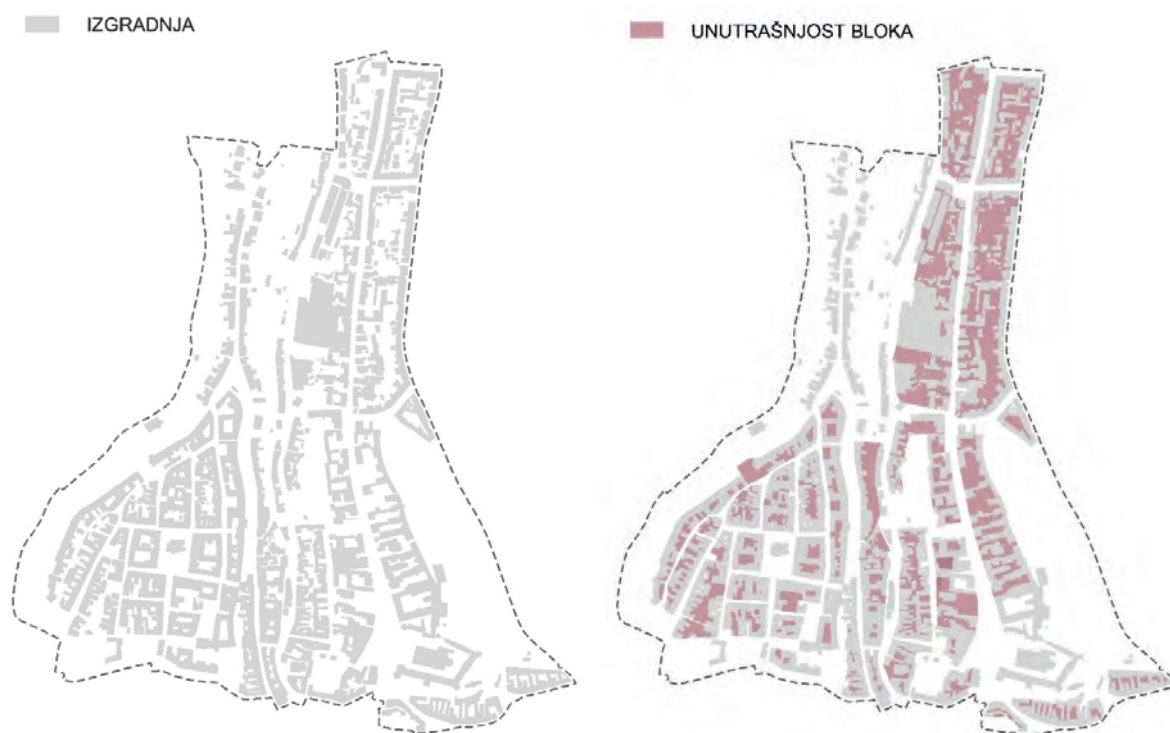
4. URBANISTIČKI ASPEKTI OBNOVE

obilježja stanja i smjernice za obnovu

Poglavlje utvrđuje obilježja stanja te planska polazišta i opće preporuke za cjelovitu obnovu po ključnim tematskim područjima za cjelinu zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba odnosno za područja Gornjega grada, Kaptola i međuprostora Tkalčićeva – Nova Ves. Tematska područja provedenog istraživanja su: IZGRAĐENA STRUKTURA, ZAŠTITA PROSTORA, SADRŽAJI, TURIZAM, STANOVANJE, PROMET, JAVNE OTVORENE POVRŠINE, IMOVINSKOPRAVNI ASPEKTI, IDENTITET I AMBIJENTI, MODERNIZACIJA I URBANA SIGURNOST.

4.1. IZGRAĐENA STRUKTURA

Iako povijesno središte grada Zagreba (Donji grad, Gornji grad, Kaptol, Potez Tkalčićeva - Nova Ves - Medvedgradska) u kontekstu cjelovite obnove treba promatrati kao jedinstven, fizički i funkcionalno povezan prostor, neophodno je razlikovati njegove pojedine (povijesne) dijelove te za njih predvidjeti



Sl. 24. Obilježja izgrađene strukture: građevine (lijevo) unutarnja dvorišta insula (desno)

prilagođene modalitete (modele) obnove.

U izrazito heterogenom području, prema specifičnim urbanističkim obilježjima proizašlim iz geneze prostora i zatečene izgrađene strukture, studijom se izdvajaju **tri osnovna prepoznatljiva područja: Gornji grad, Kaptol i potez Tkalčićeva – Nova Ves - Medvedgradska ulica**. Najvažnija razlikovna

obilježja njihove izgrađene strukture čine veličina insula, dostupnost unutarnjih dvorišta, udio i veličina otvorenih javnih površina, visini građevina i stanje građevinskog fonda te dostupnost prizemlja s ulice. Na razini parcele osnovni čimbenici koji određuju prepoznatljive tipove su smještaj i orijentacija, veličina i oblik, dispozicija objekata, obrada slobodnih površina, pristup na parcelu te karakteristični detalji.

4.1.1. OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE POJEDINIH PROSTORNIH CJELINA

Gornji grad tlocrtnog je oblika nepravilnog trokuta prilagođen topografiji i nepravilnom srednjovjekovnom rasteru komunikacija. Građevni fond je u tipološkom i oblikovnom smislu pretežit sačuvao karakteristike autentične arhitekture 18. i 19. stoljeća (uz poneke ranije građevine) dok među nekolicinom zgrada iz 20. st. jedino zgrada Sabora na Markovom trgu značajnije izlazi iz mjerila okolnog konteksta. Prema osnovnim urbanističkim obilježjima insule se mogu načelno podijeliti u tri osnovna tipa: središnje insule oko Markovog trga s izgradnjom naglašenih tlocrtnih i visinskih gabarita, isule južnog nedovršenog pročelja Gornjega grada te obodne insule guste usitnjene parcelacije i izgradnje te teško dostupnih dvorišta. Razmjerno mali udio građevina Gornjega grada ima (javno) pristupačna prizemlja. Analiza postojećeg stanja ukazuje na značajan udio substandardne izgradnje lošeg građevinskog stanja u pojedinim unutarnjim dvorištima.

Trapezoidnim tlocrtom **Kaptola** prilagođenom topografiji terena dominira trg ispred katedrale, perivoj Ribnjak te karakteristična izgradnja tipa kurija. Osim nekolicine gusto izgrađenih insula južno od katedrale područjem dominiraju znatno veće insule prostranih dvorišta i vrtova. Cjelina je očuvana u svom povijesnom obliku s većinom građevina iz 17. i 18. st., ali i dograđena novijom nekvalitetnom gradnjom (u oblikovnom i građevnom smislu) najvećim dijelom u dvorištima kaptolskih kurija u 20. st.

Potez **Tkalčićeva – Nova Ves** u strukturnom smislu doživio je najznačajnije promjene tijekom 20. st. u odnosu na povijesno stanje. Substandardna izgradnja ruši se već 30 ih godina u funkciji preobrazbe tržnice Dolac, potom krajem 70 ih godina u sklopu projekta revitalizacije bloka Tkalčićeva-Radićeva-Krvavi Most (prema projektu arh. Miroslava Begovića temeljem urbanističko – arhitektonsko natječaja iz 1965.) te početkom 2000 ih prenamjenom i uklapanjem zgrade Tvornice cipela Astra u novoizgrađeni sklop Kaptol centra te izgradnjom prodajnog centra Cascade (2009.) između Nove Vesi i Medvedgradske ulice. Preko puta njih je u recentnom razdoblju primjetan trend rušenja substandardne izgradnje i/ili izgradnje neizgrađenih parcela stambenom izgradnjom urbanistički upitnih obilježja.



Sl. 25. Obilježja i specifičnosti prostornih cjelina

Zaključno, detaljna **cjelovita valorizacija prostora – obilježja izgradnje, građevinskog stanja, opremljenosti komunalnom infrastrukturom** te načina korištenja zadnji puta je, za područje povijesne jezgre, provedena prije 45 godina (za potrebe izrade tadašnjega PUP-a). Bez detaljnog i ažuriranog uvida u današnje stanje, posebice nakon potresa, te bez konzervatorskih smjernica na razini cjelovitih područja (Gornjega grada, Kaptola i središnjeg prostora Tkalčićeva – Medvedgradska) teško je utemeljeno utvrditi mogućnosti (smjernice) eventualnih preobrazbi i unaprjeđenja izgrađene strukture.

4.1.2. SMJERNICE ZA UNAPREĐENJE IZGRAĐENE STRUKTURE zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba

- **provesti cjelovitu valorizaciju stanja izgrađene strukture – obilježja gradnje, građevinskog stanja te opremljenosti komunalnom infrastrukturom**
- **utvrditi jasne urbanističko konzervatorske uvjete** za moguće strukturne promjene pojedinih prepoznatljivih prostornih pod cjelina uz uvjet očuvanja i zaštite kulturno povijesnih vrijednosti,
- **strukturno dopuniti nedovršene dijelove** (južno pročelje Gornjega grada),
- **strukturno unaprijediti degradirane prostorne cjeline** (uklanjanje neprimjerene izgradnje 20. st. uz kaptolske kurije, uklanjanje neprimjerene i derutne izgradnje u unutarnjim dvorištima Gornjega grada)
- **definirati uvjete građenja i oblikovanja za nove interpolacije** koji osiguravaju suvremena tehnička i tehnološka rješenja uz očuvanje i unaprjeđenje povijesnog identiteta
- **omogućiti prilagodbu prizemlja** na Gornjem gradu za veći udio javnog korištenja (gdje to obilježja izgradnje dozvoljavaju)

4.2. ZAŠTITA PROSTORA

Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara propisane su zakonom i drugim propisima te odredbama Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba.

Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb kulturno je dobro zaštićeno temeljem **Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara**³⁴ te opisano u Registar kulturnih dobara RH (Kulturno povijesna urbana cjelina, reg. br.: Z-1525). Odnosi se na prostore središnje zone grada - Gornji grad i Kaptol s povijesnim podgrađima i devetnaestostoljetnu urbanističku cjelinu Donji grad s područjima koja ga okružuju te dopunjuju gradski povijesno-prostorni okvir. Za cjelokupan prostor nadležan je Grad Zagreb - Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, a detaljan pregled podataka (kulturno povijesnih cjelina i pojedinačnih kulturnih dobara) Registra kulturnih dobara RH dostupan na mrežnim stranicama Ministarstva kulture i medija.³⁵ U obuhvatu razmatranog dijela kulturno povijesne urbane cjeline (zona A) zaštićen je niz pojedinačnih kulturnih dobara i to u kategorijama: javne građevine, stambene građevine, sakralne građevine, vojne i obrambene građevine, memorijalne građevine te javne skulpture i urbana oprema.

Mjere očuvanja i zaštite nepokretnih kulturnih dobara temeljem **prostorno planske dokumentacije** sadržane su Generalnom urbanističkom planu (članak 92) odnosno u Konzervatorskoj podlozi.³⁶ Na području zaštićena **povijesne urbane cjeline Grada Zagreba** provedena je valorizacija po principu očuvanosti i vrijednosti prostorne i graditeljske strukture te zoniranje područja kulturnog dobra na zone zaštite 'A' i 'B' čije su međe ucrtane na kartografskom prikazu 4d) *Nepokretna kulturna dobra*.

Prostor povijesnog dijela grada cjeline Gornji grad i Kaptol, kao i područje Nova Ves - Medvedgradska u cijelosti se nalazi unutar **područja zone zaštite "A"**, a za nju važe sljedeće **smjernice**:

Potpuna konzervatorska zaštita odnosi se na povijesnu graditeljsku cjelinu ili njezine dijelove koja sadrži iznimno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture. Sustavom mjera zaštite u ovoj zoni utvrđuju se mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije, namjene i sadržaja prostora. Na području ove zone strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja neprikladnih sačuvanim kulturno povijesnim vrijednostima. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne intervencije u povijesne strukture. Prihvatljive su metode konzervacije, sanacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije.

Za to su područje **zone zaštite „A“** dani i **opći uvjeti zaštite**:

- sanacija i održavanje u povijesnom kontinuitetu očuvane urbane matrice, mjerila i slike naselja, povijesne graditeljske strukture, posebno vrijednih objekata i poteza te postojeće očuvane povijesne parcelacije;
- sanacija i održavanje svake zgrade koja je sačuvala izvorna graditeljska obilježja;
- održavanje i uređivanje neizgrađenih površina i pripadajuće urbane opreme, vodeći računa o njezinim autentičnim elementima kao što su javna rasvjeta, zelenilo i hortikulturalna rješenja, oblikovanje i opremanje parkovnih površina, uređivanje parcela te pred vrtova i karakterističnih ograda;
- svu parkovnu arhitekturu odnosno parkovne površine, drvorede, grupacije stabala, solitere, vrtove i

³⁴ Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ br. 69/99, 151/03, 157/03 Ispravak 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20 i 117/21).

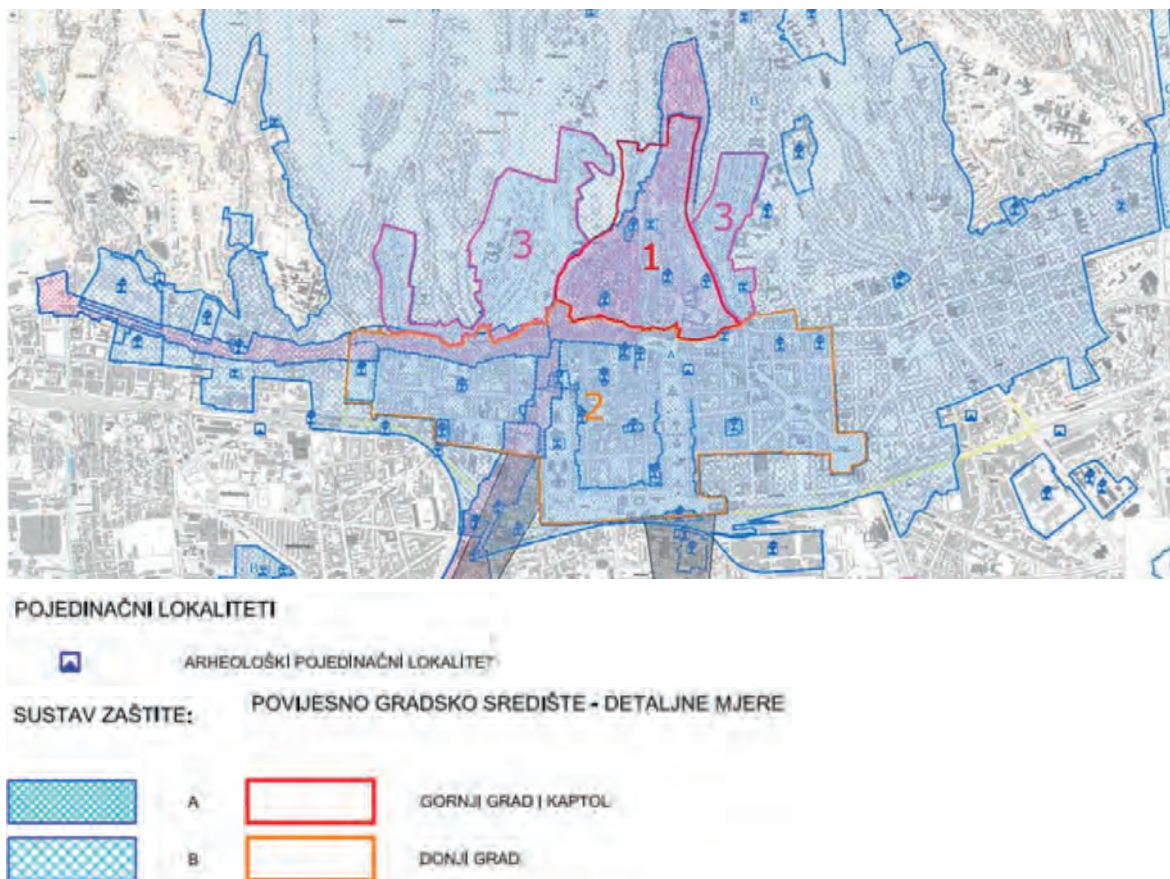
³⁵ <https://registar.kulturnadobra.hr/>,

³⁶ Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture, (analiza i valorizacija stanja i promjena u prostoru od 1979.-1990.), KONZERVATORSKA PODLOGA, Opći i posebni uvjeti zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara, Izmjena i dopuna 2015.

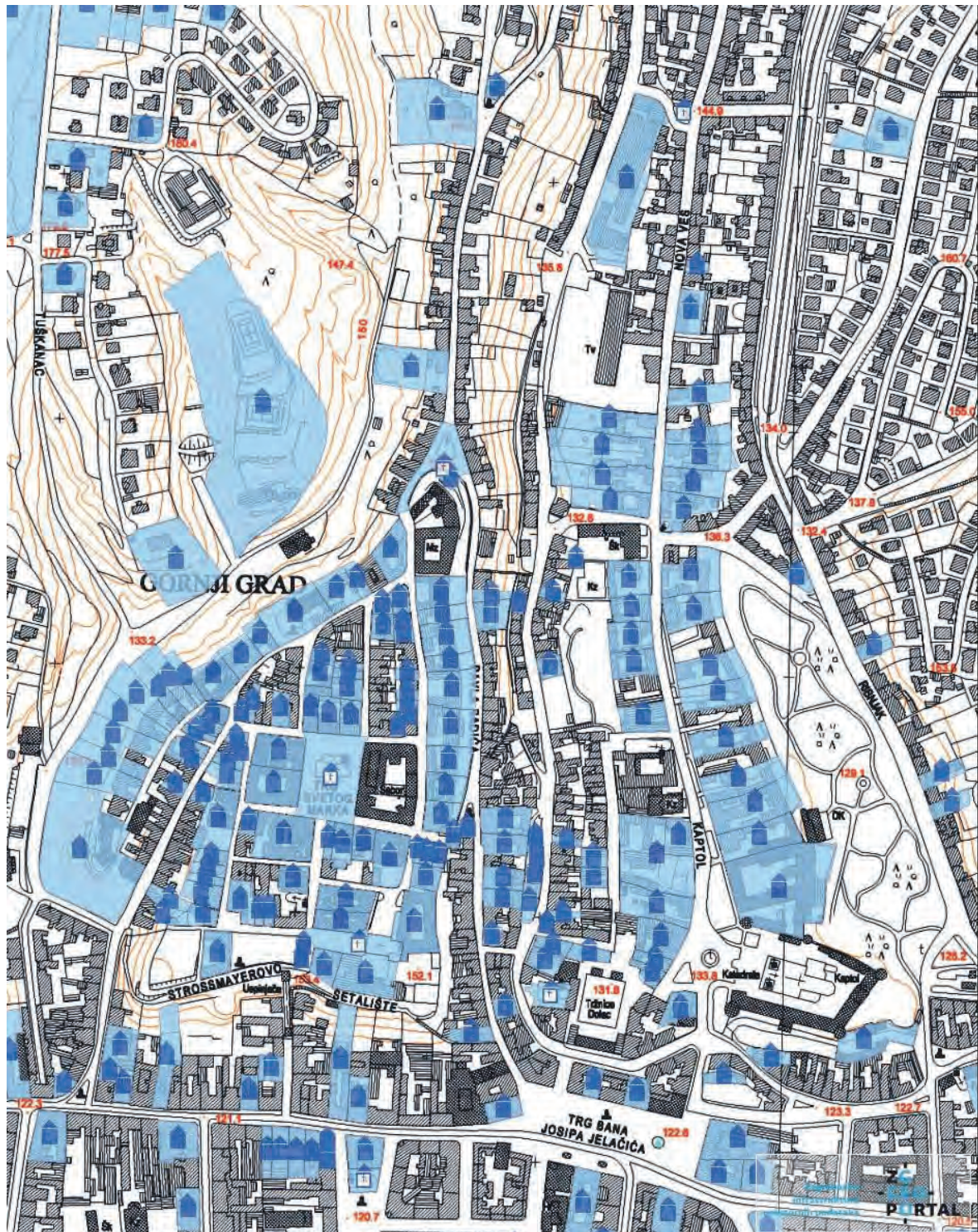
druge oblike hortikulturnog oblikovanja treba očuvati u cijelosti, a na njima su dozvoljeni samo oni zahvati koji ne narušavaju i ne mijenjaju njihove estetske i kulturno povijesne vrijednosti;

- parkovna arhitektura ne može se smanjivati niti prenamijeniti za druge potrebe;

U GUP Grada Zagreba (čl. 92) dani su i **posebni uvjeti zaštite** i posebice **za područje 1. Gornji grad i Kaptol** uvjetujući obvezom poštivanja očuvanih vrijednosti i uklapanja u takav povijesno uvjetovani ambijent. Dana su i posebna pravila rekonstrukcije, adaptacije i prenamjene građevina i njihovih pojedinih dijelova: adaptacija tavana, adaptacija karakterističnih etaža, adaptacija prizemlja i podruma



Sl.26. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba – Izmjene i dopune 2016., Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora – 4d Nepokretna kulturna dobra, **područje 1. Gornji grad i Kaptol** (označeno crvenom granicom obuhvata i oznakom 1)



Sl. 27. Na Geoportalu Ministarstva kulture kao izdvojenu bazu podataka navode se podaci „Zaštićena kulturna dobra-Z lista“. Unutra te baze podatak posebno su grafički prikazane informacije o zaštiti u kategorijama: javne građevine, stambene građevine, sakralne građevine, vojne građevine i zasebno javna skulptura i urbana oprema.

Mjere **očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti** propisane su Zakonom o zaštiti prirode te odredbama Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba sadržanim u Stručnoj podlozi mjera zaštite prirode.³⁷ Temelje se na očuvanju prirodnih, krajobraznih i kulturno povijesnih vrijednosti polazeći od pretpostavke sveobuhvatne, tj. integralne zaštite nedjeljivih elemenata graditeljske i prirodne, odnosno prostorne baštine.

Parkovno oblikovani prostori su integralna cjelina sa spomenicima arhitekture i dio su kulturno povijesne baštine. Generalnim urbanističkim planom se u zoni A1 Zaštićena područja (čl.87) temeljem zakona o zaštiti prirode na području Gornjega grada i Kaptola, kao spomenik parkovne arhitekture štite se: Park Ribnjak (628)* i park Opatovina (911)*.

Temeljni cilj i zadatak evidentiranja objekata parkovne arhitekture je da se zaštite i očuvaju autentični prostori kao dokaz razvoja parkovne misli kroz razna povijesna razdoblja i događanja. GUP-om Zagreba posebno su dane Mjere zaštite i uređenja spomenika parkovne arhitekture.

U dijelovima prirode preporučenim za zaštitu (B) kao spomenik parkovne arhitekture (čl.88) preporučuju se: Park Grič i Strossmayerovo šetalište, a u kategoriji šuma (park –šuma): Tuškanac – Dubravkin put – Cmrok.

³⁷ Mjere zaštite prirode (prijedlozi zahtjeva zaštite prirode) za Izmjene i dopune generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba Stručna podloga, 2013

4.3. SADRŽAJI

Analiza sadržaja razlikuje one koji su u **funkciji osiguravanja kvalitete života** stanovnika od onih sadržaja koji su u **funkciji unaprjeđenja obilježja povijesne jezgre grada**.

4.3.1. OBILJEŽJA SADRŽAJA U POJEDINIM PROSTORNIM CJELINAMA

Trendovi funkcionalnih preobrazbi **GORNJEGA GRADA** manifestiraju se u kontinuiranom smanjenju broja stalnih stanovnika, a vidljivi su u:

- a) gentrificaciji te sve većoj orijentaciji ka turizmu sa sve učestalijim pretvaranjem stanova u apartmane za iznajmljivanje (turističke ili dugoročni najam) kao i poslovne prostore.
- b) smanjenju udjela javnih sadržaja nužnih za svakodnevni život stanovnika (dječji vrtići, škole, trgovine dnevne potrošnje, rekreacija i sl.).
- c) povećanju udjela državno upravnih tijela – osobito pozicija Sabora i Vlade RH s kontroliranim režimima korištenja te ograničavajućih mogućnosti pristupa i kretanja iz sigurnosnih razloga. Poseban funkcionalni problem predstavlja režim zatvaranja Markovog trga, kao i česti javni skupovi (prosvjedi) te prolazak delegacija koje kao posljedicu imaju privremeno zatvaranje prometa te otežavaju njihovo svakodnevno korištenje Gornjega grada i Kaptola, a imaju posljedice na promet i u širem centru grada.

Značajna specifičnost Gornjeg Grada je izuzetna velika gustoća sadržaja kulture (čak 13 muzeja i 20 galerija) i edukacije smještenih u starim palačama koji pridonose identitetu i atraktivnosti prostora povijesne jezgre te su u funkciji unaprjeđenja kulturne scene čitavog grada.

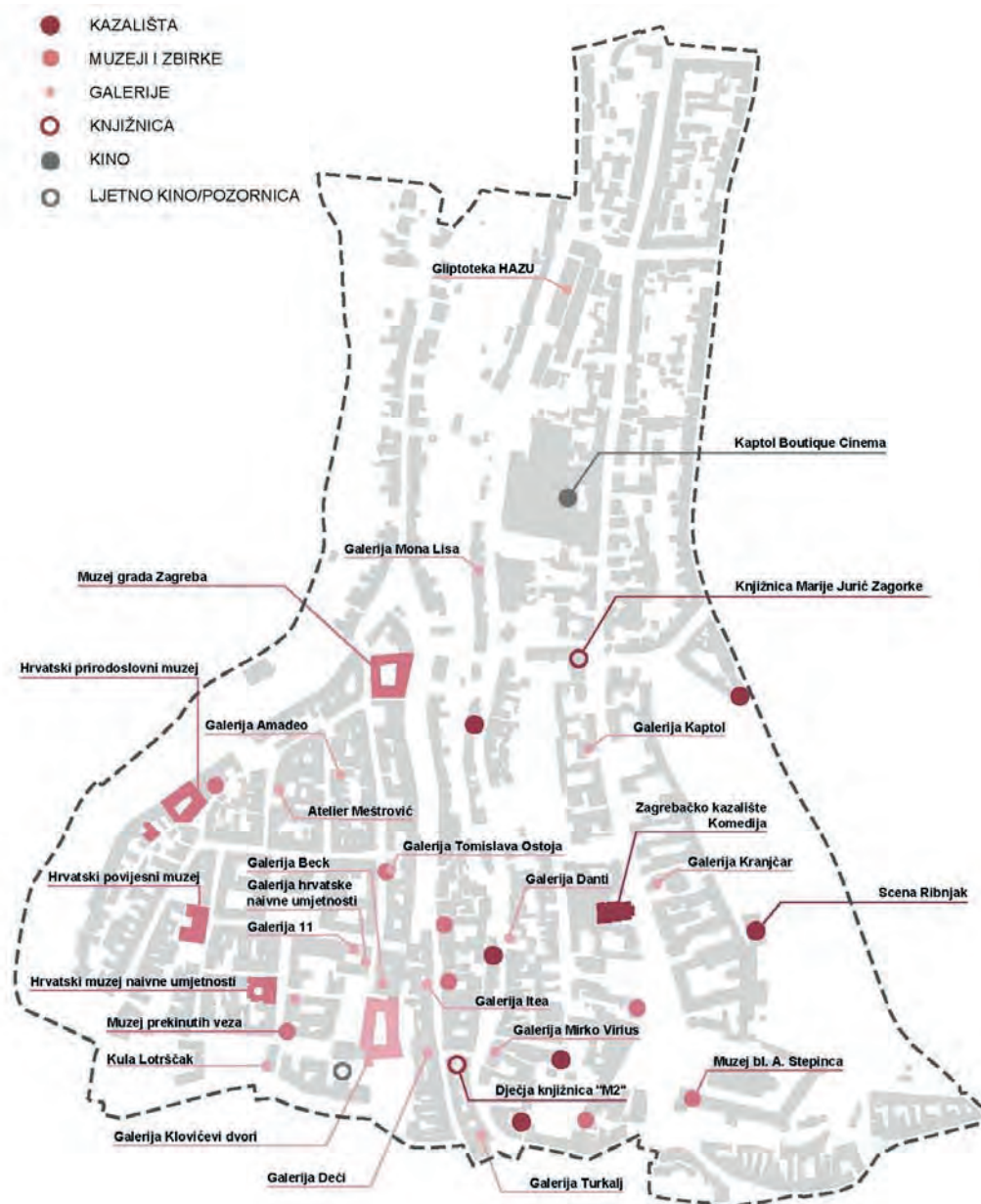
Karakteristika su i brojni sadržaji/manifestacije na javnim otvorenim prostorima (Ljeto na Štroso, Festival svjetlosti, Advent u Zagrebu i dr.) kao i pojedine manifestacije koje povremeno, uz pristanak stanara, aktiviraju unutarne dvorišta privatnih stambenih jedinica (npr. manifestacija *Dvorišta*).

Razvoj **KAPTOLA** okarakteriziran je introvertiranošću i zatvorenošću '*iza zida kaptolskih kurija*' te prostorom i danas u velikoj mjeri dominiraju sadržaji u korištenju katoličke crkve. Ipak, sve veći udio poslovnih i turističkih prostora govore u prilog funkcionalnom otvaranju Kaptola prema gradu, ali uz upitnu primjerenost namjena u odnosu na važnost položaja i povijesnog značaja. I ovdje je vidljivo kontinuirano smanjenje broja stanovnika u korist porasta turističkog smještaja kao i pratećih turističkih sadržaja što potencijalno dovodi do turistifikacije i otuđenja od stanovnika. Sadržaji namijenjeni kulturi (kazalište, galerija) nedostatnog su broja da bi utjecali na kulturno profiliranje ovog dijela grada.

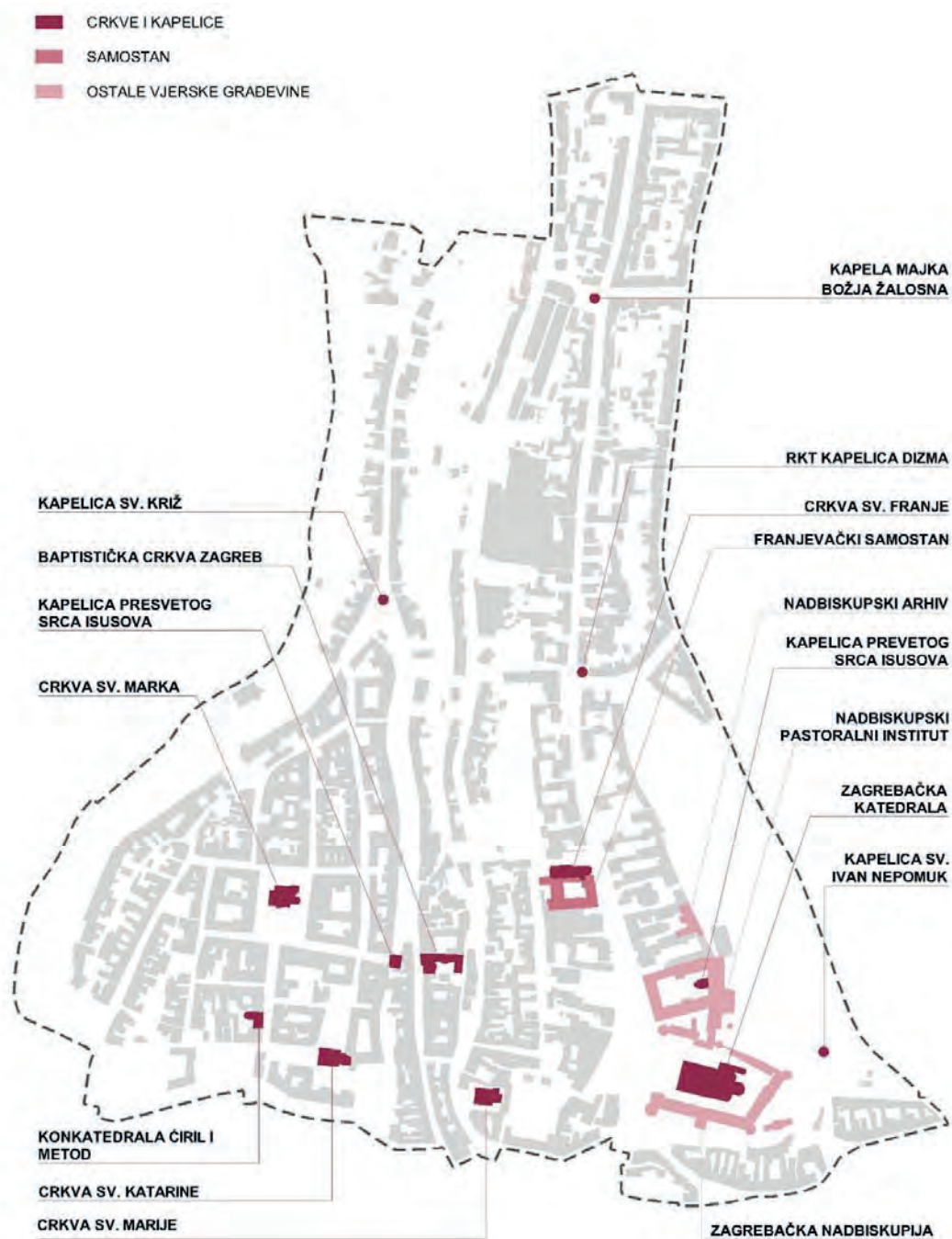
NOVU VES karakterizira koncentracija pratećih sadržaja koji omogućavaju ugodan razvoj stambene četvrti i podižu kvalitetu stanovanja. Diversifikacija i uravnoteženi udio uslužnih sadržaja osiguravaju kvalitetno stanovanje uz preduvjet smještaja u prizemljima zgrada. Povećanje broja poslovnih sadržaja te širenja komercijalnih sadržaja na gornje etaže dovodi do smanjivanja stambenih kapaciteta te posljedično do ugrožavanja kvalitete stanovanja. Uočen je problem nedostatka javnih otvorenih prostora za rekreaciju i sport te neadekvatna raspodjela obrazovnih sadržaja.

TKALČIĆEVU ULICU karakteriziraju dva potpuno različita dijela. Južni dio od Trga bana Jelačića do Krvavog mosta, s novoizgrađenim i obnovljenim prostorima, prepoznatljiv je po različitim trgovačkim, uslužnim, ugostiteljskim i poslovnim prostorima na više etaža s manjim udjelom stambenih površina. Aktivno korištena prizemlja dodatno su naglašena većim brojem pješačkih prolaza, atrija i dvorišta između Radićeve i Tkalčićeve ulice.

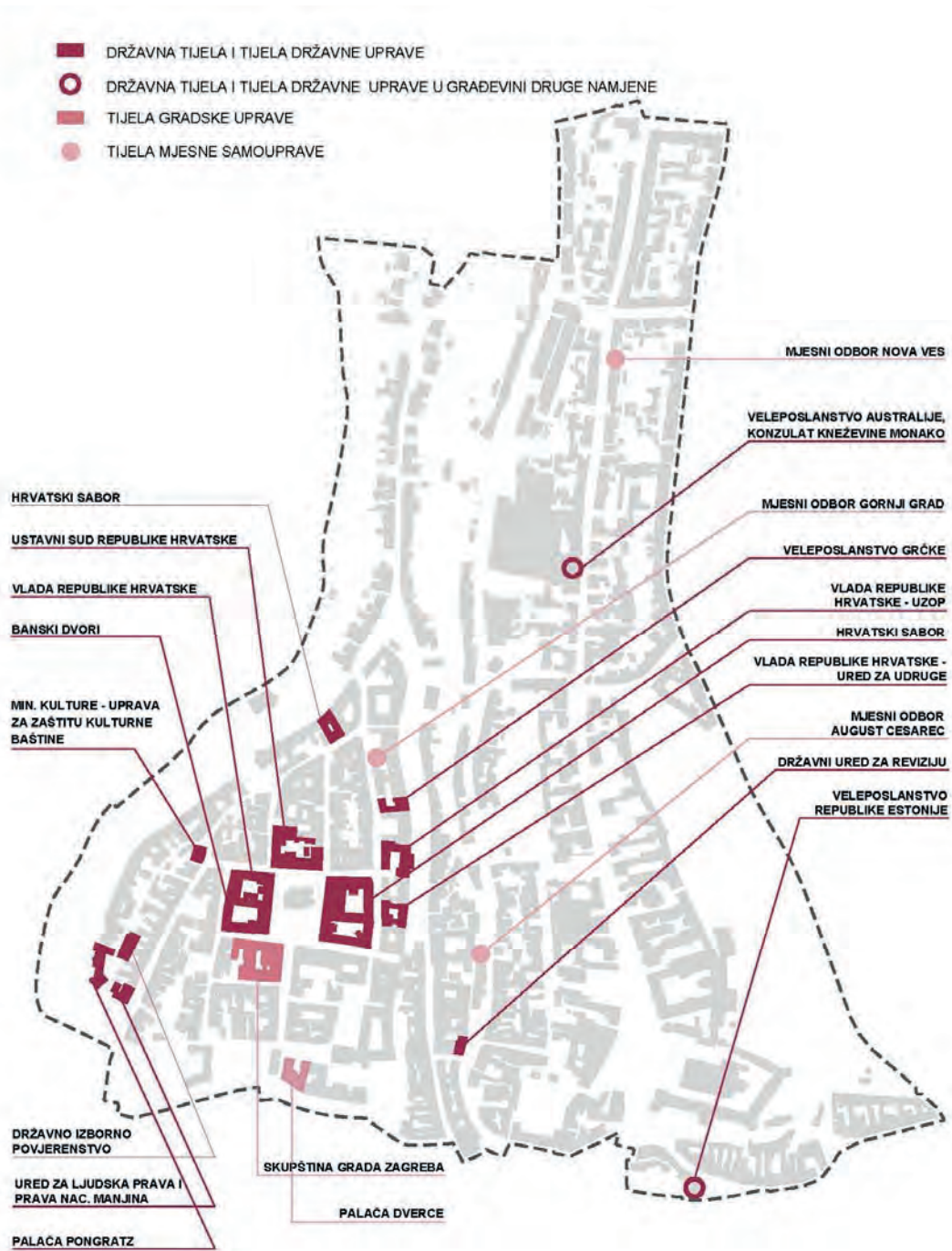
Središnji i sjeverni dio Tkalčićeve ulice karakteriziraju dominantno ugostiteljski sadržaji s tek pokojim trgovačkim ili izložbenim prostorom na razini ulice kojima su pridruženi i pojedini pješački prolazi. Na povijesni karakter tog dijela ulice na negativan način utječe nestanak jasne granice između privatnog i javnog prostora evidentan u sve agresivnijem proširivanju ugostiteljskih terasa (često zatvorenog tipa) koje uzurpiraju dio javnog koridora uličnog profila namijenjenog slobodnom kretanju pješaka. Na taj način radikalno je izmijenjena slika/doživljaj ulice kao i njena komunikacijska funkcija.



Sl. 28. Kulturni sadržaji



Sl. 29. Vjerski sadržaji



Sl. 30. Upravni sadržaji

4.3.2. OSVRT NA STANJE TRGOVAČKIH I JAVNIH I DRUŠTVENIH SADRŽAJA

Na prostoru Gornjega grada uopće nema dovoljno trgovina dnevne potrošnje. Od uslužnih sadržaja prisutni su ugostiteljski sadržaji (kafići, restorani), dok je broj obrtničkih i zanatskih radnji te drugih tipova uslužnih djelatnosti malen i nedostatan za potrebe stalnog stanovništva.

Kaptol kao i Nova Ves, zadovoljavaju potrebe stanovnika kapacitetima trgovačkih sadržaja. U tome osobito potpomažu pozicije tržnice Dolac te trgovačkog Kaptol centra u Novoj Vesi, iako je osjetan manjak prisutnosti malih trgovina dnevne potrošnje. Broj uslužnih sadržaja (kozmetički i frizerski saloni, cvjećarnice, trgovine specijaliziranom robom, razni obrti...) je dostatan, a distribucija uravnotežena.

zona grada	broj trgovina ili supermarketa	broj tržnica / trgovačkih centara	broj stanovnika 2011.
Gornji grad	1	0	2605
Kaptol	8	1	1523
Nova Ves	4	1	1240

Tabela 11. Broj trgovina u odnosu prema broju stanovnika po pojedinim gradskim zonama

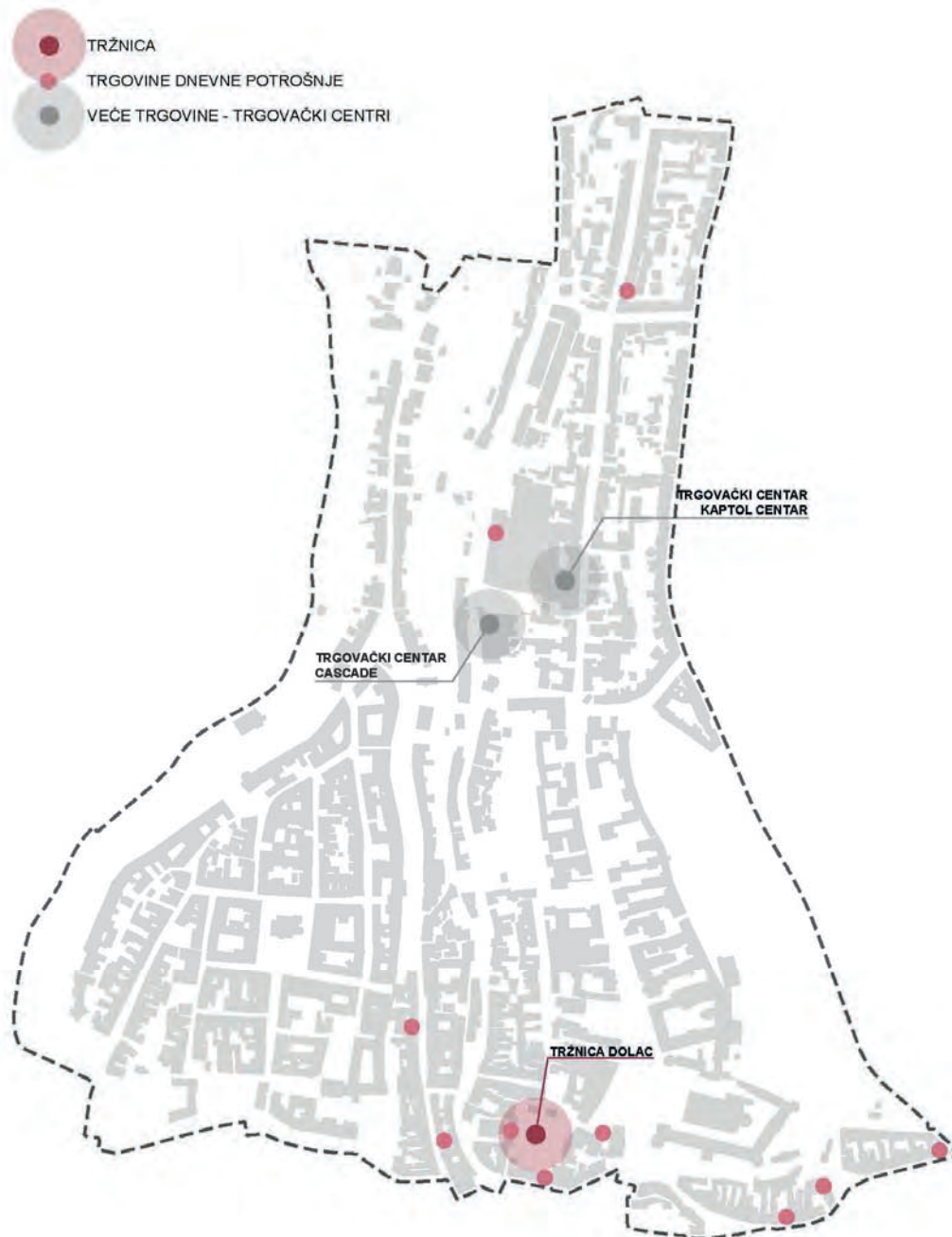
Neravnomjeran raspored i nedostatan kapaciteti dječjih vrtića i jaslica posebno je naglašen na Gornjem gradu dok na predjelu Kaptola ne postoji niti jedna dječja ustanova. Gotovo svi vrtićki objekti su smješteni u nenamjenskim prostorima koji nastaju prenamjenom stana ili dijela zgrade, nerijetko bez vanjskog igrališta za djecu.

zona grada	kapacitet gradskih jaslica	kapacitet gradskih vrtića*	broj stanovnika 2011.
Gornji grad	12	42	2605
Kaptol	0	0	1523
Nova Ves	40	184	1240

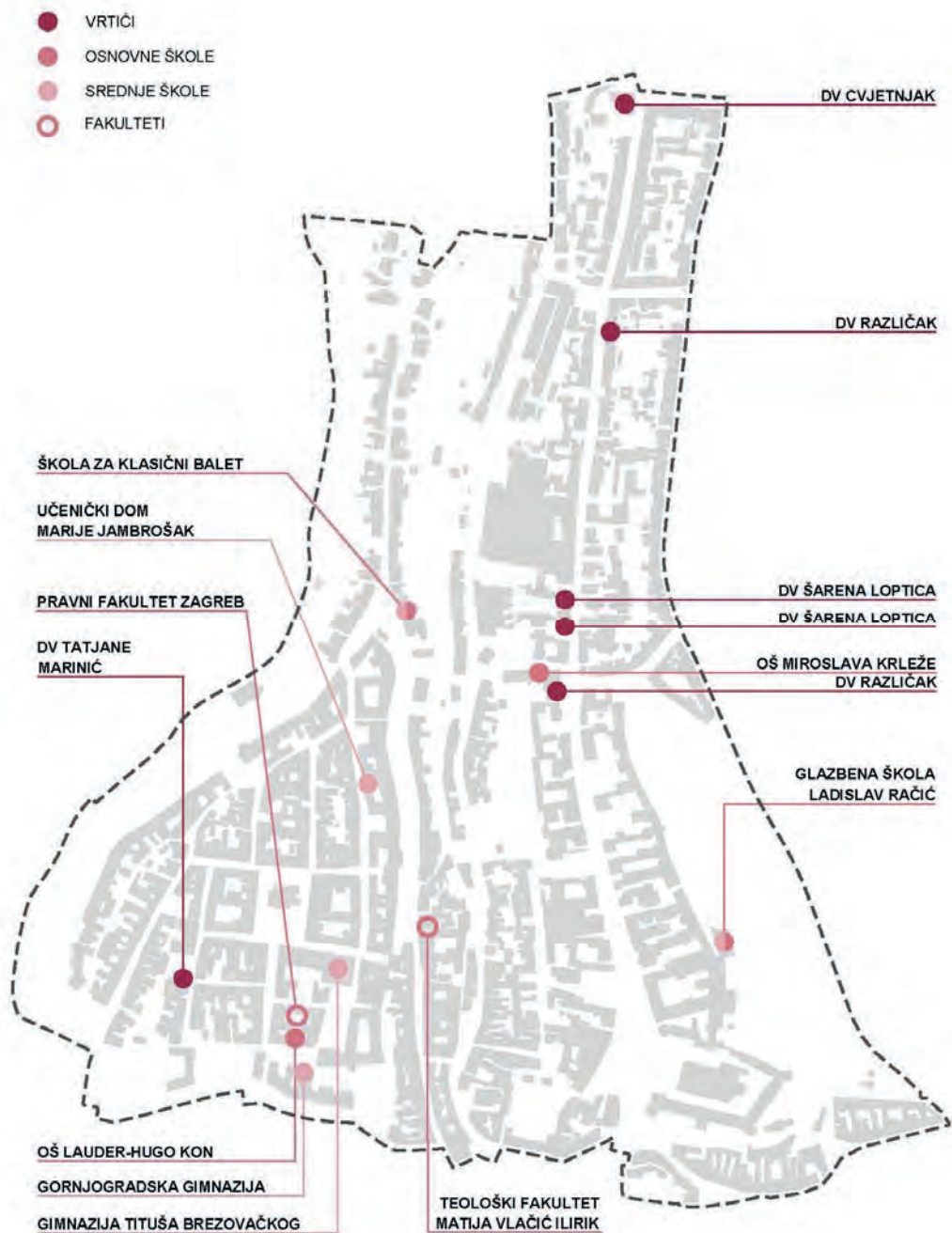
Tabela 12: Kapaciteti jaslica i dječjih vrtića (*bez jaslica) u odnosu na broj stanovnika po gradskim zonama

Razvidan je i manjak edukacijskih ustanova koje bi potakle rast stanovništva u staroj gradskoj jezgri. Na cijelom prostoru Gornjega grada, Kaptola i Nove Vesi nalazi se jedna jedina Osnovna škola Miroslava Krležu u Novoj Vesi te privatna vjerska Osnovna škola Lauder-Hugo Kon na Gornjem gradu, umjetničke osnovne i srednje škole - Škola za klasični balet i Glazbena škola Ladislav Račić te dvije srednje škole – Gimnazija Tituša Brezovačkog i Gornjogradska gimnazija, kao i dva fakulteta (pravni i teološki fakultet).

Važno je upozoriti na pomanjkanje ali i ograničene mogućnosti proširenja rekreacijskih površina s obzirom na izgrađenost dijela grada. Nedostatak sportsko-rekreativnih sadržaja time je i veći što često niti obrazovne ustanove (osnovne škole i vrtići) nemaju adekvatne vanjske prostore.



Sl. 31. Trgovački sadržaji



Sl. 32. Edukacijski sadržaji

4.3.3. SMJERNICE ZA UNAPREĐENJE SADRŽAJA zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba

- uspostaviti ažuriranu **bazu podataka o stvarnom načinu korištenja prostora** i potrebama (napušteni stanovi, stanovi u najmu, stanovi prenamijenjeni u turistički smještaj, kapaciteti i funkcionalnost kulturnih i državnih institucija),
- provesti inventarizaciju i prostorno lociranje (mapiranje) prostora u gradskom i državnom vlasništvu za koje je moguća provedba jasnijeg upravljanja prostorom i sadržajima (načinom korištenja).
- provesti detaljno anketno sociološko istraživanje s ciljem utvrđivanja **aspiracija stalnih stanovnika**,
- donijeti mjere za uspostavu i **kontrolu ravnoteže između stanovanja, turističke djelatnosti i upravnih te religijskih sadržaja** kako se ne bi ugrozio opstanak stalnog stanovništva u središtu grada,
- unaprijediti kvalitetu, broj i raspodjelu **sadržaja važnih za svakodnevni život stanovnika** (dječji vrtići, trgovine dnevne potrošnje, rekreacija i sport, kultura) s ciljem zadržavanja postojećih i privlačenja novih stanovnika,
- unaprijediti ponudu raznolikih kulturnih sadržaja kao **mjesta kvartovskog okupljanja i socijalizacije**, jačanja osjećaj pripadnosti i participativnosti (kulturni centri, knjižnice, mediateke...).
- reafirmirati trijemove i **aktiviranje prizemlja za javne, trgovačke i uslužne** sadržaje na Gornjem gradu gdje to uvjeti zaštite omogućavaju.
- **unaprijediti kvalitetu javnih otvorenih prostora** uz postojeće ustanove u kulturi i edukaciji kao potencijalna u proširenja kulturnih aktivnosti i važnom ulogom okupljanja
- uspostaviti **mjere ograničavanja zauzimanja javnih površina** (ugostiteljstvo Tkalčićeva)
- uspostaviti proaktivni sustav mjera **poticanja i subvencioniranja pojedinih, za grad poželjnih, aktivnosti i manifestacija** s ciljem zadržavanja, kao i očuvanja njihove izvornosti (sprječavanje globalizacije i unifikacije).
- postupno raditi na **izmještanju aktivnih upravnih tijela** iz stare gradske jezgre koji ograničavaju slobodan razvoj sadržaja i aktivnosti u prostoru.

4.4. TURIZAM

Interes turista za Zagreb kao destinaciju je u stalnom porastu. Intenzivan porast turističke ponude u proteklih desetak godina ogleda se u prilagodbi različitih gradskih sadržaja (ugostiteljstvo, prodaja suvenira, prigodne manifestacije u javnom prostoru i dr.) kao i u povećanju smještajnih kapaciteta. Statistički podaci govore da od 2009. do 2019. prosječni godišnji porast broja kreveta iznosi 17%, od čega 49% čini rast privatnog smještaja što je pokazatelj sve jače apartmanizaciji Zagreba. Najposjećenije su četvrti povijesnog središta grada.

Značajan porast broja ponuđenih stambenih jedinica putem servisa *Airbnb* u gradskom središtu utječe na porast cijene stanova i najamnina što posljedično dovodi do iseljavanja stalnog stanovništva i/ili do promjena u kvaliteti stanovanja. Bez jasnih mjera kontrole udjela i kvalitete turističke ponude u gradskom središtu ona može postati značajna prijetnja (konflikt) za zadržavanje kvalitete i uvjeta stanovanja.

Turistički potencijal najstarije povijesne jezgre grada nije u potpunosti niti sustavno iskorišten, a do sada se zasnivao prvenstveno na kulturnom turizmu.

4.4.1. OBILJEŽJA RAZVOJA TURIZMA U POJEDINIM PROSTORNIM CJELINAMA

Prepreka boljem iskorištavanju turističkog potencijala **GORNJEGA GRADA** su loše stanje i održavanje prostora (zapuštena pročelja i neuređene javne površine), otežana pješačka dostupnost te loša organizacija prometa. Turistička ponuda temelji se na pojedinačnim spomenicima kulturno povijesne graditeljske baštine (Crkva Sv. Marka, Kula Lotrščak) te gustoj mreži kulturnih sadržaja (muzeji i galerije) od kojih mnogi iziskuju modernizaciju i prilagodbu suvremenim potrebama posjetitelja. Nedostatne su i kvalitetna signalizacija i turistički info-punktovi. Smještajni kapaciteti temelje se isključivo na privatnoj (nekontroliranoj) ponudi bez jasne strategije udjela i rasporeda u odnosu na stanovanje dok u potpunosti izostaje hotelski smještaj. Nedostatno je iskorišten potencijal javnih otvorenih površina (trgova i perivoja) kao i diversificirana ponuda trgovačkih, uslužnih i ugostiteljskih sadržaja koji bi trebali biti usmjereni ka naglašavanju tradicijskih i identitetskih obilježja prostora (specijalizirane trgovine, obrti, birana ugostiteljska ponuda).

Turistička (kulturna) ponuda Gornjega grada intenzivira se posljednjih godina u obliku povremenih manifestacija na otvorenom (Ljeto na Štrosu, Festival svjetla, Advent) koji pridonose živosti i atraktivnosti prostora no istovremeno premašuju kapacitet nosivosti prostora i ugrožavaju kvalitetu stanovanja. Stoga je poželjno poticati manifestacije poput *Dvorišta*, koje uspijevaju oživiti četvrt na nenametljiv način. Kreiranje kulturno-umjetničkih događaja toga tipa, koji imaju jasno određenu ciljanu skupinu, ograničeno radno vrijeme i privremenog su karaktera (u vremenskom i prostornom smislu), privlačno je i stranim i domaćim turistima bez da ometa stanovanje i život lokalnog stanovništva.

Unatoč potrebi za kvalitetnijom disperzijom turističkih sadržaja, Gornji grad je i dalje prostor u kojemu ljudi stanuju i žive te je stoga imperativ spriječiti pretjeranu turistifikaciju koja bi istjerala lokalno stanovništvo. Nedostaje jasna strategija uravnoteženog razvoja cjelogodišnjeg visokokvalitetnog turizma koji treba koegzistirati sa kvalitetnim stanovanjem te biti u funkciji unaprjeđenja cjelovitog prostora. Cilj je Gornji grad potrebno (re)brendirati kao jedinstveni povijesni prostor koji je prilagođen suvremenim potrebama stanovnika i posjetitelja.

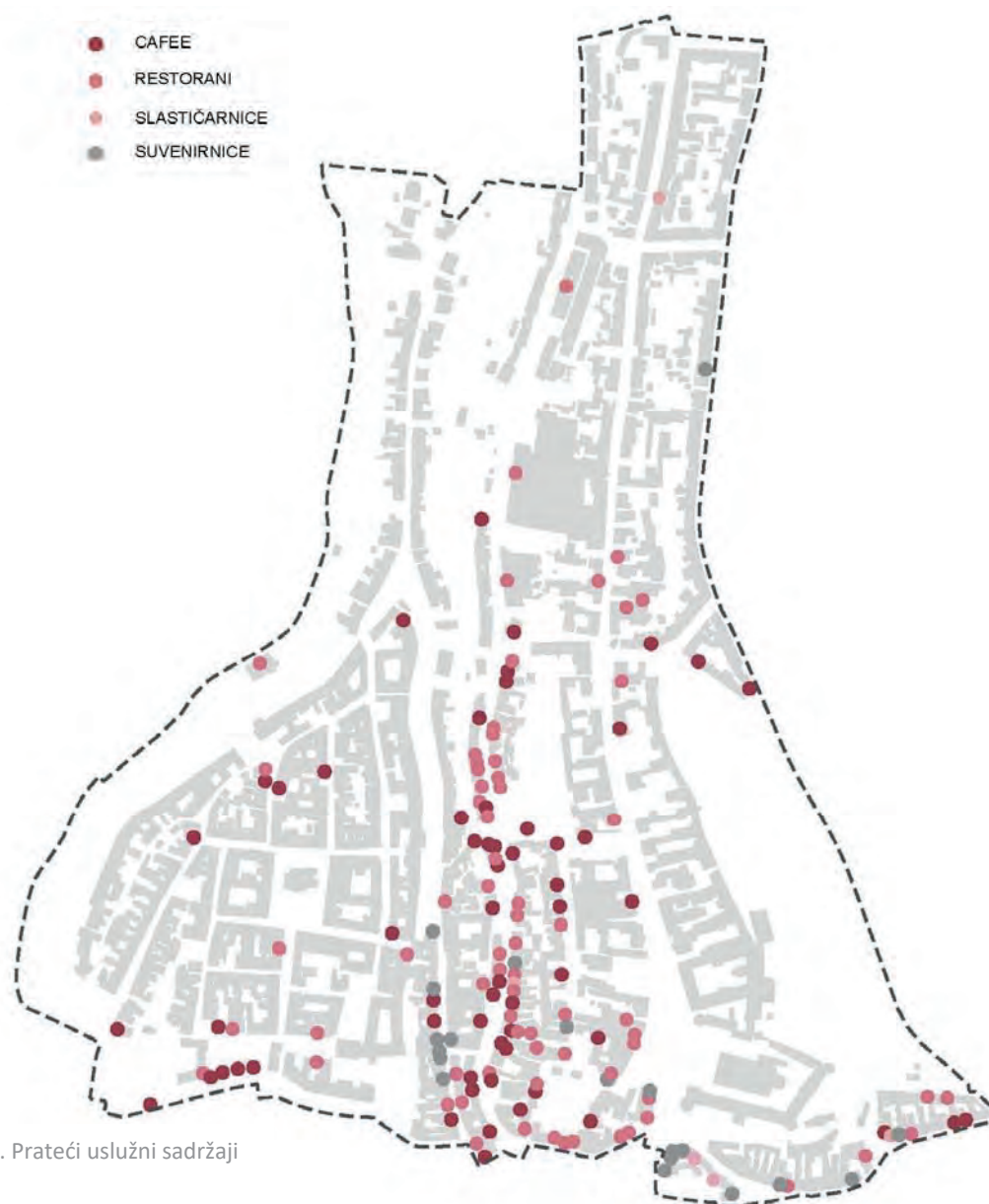
KAPTOL kao sjedište Zagrebačke nadbiskupije ima veliki potencijal za razvoj religijskog turizma. Danas je primarno usmjeren na crkveno naslijeđe te nekolicinu ugostiteljskih sadržaja, ali ga je potrebno približiti i posjetiteljima drugih profila proširujući ciljanu i profiliranu kulturno-umjetničku ponudu. Pritom je poželjno razmotriti i mogućnost proširenja pješačke zone, integriranja kaptolskih dvorišta u sustav javnih površina te reguliranja prometa turističkih autobusa koji preopterećuju prometno osjetljiv prostor Kaptola. Poseban potencijal predstavlja mogućnost funkcionalne preobrazbe dvorišta kaptolskih kurija u kojima je već djelomično, spontano - bez jasne cjelovite strategije, proces turistifikacije i započet.



Sl. 33. Turistički smještaj

Žila kucavica i turistički najintenzivnije korišten su prostori **TKALČIČEVE ULICE I OPATOVINE** koji zahvaljujući komercijalnim restoranima i barovima u večernjim satima vrve mladima. Živost područja potrebno je i nadalje poticati ali ne pod cijenu ugrožavanja identiteta povijesnih ulica i njihove funkcionalnosti. Vrijednost ambijenta i zadržavanje duha mjesta trebaju biti prioriteti pri brendiranju ovog poteza za razliku od globalizacijskih i profilerskih trendova kojima se sadašnja ponuda vodi. Potrebno je uvesti jasne uvjete oblikovanja, kreiranja ugostiteljske ponude i načina zauzimanja prostora ulice koji će omogućiti živost i frekventnost korištenja ali pritom očuvati identitet prostora i izvornost doživljaja.

NOVA VES kao pretežito stambena četvrt nema izražen turistički karakter. No, iako se u prostoru nalazi određen udio turističkih smještajnih kapaciteta (privatni smještaji), četvrt kao takva nije turistički zanimljiva.



Sl. 34. Prateći uslužni sadržaji

4.5. STANOVANJE

Analiza obilježja stanovanja pokazuje značajne razlike među trima promatranim prostornim i to u razmještaju i udjelu stambene namjene, kvaliteti i raznolikosti stambenog fonda, prosječnim kvadraturama stanova, razini/udjelu apartmanizacije i dr. Primijećene razlike mogu se djelomično objasniti povijesnim nastankom i razvojem pojedinih prostornih cjeline te aktualnim specifičnim razvojnim pritiscima.

Generalno primijećeni pritisci na stanovanje su: depopulacija, gentrifikacija i apartmanizacija, zauzimanje stambenih jedinica u korist poslovnih prostora, velik udio nenastanjenih stanova i oštećenja uslijed potresa. Sveprisutno je zastarijevanje stambenog fonda koje se može definirati kao:

- Fizičko i komunalno zastarijevanje (generalna oronulost i zapuštenost, oštećenja od potresa, problemi vlage, konstruktivni problemi, problemi prometa u mirovanju i sl.)
- Funkcionalno zastarijevanje – pomanjkanje prilagodbi na posebne potrebe (njegovanje starijih osoba, njegovanje bolesnika, prilagodba potrebama podizanja manje djece i sl.) ili prilagodbe suvremenim potrebama urbanog života.



Sl. 36. Područja stambene i mješovite namjene

Dio Mjesnog odbora unutar granica zaštite (popisni krugovi)	STANOVI			BROJ STANOVNIKA PO STANU	
	ukupno	Privremeno nenastanjeni	%	svih stanova u području	samo nastanjenih stanova
A. Cesarec (Kaptol)	583	259	27,2	1,68	2,32
Gornji grad	949	234	24,7	2,20	2,23
Nova Ves	680	161	23,7	1,59	2,15
UKUPNO	2212	654	25,0	-	-

Tabela 13. Podaci o stanovima i broju stanovnika po stanu koji se odnose isključivo na zaštićeni dio prostora

4.5.1. OBILJEŽJA KVALITETE STANOVANJA U POJEDINIM PROSTORNIM CJELINAMA

GORNJI GRAD po ambijentalnim je obilježjima, blizini gradskog središta te aktivnoj kulturno-umjetničkoj sceni (brojnim institucijama i manifestacijama) još uvijek jedna od atraktivnijih gradskih četvrti za stanovanje. To je i potencijalno poželjna lokacija za stanovanje mladih zbog blizine fakulteta smještenih u Donjem i Gornjem gradu.

Podaci zadnjeg dostupnog popisa stanovništva pokazuju trend opadanja broja stalnih stanovnika. Primjetno je iseljavanje starijeg te stanovništva manje platežne moći potaknuto pritiscima apartmanizacije i gentrifikacije, povećanjem troškova najma i nedostatnim sadržajima za svakodnevni život. Iseljavanju doprinose i strogi režim korištenja prostora zbog velikog udjela upravnih tijela,

otežani promet, nedostatni kapaciteti parkiranja, predominacija kulturnih institucija "zatvorenog" tipa s neadekvatnim javnim prostorima.

Gornji grad ima najveće prosječne kvadrature stanova od 70-80m², što odgovara "prestižnoj" lokaciji na kojoj je smješten niz značajnih državnih i upravnih tijela. Uočava se relativno velik broj nenastanjenih stanova od 24,7% (2011.). Također, mnoge zgrade niskog su standarda tehničke opremljenosti: bez lifta, bez pristup osobama smanjene pokretljivosti, otežanog kolnog pristupa te upitna protupožarna zaštita. Stanje je dodatno pogoršano potresom 2020. uslijed kojeg je znatan udio stambenog fonda pretrpio oštećenja te proglašen privremeno ili potpuno neuporabljivim, zahtijevajući ozbiljne konstruktivne sanacije. Nakon potresa možemo govoriti o pojačanom procesu iseljavanja stalnog stanovništva zbog neuporabljivosti građevine, otežanog procesa sanacije i obnove, osobnog osjećaja sigurnosti ili pak želje za stanovanjem izvan grada.

Obnova stambenog fonda Gornjeg grada morala bi biti sustavna te ići u smjeru statičke sanacije jednako kao i generalne modernizacije (ugradnja liftova, suvremena toplinska rješenja, protupožarna zaštita). Otegotna okolnost za sanaciju i obnovu (ali koja ujedno daje dodatnu vrijednost nekretninama) je činjenica da se cijeli Gornji grad nalazi u zaštićenoj povijesnoj zoni, a također je prisutan i veliki broj pojedinačno zaštićenih građevina.



Sl. 37. Promjena strukture stanovnika (lijevo) i prosječna kvadratura stanova (desno)

KAPTOL je četvrt s naglašenim crkveno-povijesnim identitetom čija se atraktivnost za stanovanje prepoznaje u blizini gradskog središta, tržnice Dolac i parka Ribnjak. Prosječne kvadrature stanova je 60-70m². Razlozi smanjenja broja stalnih stanovnika mogu se tražiti u posljedicama turistifikacije, nedostatku sadržaja (osobito škola i vrtića), prometnoj opterećenosti i posljedicama potresa.

NOVA VES je naglašeno rezidencijalna četvrt s blizinom škola, dječjih vrtića te raznolikom ponudom sadržaja za svakodnevni život. Prosječne kvadrature stanova su oko 60m² predstavljaju nedostatak za obitelji s djecom koje bi mogle imati najviše koristi od sadržaja i ambijenta te četvrti.

Uočava se i nedostatan broj sadržaja za obitelji kao i otvorenih javnih prostora te zelenih površina i površina za sport i rekreaciju. Značajan pritisak na stanovanje predstavlja i iznadprosječan udio stanova koji su u vlasništvu pravnih osoba. Taj problem je prisutan u svim dijelovima povijesnog središta, no posebno je štetan na području Nove Vesi gdje se pojavljuje trend prenamjene većih stambenih jedinica u poslovne prostore (odvjetničke urede, privatne ordinacije, salone ljepote i sl.)

4.5.2. SMJERNICE ZA UNAPREĐENJE STANOVANJA zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba:

- Provesti **socio-demografsko istraživanje** koje treba utvrditi najnovije karakteristike stanovništva, njihove stavove, iskustva i aspiracije s ciljem unaprjeđenja kvalitete života i usporavanja procesa depopulacije
- Provesti **inventarizaciju stambenog fonda** (vlasništvo, građevinsko stanje, stambeni standard, komunalna i tehnička opremljenost) te utvrditi zone u kojima je modernizacija prioritarna
- Evidentirati sve **promjene stambenih prostora u apartmane za turistički najam** i njihovu legalnost.
- **Definirati minimalne „stambene standarde“** radi unaprjeđenja kvalitete stanovanja - 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, kupaonica...)
- U skladu s konzervatorskim uvjetima definirati **modele modernizacije**
- Postaviti **model energetske obnove** stambenog fonda 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)
- Revidirati izdane dozvole za apartmane po novim strožim kriterijima koji bi utjecali na kvalitetnije stanovanje stalnog stanovništva u zgradama te **zaustaviti nekontrolirani proces apartmanizacije** koji indirektno djeluje na iseljavanje stalnog stanovništva i kvalitetu života postavljanjem konkretnih mjera (npr. ograničavanje kratkoročnog najma, produljenje minimalnog broja noćenja, odvojeni ulaz za apartmane...)
- Uspostavljanje **novog model korištenja stambenih prostora u turističke svrhe**

4.6. PROMET

Pojedine segmente prometa nužno je sagledavati zasebno za prostor Gornjeg grada i zasebno za prostor Kaptola budući da su prometno međusobno nepovezani te da se radi se o cjelinama različite konfiguracije terena i načina nastajanja iz kojih proizlazi i različita struktura/sustav ulica.

Postojeća situacija prometa povijesne jezgre ne zadovoljava današnje potrebe, a **pritisak kolnog prometa nadilazi kapacitete nosivosti strukture povijesnog središta** čime je ugrožena slika grada i kvaliteta života u njemu. Pri integralnom procesu obnove, unapređenje stanja prometnih i javnih otvorenih površina treba imati značajnu ulogu te biti temelj održivog plana obnove. Rješenje uspostavljanje modela održive mobilnosti za cijelu povijesnu cjelinu Grada Zagreba treba tražiti i izvan granica samog gradskog središta. Pritom, polazne premise za prostor Gornjega grada i Kaptola trebaju biti: **smanjenje kolnog prometa, sprečavanje tranzitnog prometa, rasterećenje od prevelikih zahtjeva za parkiranje te unapređenje javnog gradskog prijevoza s ciljem da prostor postane ugodan pješacima.**

Primjeri obnove povijesnih središta europskih gradova ukazuju na više legitimnih pristupa rješenju modela mobilnosti, a kreću se u rasponu od prijelaznih (privremenih) do cjelovitih (konačnih) rješenja u ovisnosti od prioriteta, mogućnosti i karakteristika prostora. Najčešće se, kao konačno rješenje, predlaže pretvaranje povijesne jezgre u pješačku zonu (uz iznimku dostavnih i urgentnih vozila) uz pretpostavku efikasnog javnog promet i promet u mirovanju u kontaktnoj zoni. Takav koncept može međutim imati i kontraefekt i utjecati na postupni gubitak sadržaja te iseljavanje dijela stalnog stanovništva uslijed procesa gentrifikacije.³⁸

Prostor povijesnog središta je pokriven znatnim kapacitetima **garaža** (Javne garaže Langov trg – 305 PM, Tuškanac – 465 PM, Kaptol – 463 PM, privatna garaža Hotela Academia – 170 PM), a u proteklih desetak godina analizirane su potrebe i mogućnosti za izgradnjom novih javnih garažno parkirališnih objekata³⁹ radi zadovoljavanja prometne potražnje i postepenog uklanjanja parkiranih vozila s gradskih ulica. Kao jedna od lokacija razmatrana je planirana podzemna garaža ispod tržnice Dolac⁴⁰ čija bi realizacija, bila u suprotnosti polazištima cjelovite urbane obnove - konceptu smanjenja kolnog prometa i unapređenja javnog gradskog prijevoza u povijesnoj zaštićenoj urbanoj cjelini.

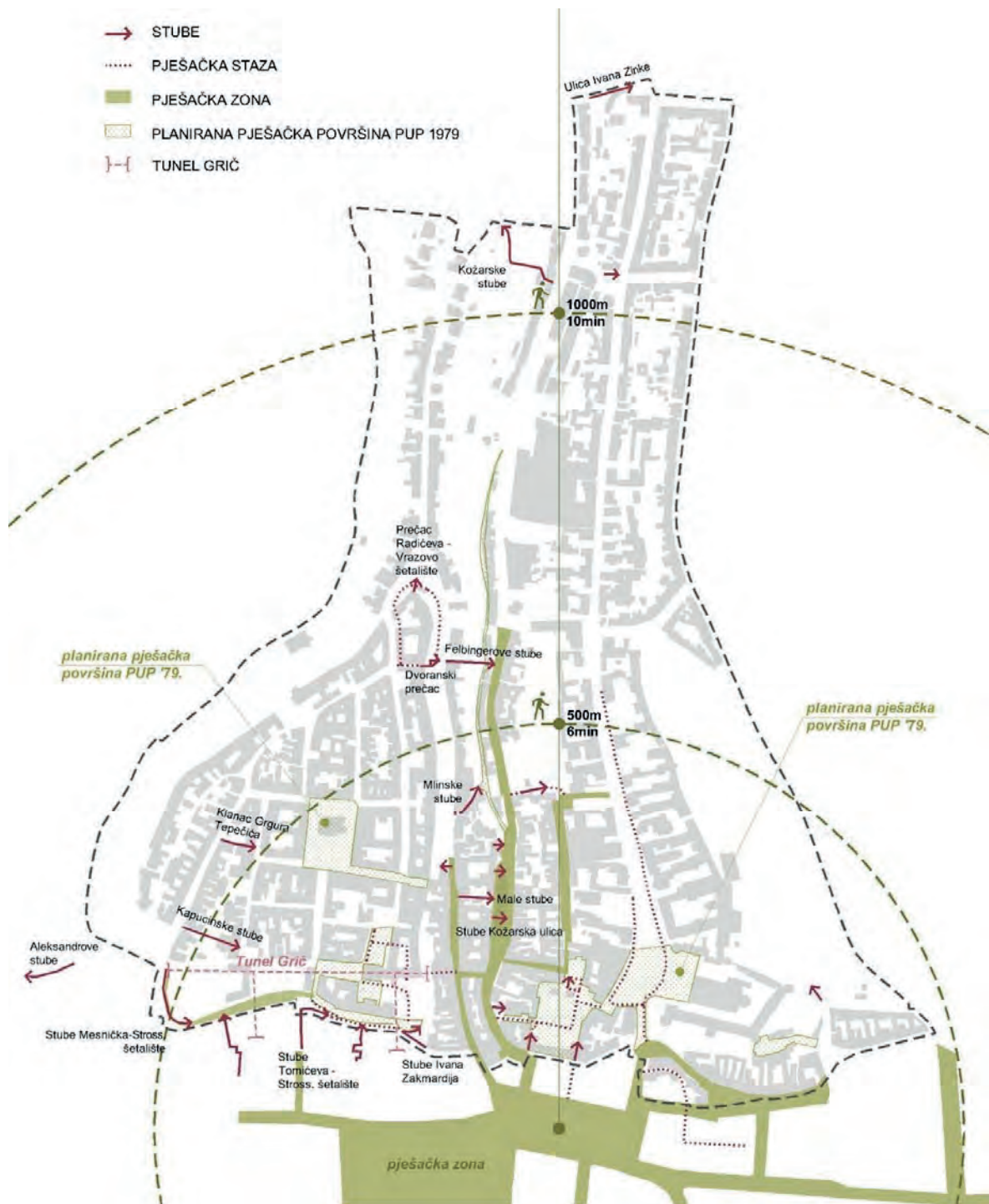
Kao jedna od mogućnosti smanjenja zagušenja prometa razmatran je sustav naplate, odnosno upravljanje postupcima i navikama korisnika prometnog sustava, kako bi se osigurala protočnost i optimalna iskorištenost kapaciteta prometnica, unaprijedila kvaliteta zraka, povećala sigurnost, smanjile emisije buke pri čemu bi prostor Gornjega grada i Kaptola bili dio Eko zone centra Zagreba.⁴¹

³⁸ „...briga za revitaliziranje stare jezgre ne bi smjela biti borba protiv prometa. Zaštita stare jezgre nije u isključenju prometa, već u njegovu doziranju. Odlaskom prometa odlazi i niz sadržaja. Ne borba protiv prometa, već za realističnu koegzistenciju. Naći način kako vrijednosti i neophodni promet mogu zajedno živjeti, Maroević, I.: O Zagrebu usput i s razlogom, Institut za povijest umjetnosti, Zagreb 2007.

³⁹ Stručna podloga za utvrđivanje opravdanosti izgradnje javnih garaža na prostoru najužeg gradskog središta Grada Zagreba, fakultet prometnih znanosti, svibanj 2014. - korekcija 2015

⁴⁰ Analiza prometne potrebe izgradnje javnih parkirališnih garaža na području Grada Zagreba s ciljem unapređenja održivog prometnog sustava Grada Zagreba, Fakultet prometnih znanosti, 2019

⁴¹ Studija naplate zagušenja, Civitas-Elan, 2011



Sl. 38. Pješački koridori i površine

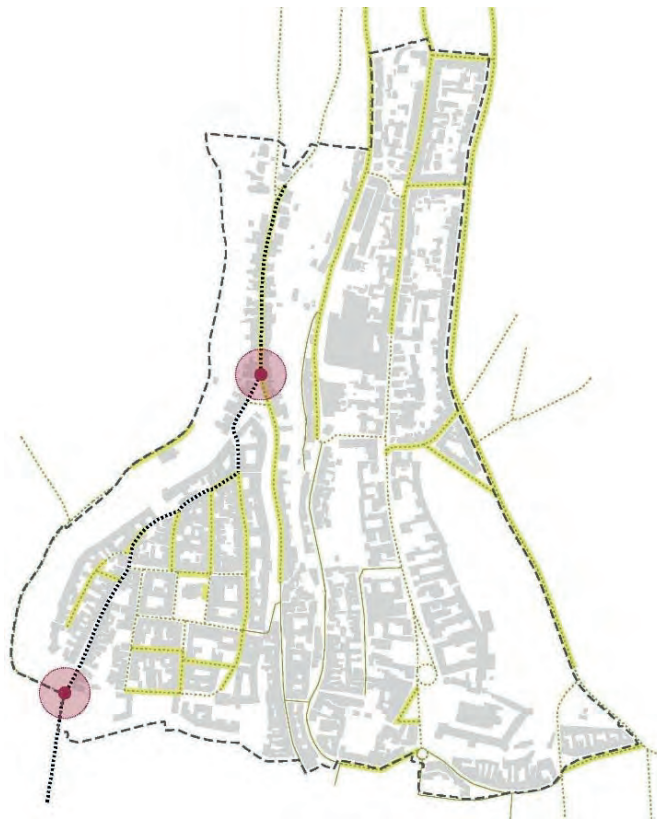


Sl. 39. Kolni promet

4.6.1. PROMET NA GORNJEM GRADU – stanje prometa i preporuke

Prostor **Gornjega grada** u potpunosti je dostupan automobilima uz različite režime korištenja i parkiranja (uz izuzetak Trga sv. Marka u posebnom režimu izuzetog iz sustava javno dostupnih prometnica). Analiza stanja prometa ukazuje na **velik broj tranzitnog prometa** kroz Gornji grad na poveznici Donjeg grada sa sjevernim rezidencijalnim zonama i to uz nepoštivanje važeće prometne regulacije (Ilirski trg - Opatička ulica). Najviše je pritom opterećena Mesnička ulica u vrijeme vršnog prometnog jutarnjeg i poslijepodnevnog opterećenja.⁴²

U budućoj preobrazbi Gornjega grada **moguće je razviti više prometnih modela** obzirom na dostupnost i korištenje planiranih sadržaja, a poštujući odgovarajuće zahtjeve i standarde za opskrbu, interventna vozila i sl. Za sve modele prometa najbitnije je postaviti jasne ciljeve preobrazbe, a koji utječu na sami koncept obnove. Polazišta svih modela su: sprečavanja tranzitnog prolaza preko Gornjeg grada, smanjenja ili ukidanja prometa u mirovanju te uspostavljanja učinkovitijeg javnog prijevoza kako bi se unaprijedili sigurnost i okolišni uvjeti (mikroklima, zagađenje zraka, buka).



Sl. 40. Problem tranzitnog prometa

⁴² podaci provedenog brojanja prometa 2021. - diplomski rad S.Dutković: Analiza i prijedlog poboljšanja odvijanja prometnih tokova na području Gornjega grada u Gradu Zagrebu, Fakultet prometnih znanosti

Model 1 - onemogućavanja tranzita. Temelji se na prometnom prijedlogu iz DUP-a 1975. godine. Gornji grad je kolno dostupan sa sjeverne strane iz Jurjevske ulice, te južno iz Mesničke uz uvjet da su ta dva smjera fizički prometno povezana jedino preko Ul. T. Brezovačkoga (sustav jednosmjernih krugova). Središnji dio Gornjeg grada je cjelovita pješačka zona. Prometne „petlje“ oko insula su isključivo jednosmjerne zbog uskog profila ulica i potencijalnog parkiranja za stanare.

Model 2 - poboljšanje zatečenog režima prometa. Temelji se na jednosmjernom prometu (brzine do 30 km/h) sjevernog dijela Mesničke od Jurjevske ka jugu dok njen južni dio ostaje dvosmjeran. Promet južno od Trga sv. Marka je kontroliran i dozvoljen isključivo za javni promet, opskrbu i stanare Gornjeg grada. Kolni pristup ostalih korisnika osiguran je kružnom linijom minibusa sa stajalištima uz garažu Tuškanac i u Radićevoj ulici (Trg bana Jelačića).



Sl. 41. Prometni Modeli 1 (lijevo) i 2 (desno)

Model 3 – ograničenje prometa isključivo na stanovnike, opskrbu, javni prijevoz (minibus), taxi i sl. Kolni promet smanjene brzine (do 30 km/h) omogućen je isključivo u sjevernom dijelu Gornjeg grada u dva nepovezana jednosmjerna kruga pristupom iz Mesničke sa juga, odnosno Jurjevske ulice sa sjevera. Model se temelji na zadržavanju reduciranog kolnog prometa i prometa u mirovanju samo u sjevernom dijelu Gornjeg grada, a južni dio se tretira kao pješačku zona - sustav povezanih trgova koji čine cjelinu sa Strossmayerovim šetalištem. Niti javni autobusni promet (manja vozila na električni pogon) ne bi išao južnije od trga sv. Marka na kojem bi bio središnji punkt dolaska i odlaska s Gornjeg grada.

Model 4 – pješačka zona u cijelom Gornjem gradu s vremenski ograničenom opskrbom i pristupom interventnih vozila. Model je moguć isključivo u završnoj fazi procesa preobrazbe Gornjeg grada nakon ostvarenja cjelovitih strukturalnih i sadržajnih preobrazbi. Preuranjeno pretvaranje cijelog prostora Gornjeg grada u pješačku zonu moglo bi utjecati na smanjenje udjela pojedinih sadržaja uslijed loše dostupnosti te posljedično na iseljavanje stanovnika, a što je suprotno postavljenim ciljevima na početku procesa preobrazbe.



Sl. 42. Prometni Modeli 3 (lijevo) i 4 (desno)

Javni prijevoz Gornjim gradom osiguran je autobusnom linijom (br. 150) koja je povezana sa stajalištem tramvaja na Trgu bana Jelačića i s javnom garažom Tuškanac te tako omogućava laki pristup javnim prometom na Gornji grad. Potrebno je ispitati opravdanost češćih polazaka s polaznih stajališta jer bi to povećalo broj korisnika autobusne linije (Sl. 42. *Javni prijevoz - autobusom, linije br.150 (Tuškanac garaža-Gornji grad-Trg bana Jelačića) za Gornji grad i 105 za Kaptol i Novu Ves (Kaptol-Nova Ves-Ilirski trg-Cmrok-Britanski trg)*)

Uspinjača je jedinstveni oblik javnog prijevoza, kojim upravlja ZET, svakih 10 minuta omogućuje putnicima brzo i jednostavno povezivanje Donjeg i Gornjega grada. Osim prometne uloge, njena je vrijednost u očuvanom prvobitnom obliku i građevnoj konstrukciji zbog čega je zaštićena kao spomenik kulture te predstavlja neizostavni simbol metropole i važna je turistička atrakcija.⁴³

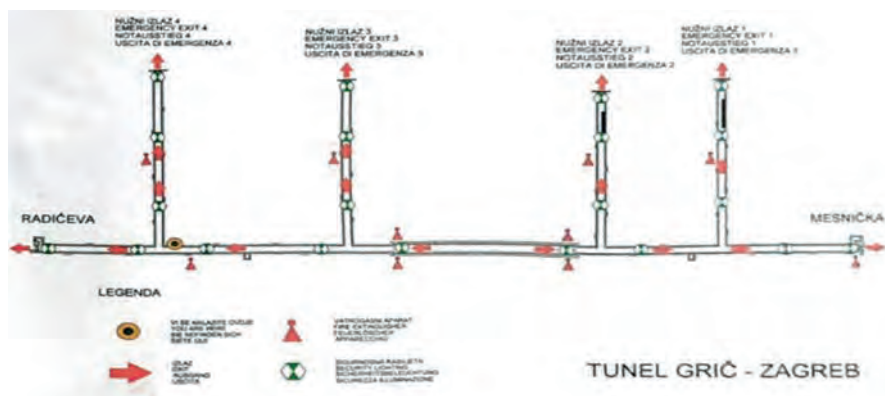


Sl. 43. Javni prijevoz

⁴³ II. Faza master plana prometnog sustava Grada Zagreba, Zagrebačke Županije i Krapinsko-Zagorske Županije

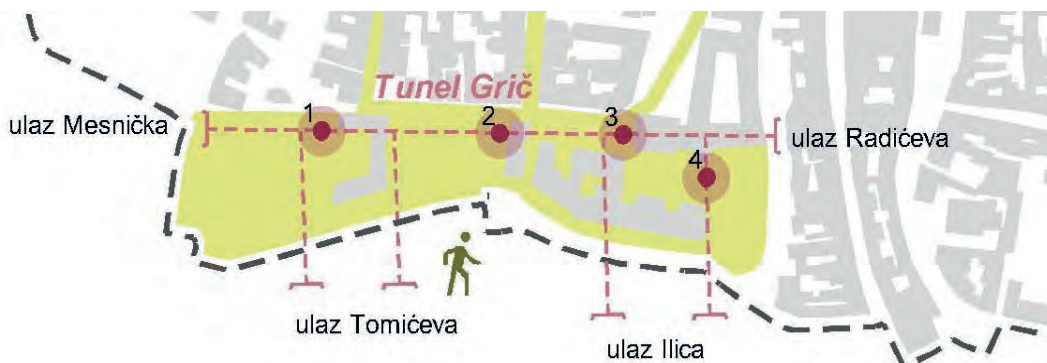
Alternativne pristupe na Gornji grad potrebno je afirmirati i unapređivati.

Korištenje postojećeg **tunela Grič**⁴⁴, dostupnog iz Mesničke i Radićeve ulice, kao jedne od alternativnih mogućnosti pristupa Gornjem gradu razmatralo se već u PUP-u revitalizacije Gornjega grada i Kaptola (1979) te predstavlja mogućnost unapređenja dostupnosti uspostavljanjem novih vertikalnih komunikacija.



Sl. 44. Shema evakuacije Tunela Grič

Ovom studijom predlažu se za razmatranje četiri **lokacije javnih dizala** koje imaju relativno laku dostupnost iz tunela Griča, a svojom pojavnošću vizualno ne bi konkurirala povijesnom prostoru.⁴⁵ Pri njihovu odabiru uzeti su u obzir kriteriji: laka dostupnost, omogućen direktan i laki pristup osoba s invaliditetom, smještaj u pješačkoj zoni Gornjega grada uz jedan od trgova, neznatna ekspanzija i nenametljivost na prostoru Gornjega grada, lak pristupa do središnjeg trga i najposjećenijih sadržaja. U budućnosti, u daljnjoj razradi projekta preobrazbe Gornjega grada i ispitivanja tehničkih mogućnosti, i sigurnosti prostora, kao i opravdanosti izvedbe projekta donijeti će se konačna odluka, ali je svakako treba uzeti u razmatranje. Aktiviranje tunela i najkraće pješačke veze dolaska javnim dizalima na Gornji grad, sigurno bi bila i dodatna turistička atrakcija.



Sl. 45. Shema prijedloga pozicija javnih dizala Tunela Grič

⁴⁴ Nakon što se za tunel Grič (izgrađen 1945. za potrebe sklanjanja II.sv. ratu) godinama pokušavalo pronaći novu funkciju: od garaže do atomskog skloništa, 2009. je odlučeno da se prenamijeni u Muzej dodira prema ideji arh. Cilingar, N. s planiranim liftom iz garaže Tuškanac. Tunel je otvoren je za javnost 2016. Galjer, 1995.

⁴⁵ Sustavu javnih dizala moguće je u budućnosti pridružiti i ono postojeće uz rezidenciju u Visokoj ulici 22 (trenutno u korištenju vlade). https://hr.wikipedia.org/wiki/Tunel_Grič%C4%8D, Tajne tunela Grič: Od skloništa i susreta Pavelića i Tita '44. do današnjeg prostora za muzej i šetnicu", Nacional.hr, 2. "Tajne zagrebačkih tunela", Nacional.hr

Obzirom na veće visinske razlike, strme pristupne ulice (Mesnička ulica, Radićeva ulica...) i nervna popločenja kamenim kockama nije za očekivati izraženiji **biciklistički promet** u svakodnevnom korištenju prostora Gornjega grada.

4.6.2. PROMET NA KAPTOLU - stanje prometa i preporuke

Zatečeni kolni i javni promet **ulicom Kaptol** dobro su reguliran i u funkciji su odvijanja svih postojećih aktivnosti i sadržaja na prostoru Kaptola. Kapaciteti parkiranja riješeni su korištenjem **javne garaže** na Langovom trgu te u Kaptol centru.

Prostor Kaptola prometno treba promatrati i u odnosu na njegove buduće uloge - pretežite sadržaje i aktivnosti te njihovu dostupnost. Polazište unapređenja prometa treba se temeljiti na smanjenju automobilskog prometa te jačanje uloge javnog, pješačkog i biciklističkog prometa.

S urbanističkog stajališta u potpunosti je **neprihvatljiva planirana javna garaža ispod tržnice Dolac** kojom bi se potencirao i navlačio sve veći promet u povijesni dio grada, a što je suprotno prometnom konceptu Donjega grada i cjelovite zaštićene povijesne urbane cjeline.

Pretvaranjem dijela stare Vlaške ulice i Ulice Augusta Cesarca u „Europski trg“ **ulica Kaptol je postala dvosmjerna i slijepa** s okretištem (spoj Bakačeve i Vlaške ul.) čime je onemogućena njena prometna veza s Palmotićevo te djelomično i umanjena opskrba/dostavna funkcija tržnice Dolac (kontrolirani vremenski režim) koja je sastavni dio identiteta.



Sl. 46. Biciklistički promet

Mogući modeli odvijanja prometa na prostoru Kaptola:

Model 1 - Zadržavanje zatečenog sustava i regulacije prometa kojim je dio prostora i dalje uključen u pješačku zonu (Pod zidom, Opatovina, dio stare Vlaške ulice), a glavni dio kolnog prometa odvija se ulicom Kaptol s jednim pristupom iz ulice Medveščak preko Zvonarničke ulice.

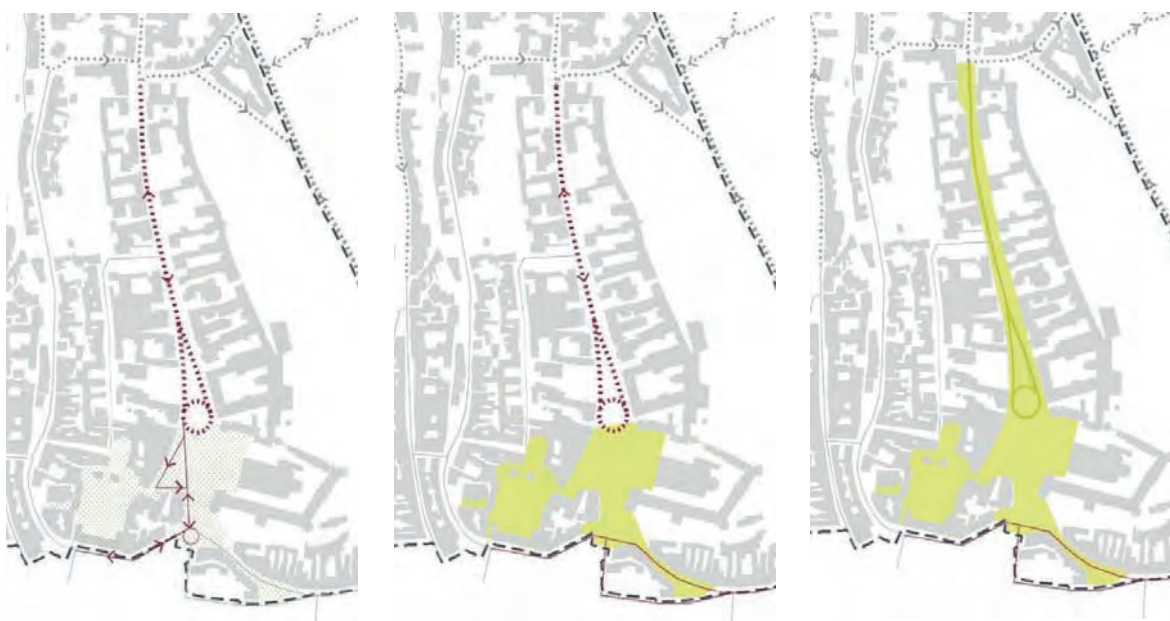
Model 2 - nova regulacija Ulice Kaptol i Europskog trga temelji se na uređenju i prometnom rasterećenju prostora ispred Katedrale. To je modifikacije prometnog rješenja prvonagrađenog (nerealiziranog) rada⁴⁶ na natječaju za uređenje Kaptola (2008.) koji predlaže pretvaranje ulice Kaptol u pješačku zonu, a protočni kolni promet i opskrba preko današnjeg Europskog trga, u vidu petlje Ulicom A. Cesarca i nazad Vlaškom ulicom do Ul. J. Palmotića. Modificirana varijanta tog rješenja na način da se omogući vremenski kontroliran pristup i prolaz u ranim jutarnjim satima za opskrbu i to

⁴⁶ Natječaja za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja **UREĐENJA KAPTOLA u Zagrebu, 2008** <http://www.d-a-z.hr/hr/natjecaji/rezultati/natjecaj-za-izradu-idejnog-urbanisticko-arhitektonskog-rjesenja-uredjenja-kaptola-u-zagrebu,38.html?t=r>. Natječaj je iznjedrio i nekoliko različitih prometnih rješenja, a prvonagrađeni rad arhitektonskog biroa MVA (mikelić&vreš)

sjevernom stranom Europskog trga, a što bi iziskivalo fizičko izdvajanje tog dijela prostora (stupići ili sl.) iz pješačke tone Europskog trga. Time bi se osigurala bolja protočnost i opskrba tržnice Dolac, a prostor ispred katedrale oslobodio tranzitnog prometa.

Model 3 - ograničeno prometovanje ulicom Kaptol u određeno kontrolirano vrijeme uz iznimku opskrbe, stanare i korisnike prostora uz ulicu Kaptolu. Ulica Kaptol od katedrale do Zvonarničke ulice poprima obilježja pješačke zone uz preduvjet provedba cjelovite preobrazbe prostora Kaptola s oživljavanjem i unošenjem novih sadržaja i aktiviranjem dvorišta uz samu ulicu. Bez znatnog povećanja broja i raznolikosti sadržaja ne postoji jasno opravdavanje za pretvaranje te duge ulice u isključivo pješačku zonu.

Za sva tri modela moraju biti prostudirane i prezentirane prednosti i problemi, a javna rasprava mora biti provedena na razini struke, stanovnika, vlasnika i korisnika prostora.



Sl. 47. Mogući modeli odvijanja prometa na prostoru Kaptola (1,2 i 3)

4.6.3. PROMET NA NOVOJ VESI – stanje prometa i preporuke

Kolni pristup Novoj Vesi od ulice Medveščak je putem tri odvojka (Ulica H. Degena, Belostenčeva ul. / Mala ulica, Ulica A. Vrančića). Postojeći prometni sustav odvija se kružno jednosmjerno oko blokova i to u smjeru sjevera Ulicom Nova Ves, a u smjeru juga Medvedgradskom ulicom, dijelom Tkalčićeve ulice te ulicom T. Mikloušića prema ulici Ribnjak.

Prostor Nove Vesi prometno treba promatrati u kontekstu pretežitog zadržavanja današnjih funkcionalnih i strukturnih obilježja te u odnosu na tri prometna modela predložena za Kaptol pri kojima je promet Novom Vesi moguć kao i dosada spregom jednosmjernih ulica.

Obzirom na znatne visinske razlike i različite koncepte preobrazbe prostora prometno nije moguće spajati kolni sustav Gornjeg grada s Kaptolom.

4.6.4. PREDUVJETI I SMJERNICE ZA SUSTAVNU PROMETNU OBNOVU zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba

- provedba javne rasprave sa stanovnicima, korisnicima i strukom o mogućim najpovoljnijim prometnim scenarijima (modelima) u skladu sa suvremenim potrebama, zatečenim prostorom i njegovom zaštitom.

Uspostavljanje dvije etape rješavanja prometa:

- prelazne mjere za kratkoročno razdoblje (idućih desetak godina) s postupnom prilagodbom postojećeg prometnog režima;
- konačno rješenje, računajući na preseljenje državnih institucija sa središta Gornjega grada i funkcionalnu preobrazbu Kaptola.

Kratkoročne mjere za unaprjeđenje su:

- pristupiti brojanju prometa i izradi prometne studije zaštićenog središta grada
- unaprijediti i popularizirati (poticati) javni gradski promet
- postupno destimulirati tranzitni promet kroz Gornji grad (regulacije, kontrola,...) i prometno opterećenje prostora ispred katedrale
- izraditi pilot-projekt mogućih varijanti i modela odvijanja prometa (dostupnost, parkiranje, garažiranje, opskrba, interventna vozila)
- prezentirati (javnosti i struci) varijantna rješenja prometa i odgovarajuće modele, te donijeti odluku o odabiru najpovoljnijeg (privremenog i konačnog) obzirom na postavljene ciljeve
- započeti izradu potrebne projektne dokumentacije ciljanih točkastih projekata, npr. pristup gradskim dizalom iz tunela Grič i sl.
- primijeniti suvremena tehnološka rješenja za informiranje, praćenje prometa i uspostavljanje „pametnih rješenja“ vodeći brigu o procesu dekarbonizacije i prilagodbi klimatskim promjenama

Dugoročne mjere za unaprjeđenje prometa Gornjega grada su:

- nastaviti i dalje poticati razvijanje svijesti o zdravom životu i pješačkoj komunikaciji
- pristupiti izradi novog koncepta javnog prometa i garažiranja u širem prostoru gradskog središta, uključujući i Donji grad
- nastaviti razvijati pješačke zone i biciklističku infrastrukturu
- uskladiti prometne potrebe s konceptom preobrazbe i pretpostavljenim sadržajima i načinu njihova korištenja

4.7. JAVNE OTVORENE POVRŠINE

Ciljevi cjelovite obnove su očuvanje postojećih (javnih) otvorenih površina uz unaprjeđenje njihovog načina korištenja, povećanje dostupnosti za javnost, uređenje te umrežavanje u sustav pješačkih površina i zelene infrastrukture. Na razini zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba postavljeni su opći ciljevi:

Cilj 1: uspostaviti bolju dostupnosti - povezivanjem rubnih pejzažnih površina (Ribnjak i park šuma Demetrova – Visoka) s prostorom Kaptola i Gornjega grada - afirmiranjem novih sadržajnih, komunikacijskih i vizurnih poveznica

Cilj 2: unaprijediti stanje zapuštenih zelenih površina (unutarnjih dvorišta, padina, vrtova i voćnjaka) u funkciji pejzažnih 'klinova' kao važnih sastavnica zelene infrastrukture (ispitati izvedivost Kožarskom od Jurjeveskog groblja do početka Tkalčičeve, uz Tkalčičevu i Medvedgradsku, od Vrazovog šetališta do jugoistočnog platoa Gradec te dalje na južne padine, duž vrtova kaptolskih kurija i sl.)

Cilj 3: unaprijediti sustav zelenila u funkciji očuvanja i unapređenja karaktera ulica i trgova s kontaktnim pred vrtovima (u Visokoj i Opatičkoj, na Opatovini i Kaptolu)

Cilj 4: unaprijediti uloge i udio zelenila u unutrašnjosti insula (na Gradecu u funkciji zajedničkih prostora stanara te nadopune deficitarnih sadržaja npr. dječja igrališta, na Kaptolu uređenjem neprimjereno korištenih dvorišta kaptolskih kurija i povećanjem udjela zelenila što je istraženo u više natječajnih rješenja za uređenje Kaptola (2008)).⁴⁷

Cilj 5: povećati udio multifunkcionalnih otvorenih površina u funkciji svakodnevnog života (potrebe stanara)

Rješavanjem postavljenih ciljeva (1-5) uistinu bi se moglo govoriti o tzv. „zelenoj matrici grada“ koja bi uz estetske komponente doprinijela podizanju kvalitete života i čistijem zraku na Gornjem gradu i Kaptolu, a ujedno bi omogućila i međusobno kvalitetnije povezivanje pojedinih dijelova.



Sl. 48. Zaštićene javne zelene površine

⁴⁷ Natječaja za izradu idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja **UREĐENJA KAPTOLA u Zagrebu, 2008**
<http://www.d-a-z.hr>



Sl. 49. Opće smjernice za unaprjeđenje zelenih površina

4.7.1. SUSTAV JAVNIH PROSTORA GORNJEGA GRADA – stanje i preporuke

PRISTUPI - Važnu ulogu u sustavu pješačkih komunikacija imaju **gornjogradske stube** kao glavni pristupi koji uglavnom povezuju Gornji grad s Mesničkom ulicom, Radićevom, Tomićevom, Tkalčićevom i Kožarskom ulicom. Dio spomeničke cjeline Stari grad Zagreb (zaštićene zakonskim aktom 1962.)⁴⁸ dijelom zadržanog prvobitnog karaktera iz razdoblja nastanka (druga polovica 19. st.), a manji dijelom oblikovno izmijenjene. Cjelovitom obnovom treba težiti afirmaciji pješačkih stuba među kojima Kapucinske imaju poseban značaj kao jedan od glavnih pristupa iz Mesničke na Gornji grad s direktnim izlazom na Trg F. Markovića. Uz eventualno uvođenje pokretnih stuba (eskalatora) na istom mjestu ili uz Park Grič osnažila bi se uloga trga kao jednog od ulaza u novo aktivno 'žarište' života Gornje grada.

SREDIŠNJI PROSTOR - Markov trg, samo središte Gornjega grada, u prošlosti je zajedno s trijemovima Kamenite ulice bio glavni društveni i trgovački centar te pokretač povijesnog gradskog organizma Gradeca.⁴⁹ Danas trg predstavlja političko središte, a način njegova korištenja u najvećoj mjeri određuju sadržaji koji ga okružuju (Zgrade Vlade – Banski dvori, HR Sabora, Ustavnog suda, Stare gradske vijećnice). Recentno se koristi kao parkiralište za potrebe Vlade i Sabora, a iz sigurnosnih razloga sloboda kretanja pješaka je ograničena te trg u najvećoj mjeri nedostupan. Na taj način privremeno postaje barijera umjesto središnje mjesto okupljanja i javnog života.

Posljednji pokušaj njegova redefiniranja iz 1990-ih ostao je nerealiziran⁵⁰, a bez značajnijih funkcionalnih promjena – izmještanja sadržaja suda, sabora, vlade i prenamjene postojećih građevina u javne kulturne i društvene sadržaje Markov trg nema izgleda postati živo i aktivno središte stare gradske jezgre. U scenariju prenamjene zgrada vlade otvara se mogućnost javnog korištenja i njihovih unutarnjih dvorišta čime bi trg mogao postati dijelom umreženog sustava otvorenih površina u različitom javnom korištenju (izložbe na otvorenom, ugostiteljstvo, perivojna dvorišta i sl.).

⁴⁸ To su s juga: Zakmardijeve stube (Radićeva - Strossmayerovo šetalište), stube u Tomićevoj (Bregovitoj) ulici na Strossmayerovo šetalište stube iz Mesničke na Strossmayerovo šetalište; s istoka: Male stube iz Kožarske u Radićevu (Dugu) ulicu Mlinske stube iz Kožarske u Radićevu (Dugu) ulicu Felbingerove (Sto stuba) iz Tkalčićev (Potoka) u Radićevu (Dugu) ulicu i u nastavku Prečac iz Radićeve (Duge) ulice na Vrazovo šetalište Kožarske stube iz Kožarske na Mlinarsku ulicu Becićeve stube iz Mlinarske na Jurjevsku ulicu; unutar Gornjega grada, Kapucinske stube iz Mesničke u Matoševu (Kapucinsku) ulicu Tepečićeve stube iz Mesničke u Matoševu (Kapucinsku) ulicu, Knežević, S: Gornjogradske stube - povijest i prijedlog obnove, Život umjetnosti, 43-44, 1988; izdavač: Institut za povijest umjetnosti

⁴⁹ Bedenko, 1989.

⁵⁰ Projekt uređenja trga kao pješačke zone arh. Mihajla Kranjca iz 1990-ih težio je isključivo kolažiranju dekorativnih ikonografskih obilježja kojima se ne bi postigao željeni urbani identitet. Galjer, 1995.

JUŽNO PROČELJE GRADA - Sustav javnih površina južnog pročelja ima posebno važnu ulogu u scenariju buduće preobrazbe Gornjega grada. Sastoji se od nekoliko, do sada pretežito pojedinačno/parcijalno sagledanih javnih površina (park Grič, Trg F. Markovića, Park Bele IV. / Vranicanijeva poljana, plato Gradec, Katarinin i Jezuitski trg te Strossmayerovo šetalište).

Kao rijedak i novije uređen perivojni prostor, **Park Grič** je nužno očuvati zajedno s jednom od najljepših vizura na Donji grad - njegovim posebnim obilježjem. Obnovljen je 2017., nakon višegodišnjih arheoloških istraživanja, kao spoj perivoja povijesne matrice 'otoka' i arheološkog parka (prezentacija povijesnih bedema, palače i kula). U varijantnim projektnim rješenjima ispod parka se javlja i građevina muzeja arheologije podzemno povezana s caffè barom u zgradi DHMZ.⁵¹

Trg F. Markovića, formiran početkom 19.st. kad specifičnim ispuštanjem jugozapadnog ugla insule⁵², izgubio je svoju izvornu funkciju te je danas korištena za parkiralište (9 PM) i odlaganje otpada (reciklažni spremnici). S obzirom da se trg nalazi na važnom sjecištu pješačkih komunikacija i javnih prostora (Kapucinske stube, park Grič, Park Bele IV) na njemu je potrebno ukinuti mogućnost parkiranja te ga integrirati u umrežen sustav javnih otvorenih prostora proširene pješačke zone te ispitati mogućnosti prenamjene okolne izgradnje kako bi se potaklo oživljavanje toga dijela grada.

Prostor današnjeg **Parka Park Bele IV.** (nekadašnja Vranicanijeva poljana) doživio je brojne promjene tijekom prošlosti, a 'urbana praznina' nastala rušenjem zgrada bivšeg kapucinskog samostana i "pavlinke kuće" 1940/41. potakla je stručne rasprave o njenom nužnom dovršenju različitim programskim prijedlozima (uredi vlade, poslovno stambena zgrada, muzička akademija, galerija, hotel, zabavni centar...). Park je realiziran 2012.⁵³ kao privremeno rješenje do donošenja konačne odluke o najprimjerenijem načinu dovršenja cjelokupnog južnog pročelja Gornjega grada koje je s navedenom prazninom nepotpuno. Na Vranicanijevoj poljani nužno je planirati novu gradnju čija bi namjena imala pozitivan učinak na formiranje pročelja te na vitalnost grada. Nova gradnja treba postati jedna od žarišnih točaka funkcionalne preobrazbe Gornjega grada - višenamjenskog i javnog karaktera koji će garantirati 24/7 aktivnost prostora.

Uređenje **platoa Gradec** sa upravnom zgradom muzejskog prostora i nizom ugostiteljsko-trgovačkih sadržaja na otvorenom prostoru iz 1980. (arh. Igor Emili) dotrajalo je, a sadržaji su u potpunosti napušteni i zapušteni. Vanjsko dvorište je nedefinirano i pretvoreno u pusti 'trg' grubog kontakta s uglom zgrade Galerije Klovićevi dvori.⁵⁴ Neophodna je funkcionalna i oblikovna preobrazba cjelokupnog platoa koja treba biti sagledana kao integralni dio kontaktnih javnih prostora. Najprimjerenije urbanističko-arhitektonsko rješenje potrebno je utvrditi temeljem urbanističko arhitektonskog natječaja⁵⁵ cjelovitog poteza 'južnog pročelja Gornjega grada'.

⁵¹ projekt arh. M. Hržića.

⁵² Bedenko, V., 1989.

⁵³ Prema projektu (arh. M. Hrzić) park bi trebao tvoriti cjelinu s Parkom Grič podzemno fizički povezan kroza zgradu Hidrometeorološkog zavoda .Knežević, S. (XXX.).

⁵⁴ Schwalba, R., XXX

⁵⁵ Godine 1993. Gradski zavod za planiranje razvoja i zaštitu čovjekova okoliša iz Zagreba raspisuje Natječaja za uređenje, restituciju i funkcionalno-oblikovnu prezentaciju jugoistočnog prostora Gornjega grada. Rezultati su bili 'porazni te su ukazivali na totalnu nezainteresiranost za ozbiljnije rješavanje, odnosno revalorizaciju tog prostora' (Galjer, 1995). Godine 2006.(?) izrađen je Program za urbanističko-arhitektonskog natječaja za uređenje jugoistočnog ugla Gornjega grada (arhiva Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba) – daljnje informacije nisu poznate.

Već je prije sedamdesetak godina arh. Zemljak upozoravao je na zanemarenu temu Pet trgova na zagrebačkom Gornjem gradu čija je urbanistička konstelacija izvanrednog značaja.⁵⁶ Među njima su i **Katarinin i Jezuitski trg**. Nastaju u XVII. st. proširenjem crkve i izgradnjom zapadnog krila isusovačkog samostana (danas galerija Klovićevi dvori) te kasnijom Kovačićevom tj. Erlichovom regulacijom s početka XX. st.⁵⁷ U načinu današnjeg i korištenja i oblikovanja trgova dominira prometna funkcija (tranzit motornih vozila i parkiranje – 20 PM, te stajalištu gradskog autobusa - ispred Gornjogradske gimnazije - Katarinin trg). Iako su trgovi okruženi/formirani aktivnim javnim i društvenim sadržajima (galerija i muzej, dvije škole, crkva sv. Katarine, palača Dverce) način njihova korištenja niti oblikovanja to ne odražava. Oblikovanje ploha je prometnog karaktera – asfaltirana površina s visinskim razgraničenjem nogostupa, a ugostiteljske terase skromnog i neprimjerenog oblikovanja.



Slika 50. Koncept sustava javnih površina Gornjega grada

Nužno je ukidanje kolnog prometa i prometa u mirovanju uz eventualno zadržavanje trase javnog autobusa na električni pogon te pridruživanje trgova proširenoj pješačkoj zoni južnog dijela Gornjega grada. Koncept njihova uređenja treba obuhvatiti sadržaje kontaktnih građevina i uređenje hodnih ploha uz omogućavanje fleksibilnog načina korištenja od povremenih manifestacija do svakodnevnog 'dnevnog boravka' školaraca, stanara i posjetitelja Gornjega grada. Pri promišljanju funkcionalnih preobrazbi moguće je razmatranje aktivacije sjevernog i zapadnog pročelje Jezuitskog trga čime bi se pridonijelo oživljavanju cjelokupnog javnog prostora.

Uređenje južna promenade uzduž i ispod južnih zidina Gradeca **Strossmayerovo šetalište** smatra se jednim od najvećih urbanih projekata ranog 19. stoljeća i kulture bidermajera. Veliku transformaciju promenade (od 1874. Strossmayerovo šetalište) doživjela je preuređenjem prema projektu arhitekta Huga Ehrlicha iz 1913.g.

Obnova sustava javnih površina južnog dijela Gornjega grada treba osigurati aktivan i živ javni prostor koje potiču aktivni gradski sadržaji. Stoga obnovi otvorenih javnih prostora Gornjega grada ne bi trebalo pristupiti po principu *urban designa* – preoblikovanja hodnih ploha i urbane opreme već cjelovitim pristupom - sagledavajući ih u međudnosu sa sadržajima/građevinama koje ih okružuju. Dosadašnji pristup pokušaja i realizacija uređenja pojedinačnih prostora treba zamijeniti sustavnim

⁵⁶ Zemljak, I. (1958) za pet trgova 'treba otkriti skrivene dispozicije, odrediti uloge, obogatiti te spojiti u suvislu uređenu cjelinu'.

⁵⁷ Jezuitski trg nastaje na prostoru nekadašnjega Cancinellijeva vrta 1653. izgradnjom zapadnoga krila isusovačkog samostana. Godine 1909. Viktor Kovačić osmislio je idejno rješenje za regulaciju Jezuitskog trga, a 1910. godinu Hugo Ehrlich potpisao je neznatno izmijenjenu i realiziranu scenografsku varijantu. Galjer J. (1995.).

rješenjima koja se temelje na cjelovitoj mreži otvorenih i građevina (sadržaja). Primjereni koncepti uređenja i prenamjene prostora trebaju biti rezultat urbanističko arhitektonskog natječaja cjelovitog poteza 'južnog pročelja Gornjega grada' – poteza od platoa Gradec do parka Grič te od Strossmayerovog šetališta do jezuitskog trga. Odabrana rješenja nužno je temeljiti na programu/programima koji će osigurati jedinstveno i umreženo funkcioniranje sustava otvorenih prostora te predvidjeti nove sadržaje, njihove arhitektonske ovojnice, kako bi se osigurao pristupačan, živ, aktivan i raznovrstan gradski prostor.

PEJSAŽNI OKVIR – Za park šumu Tuškanac (Demetrova- Visoka) i Vrazovo šetalište već je prema PUP-u '79 planirano je uređenje i ostvarenje kontinuiteta pješačkih komunikacija. Tuškanac je nedostatan funkcionalno i doživljajno prisutan iz prostora Gornjega grada te dostupan samo kroz uski pješački prolaz pokraj zgrade Državnog arhiva. Poželjno je uspostaviti više vizualnih i fizičkih veza, posebice povezivanjem postojećih i potencijalnih novih javnih sadržaja na potezu Prirodoslovni muzej - Državni arhiv (palača Magdalenić-Drašković - Jelačić - nekadašnji dječji vrtić, Demetrova 15 - zgrada uz državni arhiv – državno vl.). U unutrašnjim dvorištima palača potrebno je izbjegavati parkiranje, a otvoreni prostor učiniti u najvećoj mjeri javno dostupnim te povezanim s padinama park šume prema Dubravkinom putu.

U II. Fazi obnove i funkcionalne preobrazbe, izmještanjem zgrada vlade iz Gornjega grada, ostvaruje se mogućnost otvaranja perivoja palače Pongratz (reprezentativni prostor na kraju Visoke ulice) za javnost te na taj način kontinuirani javni pojas na zapadnom rubu povijesnog grada.

UNUTARNJA DVORIŠTA INSULA - potrebno je urediti i aktivirati odabirom najprimjerenijeg modela:

- privremenog/povremenog korištenja (poput uspješne manifestacije *Dvorišta*) koji omogućava uređivanje i održavanje na obostrani interes stanara i povremeno/privremena javno korištenje
- uspostavljanja veće dostupnosti/prolaznosti unutarnjih dvorišta (paralelan sustav pješačkih komunikacija kroz povezana unutarnja dvorišta)
- formiranja polu javnih (javnih) perivojnih dvorišta s uvjetima uređenja i održavanja za insule veće površine (npr. insula br. 3 Mesnička – Matoševa).

Unutarnja dvorišta potrebno je hortikulturno urediti, održavati i međusobno povezati u novi (polu javni) sustav otvorenih pješačkih površina i zelene infrastrukture. Posebnu pažnju treba posvetiti mjestima (vizualnog) kontakta unutarnjih dvorišta i pješačkih stuba za nova 'odmorišta' i/ili na tim mjestima odrediti posebne mjere uređenja i održavanja (odluka o komunalnom redu).

4.7.2. SUSTAV JAVNIH PROSTORA KAPTOLA - stanje i preporuke

PERIVOJI - Perivoj Ribnjak (nekada Nadbiskupski perivoj), nakon zapuštenosti krajem Drugog svjetskog rata, obnovljen je 1949., prema projektu vrtnog arhitekta Zvonimira Frohlich. Tada je proširen u sjevernom dijelu na parcelama bivših kanoničkih vrtova, svedene su na uzak pojas danas odvojen od perivoja zidom, te povezan u jedinstvenu cjelinu.^{58 59}

Od 1970. g. park Ribnjak se ubraja u zaštićena područja Grda Zagreba u kategoriji Spomenika parkovne arhitekture (br. Registra 253).⁶⁰ te danas predstavlja oazu unutar izgrađenog i prometnog središta omiljeno boravište šetača svih uzrasta.⁶¹ Potreba **boljeg integriranje perivoja** s prostorom povijesne jezgre razmatrano je još u PUP '79 kada je planirano pripajanje zelenih površina uz nadbiskupski dvor parku Ribnjak i otvaranje ophoda oko katedrale za javnost. Mogućnosti **povezivanja** predlagana je i projektnim rješenjima na natječaju za uređenje Kaptola (2008.) na kojem nagrađeni autori predlažu povezivanja parka Ribnjak kroz dvorišta kurija s prostorom Opatovine na više mjesta.

Unatoč protivljenjima povjesničara umjetnosti konceptima otvaranja kaptolskog sklopa, zbog navodnog negiranja karaktera katedrale-tvrđave i zatvorenih ambijenata kaptolskih kurija, za budući cjeloviti pristup obnovi povijenog središta takve koncepte ne bi a priori trebalo odbaciti. Grad je potrebno prilagođavati potrebama suvremenoga doba pa argumenti protiv 'povezivanja dosad odvojenih prostornih cjelina' ne bi trebali predstavljati ugrozu već novu dodanu vrijednost ostvarivanju cjelovitosti prostora.

Prema PUP '79 bilo je planirano uređenje **parka na Opatovini - (Perivoj biskupa Stjepana II)** te njegovo proširenje do sjevernog kaptolskog zida uključujući Prišlinovu kulu i školsko igralište koje je trebalo također postati parkovna površina. Uspostavljanjem pješačke veze sa zapadnim padinama Tkalčičeve planiralo se ostvarivanje mogućnost kontinuiranog zelenog poteza. Od 2001. park zaštićen u kategoriji Spomenika parkovne arhitekture (potkategorija Park, broj registra: 432)

Potrebno je hortikulturno urediti zelenu površinu zapadno od parka na koti Tkalčičeve koja je danas u velikoj mjeri zauzeta ugostiteljskim zatvorenim terasama te ju funkcionalno pridružiti parku te omogućiti bolju pješačku dostupnost parka koji treba postati jedno od ishodišta uspostavljanja sustava zelene infrastrukture.

TRG PRED KATEDRALOM - Za prostor **Kaptolskog trga** povijesno je bila ključna odluka prve Regulatorne osnove iz 1865. godine kojom je određeno rušenje srednjovjekovnog zida i kule ispred crkve te kaptolske vijećnice na mjestu današnjega Marijina stupa. Prostor oko Katedrale propitivan je i velikim brojem radova na međunarodnom arhitektonsko-urbanističkom natječaju 1930/31. godine.

⁵⁸ U to vrijeme se podno sjeveroistočnog ugla sjemenišnog kompleksa podiže i dječja ustanova (jaslice i vrtić), nekada pionirski dom, danas zgrada s dvoranom za kino predstave i kazališne predstave te nekoliko lokala.

⁵⁹ Arbutina, D. (1996) Razvoj kaptolskog vrta Ribnjaka u Zagrebu i planovi za uređenje perivoja, Prostor, Vol. 4(1996), No.2(12)

⁶⁰ Ime je dobio po biskupskim ribnjacima, koji su se ovdje nalazili sve do 19. stoljeća. Tada je cijeli prostor pretvoren u perivoj engleskog tipa, s vodopadima, egzotičnim biljkama i ukrasnim kipovima. Park je uređen na poticaj biskupa Alagovića, 1829. godine.

⁶¹ Knežević, S. Ribnjak – perivoj podno katedrale, Zagreb moj grad

Pokušaj značajnije intervencije predstavlja i natječaj za uređenje Kaptola iz 2008. čijim se rezultatima žestoko protive povjesničari umjetnosti smatrajući da je, slično kao u slučaju Cvjetnoga trga, zanemario mišljenje struke zbog nepoštivanja karaktera katedralne tvrđave, arheološke baštine i arheologije vidika. Prema njihovom tumačenju, da je nagrađeno rješenje krenulo u realizaciju, Kaptolski bi trg dobio nove sadržaje (Riznicu zagrebačke katedrale, Dijecezanski muzej i Arhiv Zagrebačke nadbiskupije), a utvrđeni zid izgubio bi svoj obrambeni karakter probijanjem pješačkih prolaza. Time bi se dokinule neke od ključnih karakteristika toga prostora: veliki objekti za nove sadržaje ugrozili bi ambijentalnu vrijednost starih kurija, povezale bi se dosad odvojene cjeline i izgradile neizgrađene površine.⁶²

Prostor ispred katedrale ostao je nedovršen, a Kaptolska ulica zadržala je svoje fasade, iako ne i sadržaj.



Slika 51. Koncept sustava javnih površina Kaptola

UNUTARNJA DVORIŠTA I VRTOVI - Kaptolski vrtovi uz Opatovinu i Kaptol - PUP '79 predviđa neophodnu hortikulturnu obradu koja je dijelom provedena, ali su vrtovi u najvećoj mjeri zatvoreni za javnost.

4.7.3. SUSTAV JAVNIH PROSTORA ZA TKALČIĆEVU (I NOVU VES) - stanje i preporuke

TKALČIĆEVA ULICA - međuprostor između Gradeca i Kaptola u povijesti je većim dijelom karakterizirala substandardna gradnja, posebice uz nekadašnji otvoreni potok Medveščak koji su premošćivali brojni drveni mostovi, od kojih je najpoznatiji Krvavi most.⁶³

Svoje prve preobrazbe prostor doživljava rušenjem povijesnog tkiva između Tkalčičeve ulice i ulice Pod zidom pri transformaciji tržnice Dolac tridesetih godina prošlog stoljeća, a o očuvanju i zaštiti te sprječavanju izgradnje na praznim /oslobođenim parcelama bez definiranih uvjeta uređenja počinje se razmišljati 60-ih godina prošlog stoljeća.⁶⁴

Općina Centar raspisala je 1965. natječaj za idejno urbanističko – arhitektonsko rješenje, koji je trebao poslužiti kao mogući model obnove najstarijih ulica povijesne gradske jezgre s ciljem ponovnog vraćanja života u zapuštene dijelove Grada. Na opće jugoslavenskom natječaju za izradu idejnog rješenja revitalizacije Tkalčičeve ulice, jednu od dvije jednakovrijedne nagrade dobili su arhitekti Grozdan Knežević i Miroslav Begović, a natječaj su pratile kontraverze, izložbe i rasprave te različiti urbanistički, arhitektonski i konzervatorski stavovi o provedenoj rekonstrukciji ulaznog dijela u Tkalčičevu ulicu.⁶⁵

⁶² Čorak, Ž. (2008.), Podnar, I. (2009.)

⁶³ Galović, K. <http://kgalovic.blogspot.com/2012/02/sto-je-rijeka-sava-gradu-zagrebu-sto-je.html>

⁶⁴ Knežević, S. (1983), Bobovec, B. (2014.)

⁶⁵ Maleković, V., (1982.), Škreblin, M., (1988.)

Na primjeru Tkalčičeve ulice uveden je presedan i donesena odluka o rušenju dijela nekvalitetnog građevnog fonda bez povijesne i prostorne vrijednosti koji je zamijenjen novim strukturama koje su imale zadatak premostiti spoj postojećeg i novog. Novi Blok Tkalčičeva - Radićeva - Krvavi Most za arhitektonsku struku bio je velika prekretnica u smislu diskusija i javnih rasprava tijekom cijele realizacije projekta na kojem je uspostavljena aktivna suradnja projektanata, restauratora i konzervatora kako bi se donijele što kvalitetnije odluke.⁶⁶ Projekt je nastavljen 1998. realizacijom poteza Tkalčičeva, Kožarska, Mikloušičeva sve do Kaptol Centra i „Gliptoteke“ te dijela Medvedgradske (arh. M. Begović).

Tadašnja ideja ponovnog vraćanja ulici, s mjerom i na pravi način, koja je za prolaznike atrakcija, od opločenja do arhitekture, od lokala do urbane opreme, od užurbanog gradskog središta do mirne, a opet ulice pune života⁶⁷ danas je sve manje prepoznatljiva. Suvremena komercijalizacija i ugostiteljsko unificiranje sadržaja u Tkalčičevoj ulici ne pridonose rezultatima kvalitetne obnove povijesnog prostora te je neophodan kvalitetniji pristup obnovi i korištenja tog prostora i to na dvije razine: na razini planiranja i na razini korištenja.

Na razini planiranja: Tkalčičevu ulicu nije moguće sagledati u cijelosti, a niti neke njezine segmente zbog ugostiteljske privatizacije prostora. Planski je potrebno onemogućiti podizanje zatvorenih terasa (vagona, kaveza) koji zauzimaju prostor Tkalčičeve ulice tijekom cijele godine. Zajedno sa Zavodom za zaštitu spomenika veliku pažnju posvetiti izgradnji preostalih interpolacija i njihovom uklapanju u povijesno tkivo. Zadržati sve moguće poprečne prolaze prema Radićevoj ulici, Dolcu i Novoj Vesi

Na razini korištenja poticati diverzifikaciju sadržaja i pronaći odgovarajući model ulaza vozila za dostavu u određenim vremenskim intervalima.

⁶⁶ Begović, M., (1978.), Begović, M., (1983.)

⁶⁷ Mutnjaković, A., (2012.)

4.8. IMOVINSKOPRAVNI ASPEKTI

Kako se radi o povijesnom dijelu grada, vlasnička struktura je raznolika i rezultat je povijesne slojevitosti prostora. Pritom je vlasnička struktura Gornjega grada (svjetovnog) u potpunosti drugačija od vlasničke strukture Kaptola (biskupskog grada).

Kako je u tijeku veliki broj sudskih postupaka i upisa zemljišta u katastar i isto tako velikog broja procesa koji su u tijeku i koji nisu dovršeni – karta vlasništva je približne točnosti, ali nam govori o dominantnim vlasnicima zemljišta unutar zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba.

Dominantna su četiri vlasništva: vlasništvo Republike Hrvatske (RH), vlasništvo Grada Zagreba, crkveno vlasništvo i privatno vlasništvo

Na **Gornjem gradu** su smještene institucije RH kao rezultat povijenog slijeda te je **vlasništvo Republike Hrvatske dominantno**. Samo središte zauzimaju Vlada RH i Sabor RH. U nešto manjem obimu je vlasništvo grada Zagreba. Najvažniji gradski sadržaj je Starogradska vijećnica, a najveći potez u gradskom vlasništvu zauzima južni dio Gornjega grada uz Strossmayerovo šetalište. Najmanje zastupljeno je vlasništvo crkve (Crkva sv. Marka, župni dvor, crkva sv. Katarine, Grkokatolička crkva).

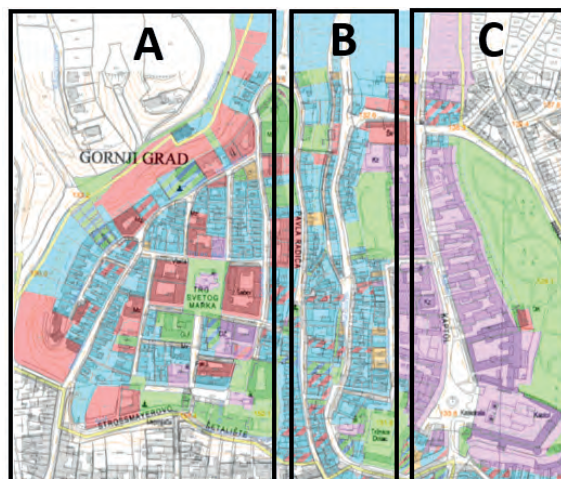
Na prostoru **Kaptola** je situacija obrnuta. Obzirom na povijesni kontinuitet nekadašnjeg biskupskog grada, i dalje je **dominantno crkveno vlasništvo**, kako vjerskih građevina (katedrala sv. Stjepana, Biskupski dvor, franjevački samostan) tako i gotovo svih kaptolskih kurija.

Središnji međuprostor između dva povijesna grada Gradeca i Kaptola (Radićeva ulica, Tkalčićeva ulica i Opatovina) prvenstveno je, uz manje iznimke, u **privatnom vlasništvu**. Svega nekoliko parcela je označeno općenarodna imovina. Slična je situacija i s Novom Vesi, uz napomenu da se na početku i kraju ulice nalazi po nekoliko parcela koje su u vlasništvu crkve.



Vlasništvo

Crkva i vjerske zajednice	(72)
Grad Zagreb	(68)
Grad Zagreb i privatno vlasništvo (fizičke i pravne osobe)	(11)
Općenarodna imovina, društveno vlasništvo	(13)
Privatno vlasništvo (fizičke i pravne osobe)	(427)
Republika Hrvatska	(49)
Republika Hrvatska i Crkva i vjerske zajednice	(1)
Republika Hrvatska i Grad Zagreb	(2)
Republika Hrvatska i privatno vlasništvo (fizičke i pravne osobe)	(34)
Republika Hrvatska, Grad Zagreb, privatno vlasništvo (fizičke i pravne osobe)	(2)



Slika 52. Vlasništvo

Zatečeno vlasništvo i korištenje jedan su od značajnih činitelja koji će utjecati i na procese obnove i financijsku pozadinu za taj proces.

Postupak obnove nakon potresa neće se jednako brzo odvijati na svim tipovima zgrada Gornjega grada i Kaptola, niti po istom modelu jer se provode u različitoj nadležnosti financiranja i provedbe. Kao prvo treba razlikovati prema vlasništvu one koje su u privatnom vlasništvu i vlasništvu crkve, od onih u vlasništvu države ili grada. Uz sve to još posebne kriterije treba pribrojiti obzirom na način korištenja zgrada i na njihovu stupanj zaštite, npr. zaštićeno pojedinačno dobro.

Tu se još jednom vidi **potreba osnivanja i pokretanja agencije za obnovu** povijesne urbane cjeline Grada Zagreba ili samo povijesne cjeline Gornji grad i Kaptol.⁶⁸

4.9. IDENTITET I AMBIJENTI

Cjelovitim sagledavanjem prostora i istraživanjem njegova identiteta neophodno je, u zagrebačkom primjeru, krenuti od zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba.⁶⁹ Potrebno ju je sagledavati integralno – ako jedinstven prostor Donjeg grada, Gornjega grada, Kaptola i međuprostora Tkalčićeve ulice i Nove Vesi, iako svaki od njih ima svoj identitet. Oni svi zajedno dio su kolektivnog identiteta grada Zagreba te su ujedno prostori s najvećim brojem točaka identiteta u prostoru. Čine ga povijesne i kulturne značajke lokaliteta, javni prostor, sadržaji koji se u tom prostoru odvijaju te načini na koji ga korisnici prostora konzumiraju.

Uključivanje identiteta u razvoj zajednice, a time i prostornog identiteta, danas je sve izraženiji trend u ekonomski razvijenim zemljama i snažno je povezan sa simultanom pojavom održivog razvoja. Identitet kao baština postao je sveprisutna vrijednost.⁷⁰

Na razini grada postupno dolazi do unifikacije prostora i gubljenja specifičnog identiteta (povijesnih struktura, njihova života, sadržaja i aktivnosti itd.). Na percepciju identitetske slike grada negativno utječe i situacija neorganiziranosti, nečinjenja nakon potresa kao i izostanak sustavnog sagledavanja i organiziranja urbane obnove.

4.9.1. OSVRT NA IDENTITETSKE PROMJENE PROSTONIH CJELINA

Na promjenu identitetske slike Gornjega grada i Kaptola utjecao je veći broj čimbenika:

- postupak gubljenja sadržaja i aktivnosti koje su desetljećima bile dio identiteta,
- val apartmanizacije koji posredno mijenja strukturu stanovništva zahvaća i najstariji dio grada te pridonosi i nekontroliranoj promjeni strukture zgrada,
- promjena u životnom stilu stanovnika i moguća promjena socijalne strukture,
- pretvaranje javnog prostora u „polu privatni“ zauzimanjem terasama ugostiteljskih objekata i gubljenje granice javno - privatno što dovodi do smanjivanja intimnosti, mogućnost zadržavanja (sjedanja, razgovora, čitanja,...), prostora i interakcije građana,
- nepromišljena prometna politika koja na prvom mjestu ima automobil (prekomjerno parkiranje i intenzivan tranzitni promet).

⁶⁸ Osječka Tvrđa ima godinama Agenciju za obnovu Tvrđe, najstarijeg zaštićenog dijela grada.

⁶⁹ U studiji Donjeg grada detaljno su opisana polazišta za istraživanje i analiza obilježja identiteta te ona vrijede za cjelovito područje zaštićenog povijesnog središta grada Zagreba pa tako i za Gornji Grad i Kaptol.

⁷⁰ Prostorni identitet suburbanih i ruralnih naselja Grada Zagreba, Zavod za prostorno uređenje, 2018,

Ovisno o kontekstu, razlikujemo arhitektonski, gospodarski, kulturni, kao i turistički identitet. U drugom tematskom području možemo govoriti o postojećem i novostečenom identitetu. Pritom treba upozoriti da su dosadašnji način provođenja djelomičnih i pojedinačnih intervencija u strukturi Donjeg grada, bez sagledavanja cjeline, kao i dugogodišnje zanemarivanje doveli do postupnog umanjivanja obilježja urbanog šarma grada i njegovih identitetskih obilježja. To se nikako ne bi smjelo dogoditi s Gornjim gradom i Kaptolom.

Prostori Gornjega grada i Kaptola, obzirom na prostornu izoliranost, povijest nastanka i graditeljsku različitost u najvećoj mjeri imaju mogućnost sačuvati postojeći identitet i u dugogodišnjem postupku urbane obnove steći novi. Model „Novo u povijesnom“ sve se češće primjenjuje i pridonosi novostečenom identitetu. Svako vrijeme ostavlja svoj trag pa i u povijesnim cjelinama. Upravo ta slojevitost dio je identiteta prostora.

4.9.2. URBANISTIČKE SMJERNICE ZA UNAPREĐENJE IDENTITETA⁷¹

- Identitetske potencijale grada, između ostaloga, izvesti iz vrijednosti povijesnih i suvremenih otvorenih gradski prostora – ambijenata poput – trgova, parkova, uličnih poteza, uređenih dvorišta insula.
- 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.
- osigurati vrednovanje, zaštitu, obnovu i održivi razvoj konstitucijskih elemenata slike Donjeg grada - autentične supstance gdje pritom težište obnove mora biti na javnim zgradama.⁷²
- Provoditi detaljnija istraživanja identitetske slike Gornjega grada i Kaptola grada, pojedinih njegovih područja i njegovih karakteristika u odnosu na druge dijelove grada kako bi se došlo do kvalitetnijih zaključaka i smjernica.
- Identitetske karakteristike središta grada koristiti u turističkoj promociji destinacije koja pridonosi ukupnom gospodarskom razvoju grada.
- potencirati identitetske karakteristike pojedinih povijesnih cjelina bez težnje za ujednačavanje

⁷¹ Identitetske smjernice identične su onima za Donji grad i zajedničke su za cijelo povijesno zaštićeno središte Grada Zagreba

⁷² Knežević, S.

4.10. MODERNIZACIJA

Zagreb je nakon potresa dobio priliku obnoviti i osnažiti zapušteno povijesno tkivo grada, afirmirati njegova identitetska obilježja te ga učiniti sigurnijim i otpornijim nego što je bio do sada. Grad nije moguće vraćati isključivo u stanje prije potresa bez sagledavanja svih novih potreba. Osim obnove povijesnih građevina i gradskih krajobraza, obnovu prati proces modernizacije, i tehničko i tehnološko unapređenje uz poštivanje okolišnih i sigurnosnih normi i standarda.

Grad u cjelini pa i njegova zaštićena Povijesna cjelina nalaze se neizbježno pred postupkom obnove i modernizacije. Odmah je potrebno pojasniti pojam „modernizacije“. Obnova može biti i vraćanje na staro tj. stanje zatečeno prije potresa ili početka obnove. Upravo proces modernizacije usklađuje radnje koje se odvijaju na obnovi s potrebama kvalitetnog suvremenog stanovanja i boravka u zaštićenoj Povijesnoj urbanoj cjelini Grada Zagreba. Zaštita prostora i građevnog fonda je neupitna, ali mora biti aktivna, tj. u funkciji razvoja. Procesi modernizacije mogu biti prisutni na: na razini stana, zgrade, bloka, javnog prostora, pratećih sadržaja, prometnog sustava, infrastrukture,.. itd, a svi vode ka podizanju kvalitete stanovanja i boravka u gradskom središtu i usklađuju se s a zahtjevima života adekvatnim početku 21. stoljeća. Možemo ga dovesti u odnos s promjenama načina života pa adekvatno tome i novim zahtjevima života u gradskom središtu.

Dakle, OBNOVA DA, ALI NE U VIDU VRAĆANJA NA STARO, NEGO U SKLADU S POTREBAMA SUVREMENOG ŽIVOTA U GRADSKOM SREDIŠTU koristeći sva tehnička i tehnološka dostignuća.

Proces modernizacije iziskuje uključivanje, opće poznatih suvremenih metodoloških pristupa u urbanističko-arhitektonskom, tehničko-inženjerskom, kulturno-konzervatorskom te društvenom pogledu. Modernizacijski procesi neposredno utječu i na strukturiranje socijalnog prostora i mogu znatno utjecati na odnose na lokalnoj razini.

Donji grad i Kaptol, kao dio povijesne cjeline središta Zagreba prolaze slične probleme u procesu obnove nakon potresa kao i Donji grad pa načela i preporuke mogu biti zajedničke. Obzirom na relativno strože propise konzervatorskih službi, relativno malo povlačenje sredstava EU za tu namjenu i ne postojanje cjelovite strategije urbane obnove, do sada nije došlo do značajnijeg procesa modernizacije u Zagrebu pa niti na Gornjem gradu i Kaptolu. Primjeri modernizacije su izolirani i nema se što za istaknuti. No to je pouka i za budućnost.

Središte grada i njegova povijesna cjelina mogu se 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. I u povijesnom gradskom tkivu potrebno je poticati nove smjernice kao što se energetska obnova, smanjenje potrošnje energije, zelena gradnja, mobilnost i dekarbonizacija. To su 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.

Ne pristupi li se obnovi na sveobuhvatan način, Zagreb neće preskočiti novi prag - iskorak u treću modernizaciju grada. Ostat će na stanju prije potresa. Proces modernizacije prostora potrebno je provoditi i pratiti na razini zgrada, blokova, izgrađenih insula ili cijelog obuhvata zaštićene Povijesne cjeline grada Zagreba. Ona će se organizacijski i financijski provoditi na različitim razinama od strane samih građana, državnih službi, gradske uprave, specijaliziranih tematskih fondova ili na razini EU projekata i EU fondova.

4.11. URBANA SIGURNOST

Pri urbanoj obnovi nužno je utvrditi moguće sigurnosne probleme u prostoru, kao i modele (akcije) za identificiranje mogućih aktera, situacija i područja djelovanja. Razlikujemo različite vrsta ugroza sigurnosti građana (čovjeka od čovjeka, čovjeka od automobila, ugroza od kriminala, elementarnih nepogoda itd.). Cilj svake gradske uprave je donijeti / poduzeti odgovarajuće mjere za povećanje sigurnosti građana.



Sl. 53. Stanje zgrada nakon potresa

4.11.1 OSVRT NA MOGUĆA SIGURNOSNA OGRANIČENJA U POVIJESNOM SREDIŠTU

Kao i za većinu ostalih gradova, moguća sigurnosna ograničenja vezana su uz:

- a) komunalni red - urednost, održavanost i sigurnost zajedničkih javnih površina.
- b) kriminal i probleme u ponašanju.
- c) sigurnost imovine od šaranja grafitera po pročeljima
- d) gradski promet - sigurnost, protočnost i kvaliteta usluga javnog prijevoza, rješenje problema biciklista i električnih romobila po nogostupima
- e) noćni život u Gradu Zagrebu -
- f) zdravlje - dostupnost, brzina i kvaliteta zdravstvene usluge
- g) upravljanje rizicima u urbanim sredinama - u situacijama prirodnih katastrofa, urbanog terorizma, nenadanih događaja, masovnih društvenih događanja
- h) opći osjećaj sigurnosti posjetitelja Grada Zagreba uz participaciju građana

Sve teme zahtijevaju **intervenciju gradske uprave koja mora poraditi na prevenciji i izraditi programe evakuacije i saniranja.**

Nakon potresa u ožujku 2020. prostor Donjeg i Gornjega grada bio je najugroženiji dio grada uz rubni prostor oko Markuševca. Podaci koje sadrži *Pregled baze podataka oštećenja* nisu službeni te su informativnog karaktera^{73,74} ali svjedoče o velikim materijalnim štetama na građevinama u povijesnom središtu grada.

*Pregled šteta uzrokovane potresom u gradu Zagrebu (stanje 22. rujna 2020.)*⁷⁵ iskazani su za cijele gradske četvrti. Budući da su prostori Gornjega grada, Kaptola i Nove Vesi samo dio gradske četvrti Gornji grad-Medveščak (djelomično pokrivaju tri mjesna odbora) iskazani točni podaci se mogu samo uvjetno/djelomično koristiti.

4.11.2. URBANISTIČKE SMJERNICE ZA UNAPREĐENJE URBANE SIGURNOSTI

Urbanističke smjernice za unapređenje sigurnosti za Gornji grad i Kaptol gotovo su u potpunosti identične onima za Donji grad pa ih je ispravnije promatrati na razni cijele povijesne urbane cjeline Grada Zagreba. I na prostoru Gornjega grada i Kaptola potrebno je posvetiti pažnju svim segmentima koji na bilo koji način mogu utjecati na sigurnost građana i imovine.

- U cilju povećanja sigurnosti građana, kako onih koji žive i rade na području Gornjega grada tako i onih koji obavljaju neke poslove u Gornjem gradu, kao i turista, **poboljšanje je moguće provesti na dva načina:** prevencijom s pomoću projektantskih, urbanističkih ili tehničkih mjera i uklanjanjem nepovoljnih rješenja

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

⁷³ Podaci iz *Pregleda baze podataka oštećenja* ne smiju se koristiti u komercijalne svrhe, objavljivati niti distribuirati trećoj strani bez odobrenja vlasnika podataka (Građevinskog fakulteta i Grada Zagreba).

⁷⁴ 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 pa je moguće da će prikazani podaci biti dopunjeni i zamijenjeni točnijima.

⁷⁵ GRADSKI URED ZA STRATEGIJSKO PLANIRANJE I RAZVOJ GRADA Odjel za statističke i analitičke poslove, : Službena stranica Grada Zagreba (stanje 22. rujna 2020.)

- Utvrditi, temeljem novih spoznaja o statičkoj otpornosti zgrada, zone ugroženosti te propisati urbanističke smjernice za **strukturnu preobrazbu blokova koje će omogućiti veći stupanj sigurnosti i evakuacije** poput raščičavanja 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 izravnoj vezi s nižim razinama kriminala u stambenim četvrtima, koji pružaju veći osjećaj sigurnosti i smanjuju agresivno i nasilničko ponašanje.

- Unaprijediti i **stvoriti nove prostore za socijalizaciju suvlasnika (stanovnika Gornjega 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 pridonijeti urbanoj sigurnosti.

Neke od navedenih smjernica **nije moguće ostvariti isključivo na razini urbanističkog planiranja**. Planerski gledano sigurnost možemo promatrati na razini grada, na razini kvarta, bloka ili same zgrade u kojoj se nalazi stan ili odgovarajući sadržaj:

GRAD – GUP: smjerovi evakuacije, prometna mreža, građenje na sigurnim prostorima (bez odrona, klizišta, plavnih područja/grad „spužva“...).

KVART – Urbanistički plan uređenja (UPU): odabir tipologije gradnje (kuća, stambeni niz, višestambena zgrada...), odnos izgrađeno – neizgrađeno, udio pejzažno uređenih površina (parkovi, zelenilo uz ulice...), količina i uređenje javnih prostora, sport i rekreacija, kvalitetna javna rasvjeta.

SUSJEDSTVO: 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.

5. PRIMJERI OBNOVE POVIJESNIH JEZGRI EUROPSKIH GRADOVA

5.1. MODELI STRUKTURNIH I FUNKCIONALNIH PREOBRAZBI

Premještanja vlade i državnih službi iz povijesnog gradskog središta u nove prostore

Analizom europske gradova uočeno je korištenje obrasca premještanja vlade i državnih službi iz povijesnog gradskog središta u nove prostore.

Analiza gradova sličnih društvenih i prostornih karakteristika (bivša Ka-und-Ka) pokazala je da su mnogi od njih premjestili djelomično ili potpuno vladine ustanove iz povijesnih središta. Tako se na primjer novi parlament u Budimpešti nalazi uz Dunav, parlament Beča je u sklopu vanjskog prometnog prstena tzv. "Ringstrasse", a državne zgrade Ljubljane smještene su na rubu najuže povijesne jezgre. Sličnost sa situacijom preseljenja državnih institucija iz najuže povijesne jezgre u novi prostor koji ujedno formira i novo gradsko administrativno središte možemo pratiti i u drugim gradovima poput Perugie, Edinburgha i drugih. U literaturi je moguće pronaći podatak da u gotovo 30% glavnih gradova dolazi do preseljenja državnih funkcija na nove lokacije u gradu ili van njega.

Ljubljana, zgrade vlade



Budimpešta, parlament



Beč, Parlament

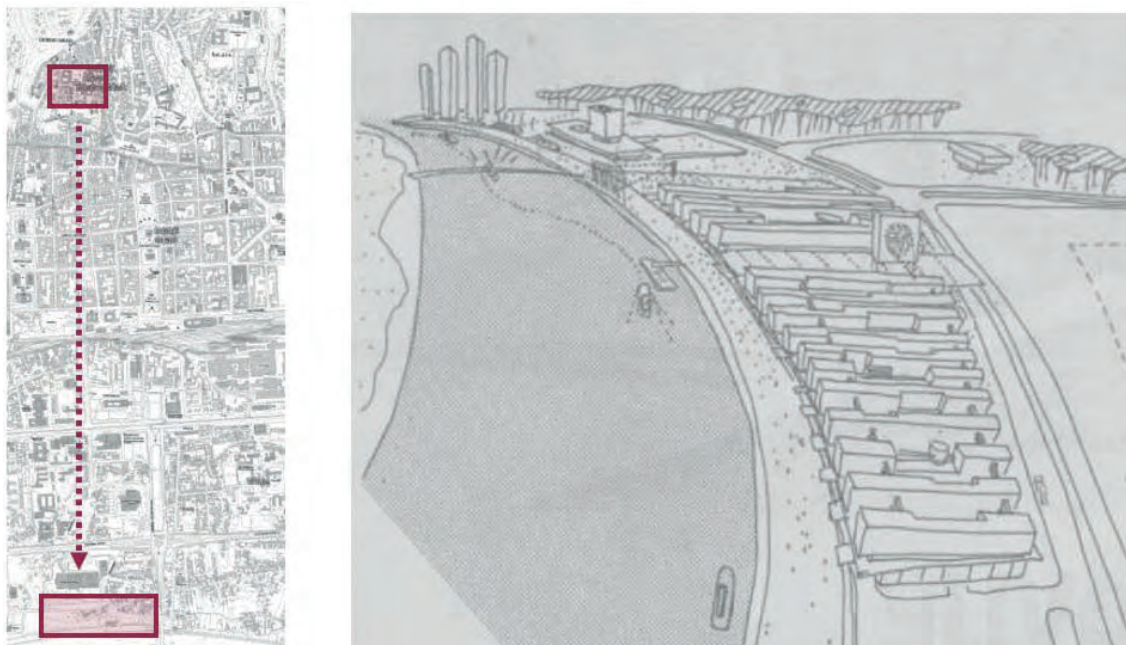


Sl. 54. Primjeri gradova koji su izmjestili upravna tijela iz svojih gradskih središta

Premještanje državnih institucija na novu lokaciju u Zagrebu / uz Savu

O ideji premještanja državnih institucija iz povijesnog središta Zagreba razmišlja se već više desetljeća, a potaknuta je dvama razlozima. S jedne strane radi praktičnosti i sigurnosti obavljanja državnih funkcija, a s druge zbog sve izraženije ograničenosti/sputanosti svakodnevnog života koju osjećaju stanovnici Gornjeg grada zbog podređenosti funkcioniranja i sigurnosti zgrada vlade RH i Sabora.

Ideje preseljenja rezultirale su još prije 25 godina (1996.)⁷⁶ raspisivanjem javnog arhitektonsko urbanističkog natječaja za Kompleks zgrada vlade, ministarstava i državnih upravnih organizacija Republike Hrvatske u Zagrebu. Tome je prethodila rasprava i odabir reprezentativne lokacije uz sjevernu obalu Save - neposredno uz središnju gradsku os, kao i priprema te detaljna izrada programa za novi kompleks.



Sl. 55. III. nagrada Tim: Saša, Ines, Duška i Drago Bradić

Razmotreni su svi pozitivni i negativni aspekti preseljenja na novu lokaciju te zaključeno da novi koncept na novoj lokaciji pruža obostranu korist i prostoru koji se napušta i prostoru koji će se tek angažirati za nove sadržaje jer:

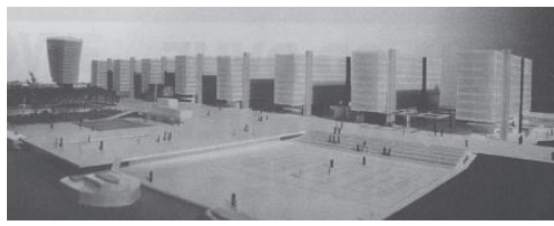
- pruža puno bolju organizaciju različitih sadržaja na novom prostoru
- rasterećuje promet iz povijesnog dijela grada
- uklanjaju barikade neprohodnosti dijelova povijesnog grada
- povijesni dio grada dobiva nove (napuštene) prostore za nove sadržaje i za budući razvoj
- novo gradsko središte sa sadržajima državne uprave transformira zapušteni dio grada uz Savu, a timu i kontakt prema središnjoj gradskoj osi koja time dobiva novi značaj. Sve to daje važnost novijim dijelovima Zagreba „preko pruge“
- preseljenjem vladinih/državnih institucija osigurava se lakša dostupnost iz svih dijelova Hrvatske (obilaznica, autoput), ali i veća kontrola prostora, a što rezultira i većoj sigurnosti ljudi i sadržaja. To je izrazito važno obzirom na postavljene nove standarde sigurnosti.

Naravno, preseljenje državnih institucija s prostora Gornjega Grada ne odnosi se na sve službe i sadržaje. I dalje će svoje prostore na Gornjem gradu, zbog simboličkog značaja i povijesnog kontinuiteta, zadržati neki od sadržaja državnog i gradskog značaja, ali u manjem obimu i sadržajima prilagođenim prostoru.

⁷⁶ Godine 1996. došlo do raspisivanja javnog arhitektonsko urbanističkog natječaja za Kompleks zgrada vlade, ministarstava i državnih upravnih organizacija Republike Hrvatske u Zagrebu. Cilj natječaja je bio dobivanje najpovoljnijeg idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja Komplexa zgrada vlade. Detaljan pregled daje časopis Čovjek i prostor br. 508-509 iz 1996.g.



II. nagrada, tim Mladena Sabolovića



Otkup: Zoran Bodrožić, Ivan Marić, Damir Novoselec

Sl. 56. II. Nagrada i otkup

- A kako dalje?

Nakon 25 godina od provedbe arhitektonsko-urbanističkog natječaja potrebno je iznova valorizirati benefite preseljenja sadržaja vlade s prostora Gornjega Grada i ispitati realnost provedbe u budućnosti, kao i programske sadržaje, kako osnovne, tako i prateće. Uz to je potrebno još jednom preispitati predloženu lokaciju uz Savu, južno od kompleksa HRT-a, koja se i nakon dugog vremena čuva upravo za te sadržaje. Sve to je popraćeno i ugrađeno i u važeći GUP Zagreba.

Na novoj lokaciji je nužno korigirati program i kao rezultat dobiti „grad u pravom smislu“, temeljeno na tradiciji i memoriji prostora. Isključuje se mogućnost stvaranja tzv. „administrativnog geta“ tj. monofunkcionalne, javnosti nedostupne, zone. Naravno u novim uvjetima potrebno provesti i novi javni arhitektonsko-urbanistički natječaj s novim usuglašenim i odobrenim programom, koristeći i iskustva prethodnika.

5.2. MODELI ORGANIZACIJE PROMETA I REŽIMA KORIŠTENJA U ODABRANIM PRIMJERIMA EUROPSKIH POVIJESNIH GRADSKIH SREDIŠTA

Organizacija cjelokupnog prometnog sustava, regulacija prometa i prometni režimi uvelike utječu na način i kvalitetu korištenja javnog prostora povijesnih gradskih središta. Mogući modeli su:

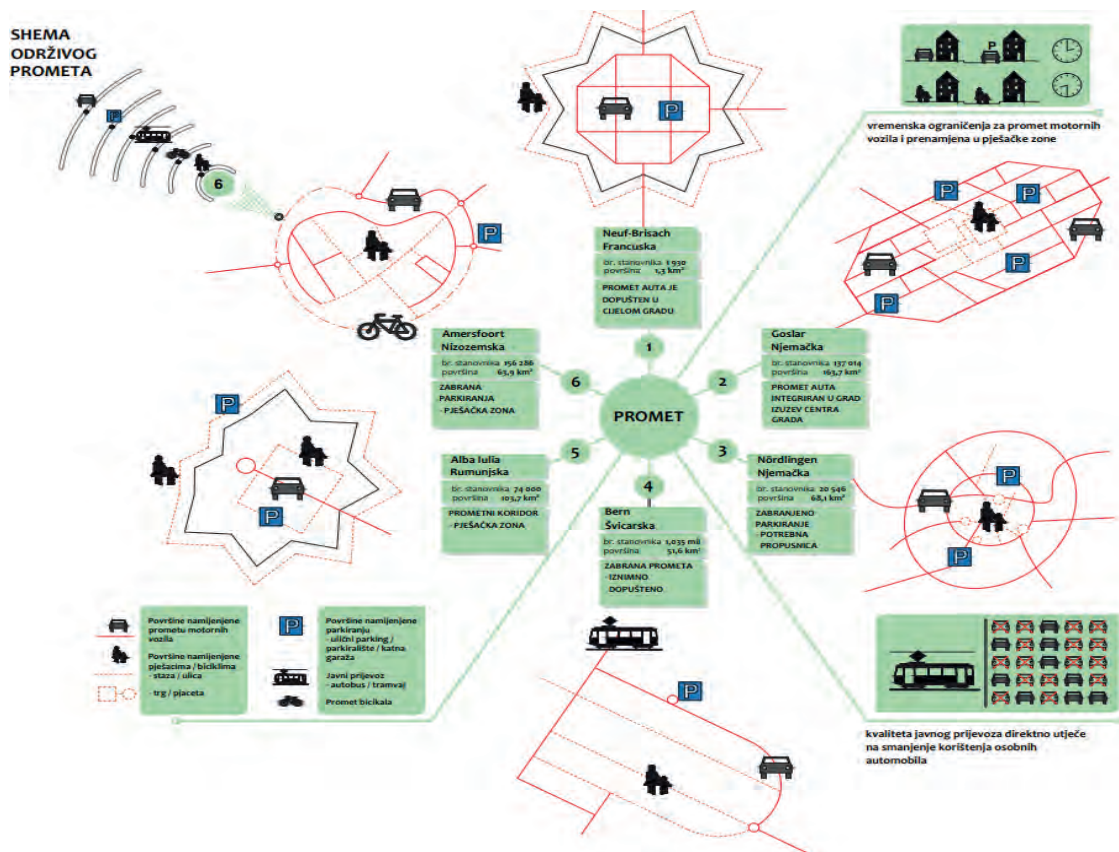
- kolni promet s površinama za pješake
- odvojen kolni promet od dijela rezerviranog za pješake
- pješačke površine s režimom kolnog prometa (dostava, pristup stanovnika, režim parkiranja...)
- pješačke površine bez kolnog prometa (samo pristup za interventna vozila)

Cilj je postizanje veće kvalitete života građana koji žive u tim dijelovima grada, kao i stalnih (zaposlenici) ili povremenih korisnika. Iz analiziranih odabranih uspoređenih primjera s potpuno različitim pristupima regulacije i režima prometa unutar povijesnih gradskih središta proizlazi da su mogući različiti prometni sustavi regulacije i da nema jedinstvenog načina regulacije prometa u jezgri. Također korištenju pješačkih površina i zona značajno pridonosi tranziciju na nove prometne modele, uz nastojanje da se što ugodnije ostvari tranzicija postojećih regulacija i režima prometa s ciljem postizanja kvalitetnijeg života samih građana.

Za detaljno istraživanje i usporedbu odabrani su europski gradovi na temelju specifičnosti s obzirom na različitost pristupa prilikom promišljanja regulacije i režima prometa unutar povijesnih gradskih središta. To su gradovi odnosno povijesna gradska središta Neuf-Brisacha u Francuskoj, Goslara i Nördlingena u Njemačkoj, Berna u Švicarskoj, Alba Iulia u Rumunjskoj, te Amersfoort u Nizozemskoj.⁷⁷ Različiti pristupi odabranih primjera gradova sagledavaju se kroz analizu odabranih

⁷⁷ Analiza sustava prometa u povijesnim jezgrama europskih gradova iz različitog razdoblja i u različitim zemljama. U pripremi analize sudjelovali su članovi istraživačkog tima: arh. Kristina Perkov, arh. Zoran Nikoloski i arh. Tomislav Varga, a voditelj istraživanja je prof.dr.sc. Tihomir Jukić. Istraživanje je korišteno u razvoju prijedloga etapnosti i varijantnih rješenja i u izradi *Studije prometa u mirovanju i osječkoj Tvrdi* 2020.

elemenata prometnog sustava: regulacije motoriziranog prometa, režima parkiranja, zastupljenosti i kvalitete pješačkih površina i zona te dostupnost javnog prijevoza.



Sl. 57. Komparacija modela, organizacije prometa i režima korištenja u odabranim povijesnim gradskim središtima, 2021. (istraživački tim: T. Jukić, K. Perkov, Z. Nikoloski, T. Varga)

Analizirani prometni modeli povijesnih gradskih središta:

- a) **motorizirani promet dopušten u cijelom gradu**
REFERENTNI PRIMJER GRADA: Neuf-Brisach, Francuska
- b) **dopušten automobilski promet izuzev užeg dijela povijesnog gradskog središta** REFERENTNI PRIMJER GRADA: Goslar, Njemačka
- c) **smanjen intenzitet automobilskog prometa/ parkiranje uz predočenje propusnice,** REFERENTNI PRIMJER GRADA: Nördlingen, Njemačka
- d) **zabranjen automobilski promet / dopušten uz dodatna ograničenja** REFERENTNI PRIMJER GRADA: Bern, Švicarska
- e) **pristupne prometnice /pješačka zona** REFERENTNI PRIMJER GRADA: Alba Iulia, Rumunjska
- f) **zabrana parkiranja /pješačka zona** REFERENTNI PRIMJER GRADA: Amersfoort, Nizozemska

GRAD DRŽAVA	Neuf-Brisach, Francuska	Goslar, Njemačka	Nördlingen, Njemačka	Bern, Švicarska	Alba Iulia, Rumunjska	Amersfoort, Nizozemska
Shematski prikaz prometnog sustava						
Prisutnost motornih vozila u povijesnom gradskom središtu	•••	••	••	•	•	•
Reguliranost parkiranja	•	••	•••	•••	••	••
Zastupljenost pješačkih površina i zona	•	••	••	•••	••	•••
Dostupnost javnog prijevoza	•	•	•	•••	•	•••
Razina/intenzitet korištenja povijesnog gradskog središta	•	••	••	••	•••	•••

••• visoka •• smanjena • niska

Sl. 58. Usporedba karakteristika prometnih režima u 6 odabranih povijesnih jezgri gradova, na razini analize bitnih tematskih područja, 2021. (istraživački tim: T. Jukić, K. Perkov, Z. Nikoloski, T. Varga)

Modeli organizacije prometa - Zaključak

Analizirani i uspoređeni primjeri europskih gradova pokazuju da je jedan od važnijih preuvjeta za djelotvorniju tranziciju na nove prometne modele upravo kvalitetan i dostupan javni prijevoz. Što je veća zastupljenost vozila u povijesnim središtima gradova to je manji intenzitet pješačkog korištenja i obrnuto. Uređenje hodnih ploha i povećanje pješačkih zona i njihovo intenzivnije korištenje dovodi do veće socijalizacije korisnika unutar povijesnih gradskih središta. **Iz analiziranih primjera je očito da ne postoje idealna rješenja prometa povijesnih gradskih središta, nego je uz detaljnu analizu i elaboraciju mogućih modela odvijanja prometa potrebno odabrati onaj model koji je najprikladniji datostima prostora, kao i etapi realizacije prometnog sustava.** Potrebno je preispitati i modele posebnih vremenskih režima korištenja za stanovnike i za dostavu. Sve to treba pratiti široka rasprava, kako stručnjaka, stanovnika, vlasnika i korisnika prostora, kao i ostalih građana Zagreba.

6. TIPOVI PREOBRAZBE GORNJEGA GRADA, KAPTOLA I MEĐUPROSTORA TKALČIČEVA – NOVA VES

Temeljem detaljne analize stanja i uočenih procesa u pojedinim prostornim cjelinama predlažu se različiti – lokalno prilagođeni tipovi preobrazbe i unapređenja prostora. Preobrazba se odnosi na različite scenarije prilagodbe suvremenim potrebama samih stanovnika kao i modernizacije i uređenja povijesnog središta u cjelini. Neupitno je da obnovu građevinskog fonda povijesnog središta mora pratiti i aktivna **obnova sadržaja i uređenja javnih prostora** s ciljem podizanja kvalitete života u tom prostoru, uz zadržavanje postojećeg stanovništva i privlačenja mlađih obitelji i mladih.

Za svako od, studijom izdvojenih područja (Gornji Grad, Kaptol, međuprostor Tkalčićeva – Nova Ves) **predložen je određen tip preobrazbe** koji proizlazi iz specifičnih povijesnih obilježja prostora, ali i suvremenih načina korištenja te vlasničkih odnosa. Cilj predloženih tipova preobrazbe je očuvati i naglasiti prepoznatljiv identitet uz omogućavanje pretpostavki za suvremeni razvoj grada.

Tipovi preobrazbe temelje se na prijedlozima strukturnih i funkcionalnih promjena uz poštivanje općih uvjeta zaštite. Oni nisu projekta rješenja već poticaj za interdisciplinarnu stručnu raspravu i propitivanje mogućnosti oživljavanja, uređenja i umrežavanja/povezivanja prostora sa širim gradskim središtem.

Prostor Gornjega Grada i Kaptola, kao povijesna cjelina, nalazi se u područje zone zaštite „A“ za koju su dani i **opći uvjeti zaštite**:

- sanacija i održavanje u povijesnom kontinuitetu očuvane urbane matrice, mjerila i slike naselja, povijesne graditeljske strukture, posebno vrijednih objekata i poteza te postojeće očuvane povijesne parcelacije;
- sanacija i održavanje svake zgrade koja je sačuvala izvorna graditeljska obilježja;
- održavanje i uređivanje neizgrađenih površina i pripadajuće urbane opreme, vodeći računa o njezinim autentičnim elementima kao što su javna rasvjeta, zelenilo i hortikultura rješenja, oblikovanje i opremanje parkovnih površina, uređivanje parcela te pred vrtova i karakterističnih ograda.

Iz navedenih općih uvjeta zaštite vidljivo je da se primarno odnose na aspekt pojavnosti izgrađene strukture (povijesnih urbanističko arhitektonskih vrijednosti pojedinih građevina i/ili sklopova) te način autentičnog oblikovanja otvorenih površina (*urban designa*). Pritom je način korištenja (funkcija i javna pristupačnost) izostavljen kao važan aspekt osiguravanja 'živog' grada i način kontroliranja neželjenih funkcionalnih preobrazbi.

Rezultati istraživanja formulirani su u **obliku integralnih smjernica koje se istodobno odnose i na strukturne i na funkcionalne promjene** kao neodvojive dijelove cjelovite obnove (kratkoročne i dugoročne) za svako od **3 definirana prepoznatljiva područja - Gornji Grad, Kaptol i međuprostor Tkalčićeva - Nova Ves**.

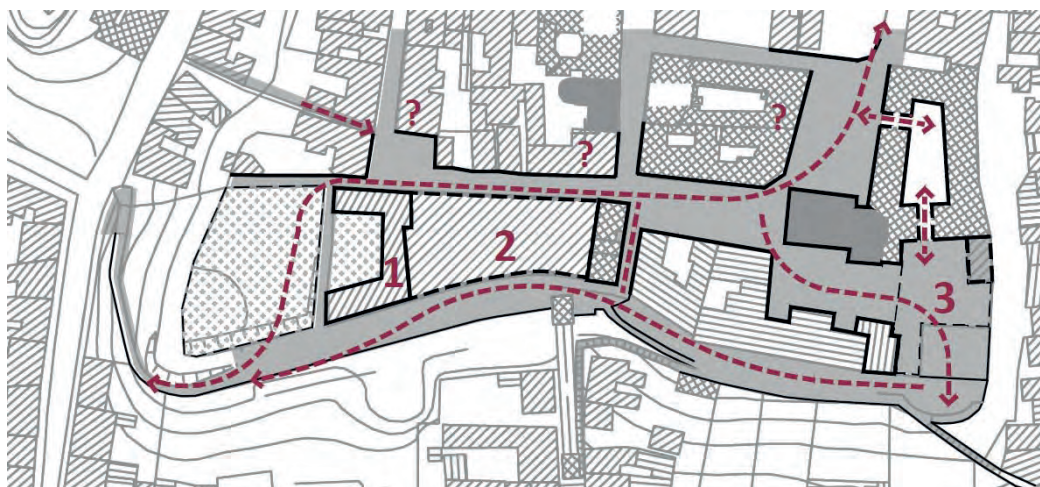
6.1. STRUKTURNA I SADRŽAJNA OBNOVA GORNJEGA GRADA

Gornji Grad nužno je oživiti kako za potrebe stalnih stanara tako i u funkciji stanovnika Zagreba i njegovih posjetitelja. U budućem razvoju nužno je osigurati ravnotežu između stambenih i turističkih potreba te javnih i upravnih sadržaja, urediti javne otvorene površine, efikasnije uspostaviti održivu mobilnost i umrežiti sustav zelene infrastrukture.

6.1.1. MJESTA AKTIVACIJSKIH ŽARIŠTA

U cilju sadržajnih proširenja/obogaćivanja predlaže se **uspostavljanje žarišnih točaka različitog intenziteta** koje u ovisnosti o položaju, ambijentalnim vrijednostima i prostornim mogućnostima trebaju biti individualno/specifično tretirane – različitih sadržaja, intenziteta korištenja i reguliranog/kontroliranog vremena korištenja. Pri njihovom formiranju nužno je ostvariti **uravnoteženje sadržaja** za turiste sa sadržajima za stanovnike.

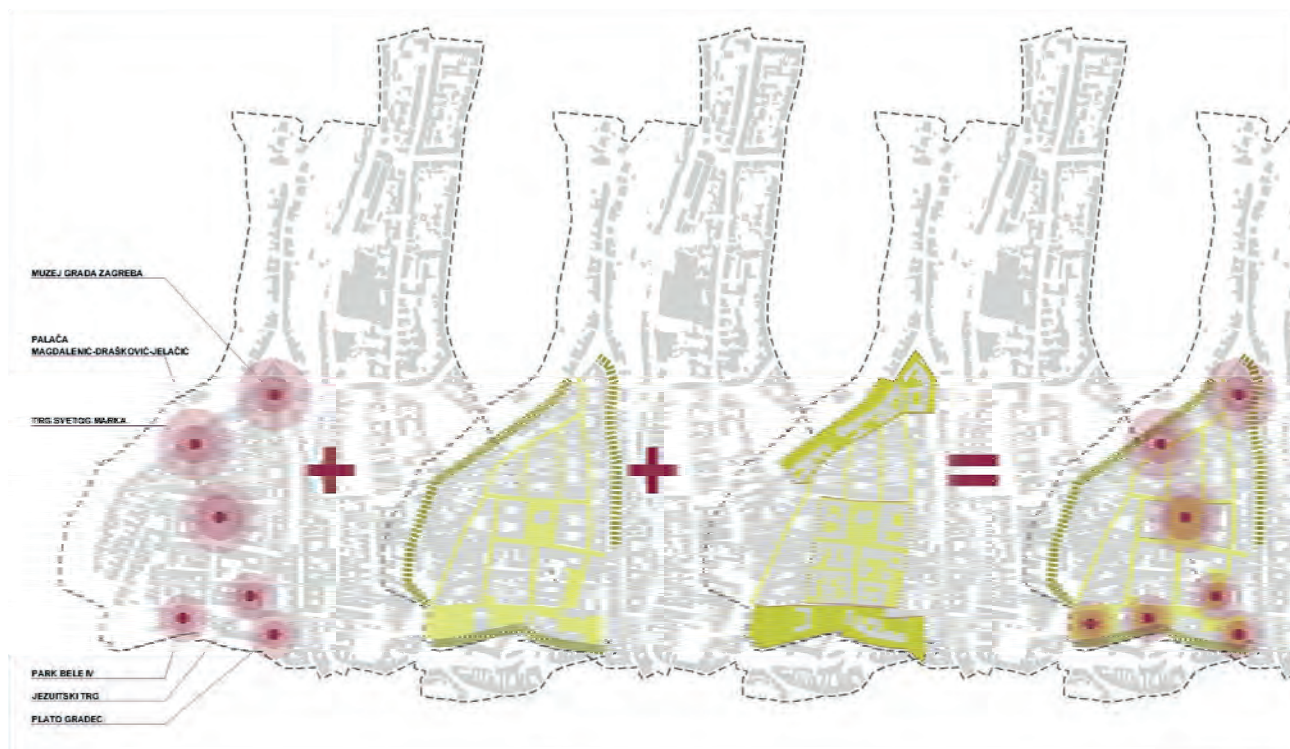
- a) **JUŽNI POTEZ - PROSTOR NAJINTENZIVNIJEG JAVNOG KORIŠTENJA (24/7)** treba postati novo živo kulturno-umjetničko-društveno-zabavno središte. Zamišljeno je kao atraktivno mjesto privlačenja i snažna poveznica sa Donjim gradom. Definira ga novo uređen sustav javnih površina (trgova i parkova), buduća izgradnja na prostoru privremenog parka Bele IV (nekadašnja Vranicanijeva poljana) te aktiviranje okolne izgradnje primjerenim gradskim sadržajima u funkciji stanovnika i posjetitelja na cjelovito sagledanom i uređenom potezu od Parka Grič do platoa Gradec.



Sl. 59. Prostorni potencijali unapređenja južnog pročelja Gornjega Grada

- b) **SREDIŠNJI PROSTOR – TRG SV. MARKA S OKOLNIM ZGRADAMA** podrazumijeva prenamjenu većeg dijela zgrada koje su danas u funkciji gradskih i državnih upravnih funkcija u sadržaje primjerenijeg višenamjenskog karaktera (turizam, stanovanje, kultura, trgovina) koji će osigurati živo i aktivno povijesno središte. Predlaže se aktivno/fleksibilno/višenamjensko korištenje plohe trga, otvaranje prizemlja zgrada u funkciji trgovine i usluge, osiguravanje dostupnosti sustava unutarnjih dvorišta uz osiguravanje lake dostupnosti javnim prijevozom (moguća pozicija centralnog stajališta gornjogradske autobusne linije).

- c) **SJEVEROZAPADNA CJELINA** sastoji se od niza gradskih palača na potezu od Prirodoslovnog muzeja do Državnog arhiva u Demetrovoj ulici čija (pre)namjena i otvaranje javnosti može pridonijeti između ostaloga aktiviranju zapadnog pročelja Gornjega Grada i njegovog boljeg povezivanja s Vrazovim šetalištem i Tuškancem.



Sl. 60. Strukturna i sadržajna obnova Gornjega Grada

6.1.2. USPOSTAVLJANJE CJELOVITOG PREPOZNTALJIVOG SUSTAVA JAVNIH OTVORENIH POVRŠINA

Javni otvoreni prostori su uz graditeljsku baštinu jedan od najvažnijih prostornih aspekata Gornjega Grada. Za razliku od neuređenih i prometno tretiranih ploha koje su u najvećoj mjeri podređene automobilskom kretanju i prometu u mirovanju oni trebaju postati atraktivan sustav suvremeno uređenih i tematski prepoznatljivih pješačkih ambijenata. Uz poštivanje uvjeta zaštite povijesne ambijentalne cjeline, promišljen koncept uređenja javnih površina može postati dodatna vrijednost i atrakcija prostora. Način njihova oblikovanja i opreme treba biti usklađen sa suvremenim načelima održivog planiranja, ponuditi različite ambijente za socijalizaciju stanara i/ili privlačenje posjetitelja. Koncept uređenja i sadržajne/tematske diverzifikacije treba biti rezultat studije cjelovitog prostora koja je temeljena na potrebama stanovnika. Važno je izbjegavati pojedinačna točkasta rješenja koja na razini prepoznatljive povijesne cjeline nemaju dovoljan kvalitativan utjecaj.

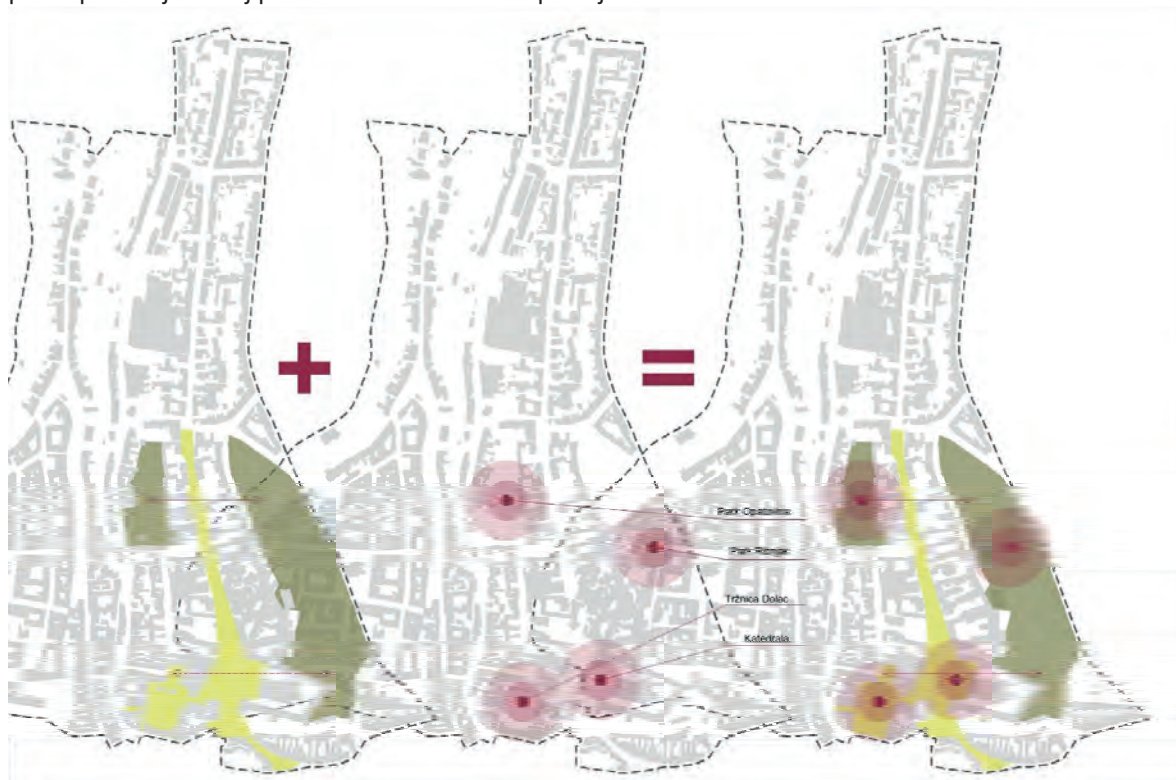
6.1.3. BOLJE POVEZIVANJE S DONJIM GRADOM

Za aktiviranje i oživljavanje Gornjega Grada presudnu ulogu imat će uspostavljanje različitih vizualnih, sadržajnih i fizičkih poveznica sa Donjim gradom. Pritom važnu ulogu ima reafirmacija, uređenje te eventualno moderniziranje postojećih pješačkih stuba, uključivanje postojećeg tunela s novim pješačkim liftovima u sustav pješačkih vertikalnih veza te uspostavljanje efikasnijeg javnog gradskog prijevoza (BUS, električni automobili poput Kavalira u Ljubljani i sl.). Među najvažnijim ciljevima preobrazbe treba izdvojiti laku i inkluzivnu dostupnost te favoriziranje dominacije pješaka.

6.2. STRUKTURNA I SADRŽAJNA OBNOVA KAPTOLA

Za značajniju preobrazbu prostora Kaptola neophodno je uspostavljanje dogovora i usuglašavanja stava o scenarijima njegova budućeg razvoja između gradske uprave i većinskog vlasnika - Crkve. Dosadašnji način funkcioniranja Kaptola bio je primarno podređen potrebama i načinu upravljanja Crkve što je dovelo do fizičkog i funkcionalnog izdvajanja/izoliranja prostora iz okolnog gradskog tkiva. Suvremene potrebe grada nameću pitanja opstojnosti takvog koncepta koji jedan od povijesno najvrjednijih prostora grada tretira kao nepristupačnu i introvertiranu enklavu.

Provedena djelomična komercijalizacija i otvaranje prostora prema djelatnostima koje nisu najkompatibilnije sa središnjim položajem i povijesnim značajem mjesta (skladišta, uredi i sl.) daju za pravo promišljati ovaj prostor kroz kvalitativnu promjenu u strukturnom i funkcionalnom smislu.



Sl. 61. Strukturna i sadržajna obnova Kaptola

6.2.1. OTVARANJE POJEDINIH DVORIŠTA KURIJA

Detaljnou analizom građevinskog stanja, urbanističko-arhitektonskih vrijednosti te postojećeg načina korištenja, kakva nije u posljednje vrijeme rađena, moguće je utvrditi razinu promjena u prostoru te valorizirati njegovo stanje u odnosu na konzervatorske uvjete i suvremene potrebe grada.

Potrebno je utvrditi jasne konzervatorske smjernice koje razlikuju:

- razinu zaštite pojedinačne građevine (kurije)
- razinu zaštite pojedinačne čestice koja okuplja više građevina različitih obilježja i vrijednosti
- razinu zaštite ambijentalne vrijednosti cjeline

Temeljem utvrđenih jasnih konzervatorskih smjernica moguća je provedba strukturnih promjena koje bi doprinijele rastvaranju/čišćenju pojedinih dvorišta i stvaranju površina za uređenje javnih otvorenih prostora i vrtova.

Važan aspekt unapređenja zone kaptolskih kurija čini mogućnost njihova povezivanja s prostorom Parka Ribnjak kao i funkcionalna preobrazba/prenamjena nekih od postojećih građevina u sadržaje primjerenijeg karaktera (javni sadržaji, kultura, ugostiteljstvo, zgrade društvenog standarda i sl.).

6.2.2. POVEZIVANJE PERIVOJNIH POVRŠINA U SUSTAV ZELENE INFRASTRUKTURE

Otvaranjem i uređenje novih pješačkih proboja, kroz introvertirana dvorišta kaptolskih kurija i prometom zauzete ulice, potrebno je ostvariti kontinuiran sustav zelenih površina (zelena infrastruktura) koja će pridonijeti ambijentalnim i mikroklimatskim uvjetima te ugodnijem boravku i kretanju pješaka. Detaljnom studijom prostornih mogućnosti potrebno je utvrditi mjesta mogućih ostvarivanja poprečnih veza između Parka Ribnjak – kaptolskih dvorišta – parka Opatovina i Tkalčičeve ulice.

6.2.3. UNAPRIJEĐENJE FUNKCIONIRANJA ULICE KAPTOL (PROMETNO, SADRŽAJNO I OBLIKOVNO)

U ovisnosti od koncepta preobrazbe Kaptola moguće je očekivati i potrebnu preobrazbu načina funkcioniranja ulice Kaptol koja je danas podređena efikasnosti automobilskog prometa, dostavi do tržnice Dolac te sustavu autobusnog gradskog javnog prijevoza. Njena pješačka uloga je u drugom planu, a sadržaji na uličnom pročelju neatraktivni sa stanovnike i posjetitelje. Nedorečen je i prostor glavnog trga ispred katedrale koji se doživljava kao prostor opterećen prometom i u nesrazmjeru s mjerilom i načinom funkcioniranja okolnih prostora. S obzirom na nerealizirani urbanističko arhitektonski natječaj za uređenje Kaptola iz 2008. potrebno je provesti ponovnu stručnu raspravu o njegovoj budućnosti i potrebnom uređenju.

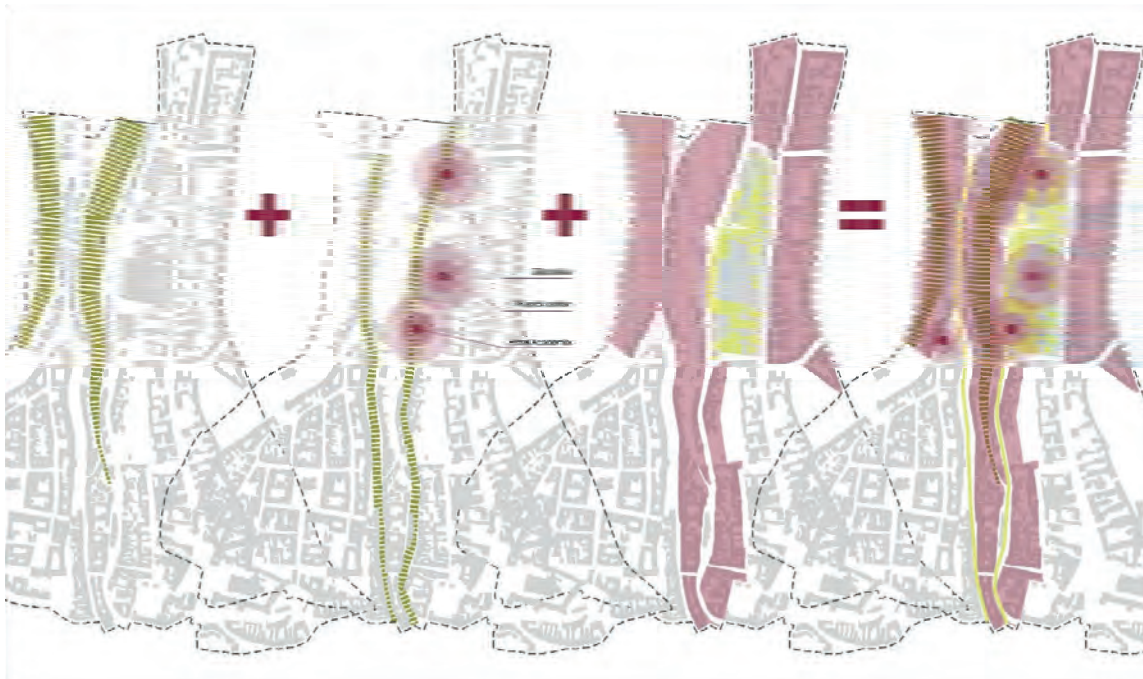
6.3. STRUKTURNA I SADRŽAJNA OBNOVA MEĐUPROSTORA TKALČIĆEVA - NOVA VES

Tkalčićeva ulica jedan je od najživljih prostora povijesnog središta. Intenzivno turističko ugostiteljsko profiliranje povijesne ulice sve više dovodi do unificiranja i posljedica komercijalizacije koji sve očiglednije idu na štetu očuvanja ili isticanja povijesnih ambijentalnih vrijednosti prostora.

Ovaj proces može imati (i već ima) značajne negativne posljedice na identitet prostora. Važno je utvrditi smjernice oblikovanja, načina korištenja, opremanja i ciljanog (poticanog) 'profiliranja' sadržaja koji će zadržati živost/životnost prostora uz unaprjeđenje i naglašavanje povijesnog karaktera.

Neophodno je inzistirati na kvalitetnijem pristupu obnovi i korištenja prostora koji podrazumijeva onemogućavanje podizanja zatvorenih terasa.

Također, treba posvetiti veliku pažnju izgradnji preostalih interpolacija i njihovom uklapanju u povijesno tkivo, zadržati sve moguće poprečne prolaze prema Radićevoj ulici, Dolcu i Novoj Vesi, poticati diverzifikaciju sadržaja i pronaći odgovarajući model ulaza vozila za dostavu u određenim vremenskim intervalima.



Sl. 62. Strukturna i sadržajna obnova međuprostora Tkalčićeva - Nova Ves

7. ZAKLJUČNA RASPRAVA

7.1. PRIJEDLOZI ZA RJEŠAVANJE UOČENIH RIZIKA I PREPREKA

Imovinskopravni odnosi predstavljaju jedan od glavnih rizika za provedbu cjelovitog procesa obnove, posebice kad je riječ o mogućnosti uređenja i unapređenja kvalitete života na Gornjem gradu i Kaptolu. Također jedna od prepreka u realizaciji obnove je važeća zakonska regulativa koja ne omogućava kvalitetno i promptno donošenje odluka. Za dugogodišnji proces cjelovite urbane obnove 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, Zakon o upravljanju i održavanju zgrada kako bi se omogućila kvalitetna preobrazba unutrašnjosti insula, uz dodavanje pravne osobnosti zgradama i kvalitetno održavanje.

Dosadašnja praksa pokazuje nezadovoljavajuće rezultate upravljanja i održavanja stambenog fonda. Potrebno je preispitati potrebu izrade novog Zakona o stanovanju koji bi dodatno regulirao međudnose, postupke i pravila suvlasnika radi zaštite javnih interesa u cilju dobivanja kvalitetnog i priuštivog stanovanja i za mlade obitelji NA Gornjem gradu i Kaptolu

7.2. PRIJEDLOG DALJNJIH AKTIVNOSTI / kratkoročno-srednjoročno-dugoročno

Provođenje daljnjih aktivnosti na obnovi područja možemo izdvojiti prostorno (cjelina, detalj) ili vremenski (kratkoročno/srednjoročno/dugoročno), a direktno su ovisne o razini planiranja prostora obzirom na prostorni obuhvat:

- mjerilo cjeline (zaštićena povijesna jezgra Gornji grad i Kaptol)
- mjerilo prepoznatljivih područja (3 područja: Gornji grad, Kaptol, prostor između Tkalčićeva - Nova Ves)
- mjerilo izdvojenih segmenata (tematski određene grupe insula)

Kako bi se osigurala uspješna provedba cjelovite obnove potrebni su i nužni preduvjeti koje je nužno osigurati, a to su:

- Uspostava i praćenje ažuriranih baza podataka o stanju u prostoru (građevinsko stanje, korištenje, vlasništvo...)
- Provedba sociološkog istraživanja - aspiracije stanovnika
- Pregled planova i potreba i mogućnosti javnih ustanova (muzeji, arhiv...) i državnih institucija za osuvremenjivanje, proširivanje, dislociranje
- Ažuriranje demografskih podataka (broj stalnih stanovnika, napušteni stanovi....)
- Uspostavljanje objedinjene, sustavne i ažurirane baze podataka o prostoru

Provedbu cjelovite obnove prostora i provedbu pojedinih projekata nužno je planirati kroz različita vremenska i financijska razdoblja, a ovo su samo neka od njih:

KRA TKOROČNO:

- Aktivno **informirati i uključiti postojeće stanovnike** u procese od samog početka planiranja prostora, kao i najvećeg vlasnika i korisnika tj. predstavnike Države RH i predstavnike Grada Zagreba.
- Postupno **educirati građane i dio struke**, koristeći iskustva obnove povijesnih dijelova gradova u drugim sredinama, a prostor obvezno sagledavati i planirati interdisciplinarno, a ne po pojedinim temama jer se jedino na takav način može doći do kvalitetnog rješenja. Potrebno je **razmotriti**

nekoliko scenarija preobrazbe prostora Gornjeg grada, te koncepte prezentirati javnosti. Posebice je potrebno razviti kvalitetnu interdisciplinarnu stručnu raspravu.

- Izdvojiti ciljane **pilot projekte** i realizirati aktivnosti i **moгуće tipove intervencija** u prostor (privremene i povremene koje na zahtijevaju prilagodbu zakonskih i imovinsko pravnih okvira poput čišćenja i opremanja unutarnjih dvorišta, organiziranja manifestacija u funkciji aktiviranja i afirmiranja prostora) koje poželjno uključuju participaciju stanara/korisnika

Formirati agenciju za obnovu i upravljanje prostorom Gornjeg grada koja bi organizirala vodila i pratila sve aktivnosti na prostoru Gornjeg grada i Kaptola.

SREDNJOROČNO:

- Uspostaviti ažuriranu, aktivnu i javno dostupnu **bazu prostornih podataka**

- Dogovoriti **jasan koncept obnove i upravljanja** prostorom

- Utvrditi najprimjereniji **model planiranja** (tip i razina prostorno planskih dokumenata) koji će osigurati pravovremen i prostoru prilagođen cjelovit pristup

- Razviti jasnu **strategiju obnove** po etapama realizacije koja podrazumijeva interdisciplinarno sagledavanje i planiranje prostora

- Osigurati provedbu **urbanističko arhitektonskih natječaja** i izradu **studija** za uređenje/dovršenje izdvojenih prostornih cjelina (južno pročelje Gornji grad, točke žarišta novih sadržaja, modeli povezivanja Kaptola s Ribnjakom)

- Izraditi jasnu i **provedivu turističku strategiju** (za sadašnje stanje i II. etapu nakon izmještanja sadržaja državnih institucija) koja kreće od premise „ako su prostori dobri za stanovnike, biti će i za turiste“, a nikako obrnuto

- Postupno uvoditi **nove modele regulacije prometa** s ciljem smanjenja ili ukidanja kolnog promet u nekim dijelovima, kao i modele različitog vremenskog korištenja istih prostora s ciljem zadovoljavanja potreba stanovnika, opskrbe, ceremonijalnih dolazaka, turista i sl.

- Mjere i aktivnosti **uskладiti s Europskom urbanom inicijativom** koja za realizaciju projekata uspostavlja opće i posebne zahtjeve. U provedbi i razradi očekuje se visoka razina razrade kako bi projekti bili: inovativni, kvalitetni, participativni, mjerljivih rezultata, održivi, prenosivi - aplikativni

DUGOROČNO:

- **Premještanje državnih sadržaja** na novu reprezentativnu lokaciju van Gornjeg grada s ciljem 'osvajanja' napuštenih prostora za javne i društvene sadržaje u funkciji stanovnika i turista. Središnji prostor Gornjeg grada potrebno je sadržajno redefinirati temeljem nove vizije i koncepta organizacije, preobrazbe i korištenja prostora.

- **Funkcionalna i strukturna prilagodba Kaptola** (u dogovoru s većinskim vlasnikom – katoličkom crkvom) s ciljem povezivanja s okolnim gradskim prostorom, unapređenje gradskog središta i afirmacija povijesnog identiteta i značaja.

7.3. KRITERIJI VREDNOVANJA PROJEKATA ZA GORNJI GRAD I KAPTOL U SKLOPU PROGRAMA CJELOVITE OBNOVE POVIJESNE JEZGRE GRADA ZAGREBA

Već u fazi priprema projekata, a ne na kraju realizacije, neophodno je provesti vrednovanje projekata za Gornji grad i Kaptol, a sve u skladu s EU urbanom inicijativom.

U provedbi i razradi očekuje se visoka razina razrade. Predložene smjernice / mjere koje projekti trebaju zadovoljiti su:

Inovativnost - Projekti bi trebali biti novi, hrabri, kreativni i eksperimentalni. Predloženi projekt bi morao ići ići stupanj dalje od sadašnjeg stanja pristupa revitalizaciji prostora Gornjeg grada i Kaptola uvažavajući zahtjeve za podizanje kvalitete života. Poželjni su procesi modernizacije u svim

segmentima i primjena novih materijala i tehnoloških dostignuća koji ostavljaju trag vremena u skladu s vremenom provedbe preobrazbe prostora

Dobra kvaliteta - Projekti trebaju zadovoljiti ključne standarde kvalitete kao što su jasan i logičan međuodnos ciljeva/aktivnosti/rezultata, dokaz o pripremnom radu, realne ambicije, učinkovite upravljačke strukture i procedure

Participativnost - Sudjelovanje i zajedničko stvaranje s partnerima, prvenstveno stanovnicima Gornjeg grada i Kaptola, kao i ostalim korisnicima, relevantnim dionicima i ciljnim skupinama, ključni su za razvoj i provedbu inovativnih i eksperimentalnih projekata. Očekuje se kontinuirano uključivanje građana, kao i kontinuirano prezentiranje svih etapa projekata javnosti.

Održivost - Poželjna održivost je u sva tri segmenta: ekonomska, društvena i prostorna održivost. Potrebno je provesti postupke vrednovanja, a cilj je vrednovati rast i razvoj kako bi se odredila izvedivost i vrijednost projekata

Mjerljivost rezultata - Gradska bi uprava morala moći jasno objasniti koje su promjene koje žele postići u lokalnom kontekstu kao rezultat svojih projekata obzirom na raspoloživa sredstva i planirano vrijeme, kako kratkoročno, tako i dugoročno. Ujedno treba upozoriti i na eventualne posljedice tih projekata te konsenzusom donijeti odluke.

Prenosivost / aplikativnost i za druga zaštićena područja - Razvijanjem novih modela i pristupa urbanoj obnovi, kao i provedbom određenih postupaka moguće je doći do preporuka i za druge gradove i naselja s povijesnom jezgrom, te se očekuje prijenos inovativnih rješenja i u druge sredine. Time bi se osigurao lakši pristup znanju i širenje *know-how* o održivom urbanom razvoju.

Za zelenu infrastrukturu su jasno postavljeni kriteriji vrednovanja u *Programu razvoja zelene infrastrukture u urbanim područjima za razdoblje od 2021. do 2030.* koje je usvojilo Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Ovom su studijom predloženi projekti koji bi trebali u najvećoj mjeri zadovoljiti navedene zahtjeve.

7.4. MOGUĆNOST REALIZACIJE PREDLOŽENIH PROJEKATA

Treći segment koncepta održivosti prostora, tj. ekonomska održivost važan je dio svakog projekta i unaprijed mora biti definiran, pa tako i za povijesnu urbanu cjelinu Grada Zagreba. Ključni činitelji koji utječu na brzinu realizacije obnove Gornjeg grada i Kaptola su:

- kategorije vlasništva – dominantne su četiri kategorije vlasništva koje u različitim omjerima sudjeluju u svakoj zasebnoj prostornoj cjelini Gornji grad, Kaptol, Tkalčićeva/Nova Ves, a to su:

- vlasništvo Republika Hrvatske
- vlasništvo Grada Zagreba
- vlasništvo katoličke crkve
- privatno vlasništvo

- obnova nakon potresa prema Zakonu o obnovi koja neće teći jednako za sve kategorije vlasništva i sadržaja (prvenstveno javne građevine)

- obnova iz EU fondova (energetska obnova, zelena gradanja, dekarbonizacija, kružna ekonomija...)

- korištenje najvećeg pojedinačnog iznosa bespovratnih sredstava prema Nacionalnom planu oporavka i otpornosti 2021.-2026.

- ostali tematski izvori financiranja (kratkoročno i dugoročno)

- sami građani obnavljaju svoju nekretninu.

8. ZAKLJUČAK

Studijom se pokušao dati jasan odgovor na pitanje „povijesna urbana cjelina - a kako dalje?“. Kakav grad želimo? To je prvenstveno **siguran, uređen, atraktivan i živ** gradski prostor poželjan za život. **Višefunkcionalno** područje grada s uravnoteženim udjelom i distribucijom sadržaja za svakodnevne potrebe stanovnika i turista. Povijesni identitet ogleda se u zaštiti vrijednog izgrađenog tkiva te **reafirmaciji i (pre)uređenju sustava javnih otvorenih površina** (trgova, perivoja, dvorišta). Dobra **pristupačnost i povezanost/umreženost** je osigurana alternativnim pješačkim vezama (prodori kroz dvorišta, eskalatori, dizala) te destimuliranjem tranzitnog kolnog prometa i prometa u mirovanju.

U nekim dijelovima Gornjega Grada zadržan je **karakter mira i meditacije** uz nužnu provedbu mjera unapređenja kvalitete života, a uz to turistički atraktivnih prostora. Pojedini dijelovi **redefiniraju se u sadržajna žarišta** koja svakodnevno privlače građane. Povećana atraktivnost Gornjega Grada doprinosi poželjnosti prostora za stanovanje i aktiviranje novih sadržaja. Dugoročno, po stvaranju uvjeta za **preseljenje sadržaja vlade RH** na nove prostore, središnji prostor Gornjega Grada će se sadržajno redefinirati temeljem nove vizije i koncepta organizacije, preobrazbe i korištenja prostora.

Obnovu je potrebno planirati integralno uzimajući u razmatranje sve prostorne aspekte od važnosti za zaštitu, unapređenje i funkcioniranje grada. Informiranje, educiranje i provedbu aktivnosti potrebno je provoditi kontinuirano, a s kratkoročnim mjerama započeti što prije (male akcije, pilot projekti) uz obvezno uključivanje stanovnika i struke. Koncept cjelovite urbane obnove treba postati opće prihvaćen stav o neophodnoj dugoročnoj i jasno usmjerenoj strategiji razvoja povijesnog središta. Prioriteti koncepta obnove trebaju biti kvaliteta života, zadržavanja i privlačenje stalnog stanovništva, zaštita i unapređenje povijesnog identiteta, modernizacija i urbana sigurnost uz primjenu suvremenih, visokotehnoloških i održivih rješenja.

Djelovanje i aktivnosti na Programu obnove trebaju što prije izaći iz okvira uskog kruga uključenih ekspertnih timova, a poticanje stručne i javne rasprave osnovni je preduvjet za prihvaćanje i podršku predloženom konceptu. Na taj bi način, uz predloženu ekološku i društvenu održivost prostora, u daljnjim etapama posebnu pažnju trebalo usmjeriti i ka ekonomskoj održivosti prostora. Cilj je pronalazak potencijalno zainteresiranih investitora za određene projekte, a koristeći razne ekonomske modele (koncesija, javno-privatno partnerstvo, itd.) prihvatljive, kako investitorima tako i Gradu Zagrebu i njegovim građanima.

8.1. Urbanističke smjernice za cjelovitu obnovu zaštićene Povijesne urbane cjeline Gornjeg grada i Kaptola

Sintezom rezultata provedenog istraživanja predložene su dvije razine smjernica za cjelovitu obnovu analiziranog prostora. **Opće smjernice** su načelnog karaktera i odnose se na cjelokupan prostor te osnovna načela (pristupe) obnovi. **Pojedinačne smjernice** usmjerene su na najvažnija tematska područja (prostorne aspekte). Iako su iskazana za svaku pojedinačnu temu (struktura, sadržaji, stanovanje...) važno naglasiti da te izdvojene 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 - tako je potrebno iščitavati i navedene zaključke/smjernice.

Opće smjernice

- sagledati prostor povijesnog dijela grada kao zasebne **cjeline različitih prostornih karakteristika** (Gornji Grad i Kaptol te potez Tkalčićeva – Nova Ves) i različitog identiteta,
- **utvrditi** prostorne, društvene i gospodarske **promjene**,
- **zadržati stanovanje i poboljšati uvjete života** stanovnika,
- održavati i unaprjeđivati funkcije najstarijeg dijela Zagreba,
- zaštititi, očuvati i revitalizirati jedinstvene cjeline prostora, strukture i sadržaja najstarije povijesne jezgre Zagreba
- **zaštititi u funkciji razvoja** i oživljavanja prostora (aktivan pristup zaštititi)
- **uspostaviti cjelovitu bazu prostornih podataka** za cjelokupno zaštićeno područje Grada Zagreba kao osnovu budućih istraživačkih i razvojnih projekata
- utvrditi i razlučiti **detaljne smjernice** za urbanističko planiranje i projektiranje **na razini različitih mjerila**: grada (GUP), kvarta, susjedstva i zgrada. Sve tematske smjernice nije moguće ostvariti isključivo na razini urbanističkog planiranja. Veliki dio aktivnosti i promjena može se ostvariti i aktivnim upravljanjem gradom.
- **razlučiti** osnovne prostorne **podcjeline** istih ili sličnih obilježja,
- **utvrditi urbanističke smjernice** za obnovu na razini različitih prostornih cjelina Gornji Grad i Kaptol, grupa insula, poteza javnih prostora itd.,
- odrediti kratkoročne i dugoročne **mjere za obnovu**,
- utvrditi moguću **etapnost procesa** obnove.

Pojedinačne smjernice

Pojedinačne smjernice utvrđene su za pojedina tematska područja (izgrađena struktura, zaštita i očuvanje, sadržaji i turizam, stanovanje, promet, javni prostor, identitet, imovinsko pravni aspekti, modernizacija, urbana sigurnost) na razini kratkotrajnih i dugotrajnih mjera, bez obzira odnose se na urbanističko planiranje prostora ili na upravljanje prostorom.

1_izgrađena struktura

- **Provesti cjelovitu valorizaciju stanja izgrađene strukture** – obilježja gradnje, građevinskog stanja te opremljenosti komunalnom infrastrukturom.
- **Utvrđiti jasne urbanističko konzervatorske uvjete** za moguće strukturne promjene pojedinih prepoznatljivih prostornih podcjelina uz uvjet očuvanja i zaštite kulturno povijesnih vrijednosti.
- **Strukturno dopuniti nedovršene dijelove** (južno pročelje Gornjega Grada) uz prethodno provedenu javnu raspravu.
- **Strukturno unaprijediti degradirane prostorne cjeline** (uklanjanje neprimjerene izgradnje 20. st. uz kaptolske kurije, uklanjanje neprimjerene i derutne izgradnje u unutarnjim dvorištima Gornjega Grada)
- **Definirati uvjete građenja i oblikovanja za nove interpolacije** koji osiguravaju suvremena tehnička i tehnološka rješenja uz očuvanje i unaprjeđenje povijesnog identiteta.
- **Omogućiti prilagodbu prizemlja** na Gornjem gradu za veći udio javnog korištenja (gdje to obilježja izgradnje i zaštite dozvoljavaju).

2_zaštita i očuvanje

- **Uskladiti odnos zaštite i potreba razvoja** - uspostaviti obziran odnos prema zatečenoj povijesnoj supstanci s težnjom podizanja kvalitete života na prostorima Gornjega Grada i Kaptola.
- **Uskladiti uvjete zaštite i očuvanja prostora** (kulturna održivost) **s ostalim načelima održivosti** (društvena, ekonomska, okolišna).
- **Uspostaviti digitalnu GIS bazu** s pregledom **detaljnih konzervatorskih smjernica** za prostor .
- **Utvrđiti detaljne podataka o stanju zaštite i mogućnostima intervencija** u skladu s konzervatorskim propozicijama za svaku zgradu.
- **Omogućiti preobrazbu koja će pridonijeti i ekonomskoj dobiti** uz utvrđivanje i drugih izvora sredstava osim onih od grada i države.
- **Operacionalizirati** (Ministarstvo kulture i Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode) zahtjevne i dugotrajne **postupke ishođenje suglasnosti, mišljenja i mjera za obnovu** kako bi se ubrzali postupci i izbjegle nestručne obnove.
- **Izbjegavati rigidnost zaštite** i nesustavno / necjelovito razumijevanje problema obnove koji najčešće dovode do nečinjenja i propadanja **te poticati prilagodbu** potrebama i načinu života danas.
- **Poticati strukturnu preobrazbu** rušenjem i čišćenjem neprimjerene i dotrajale gradnje (posebice u unutrašnjosti insula) te novom gradnjom i modernizacijom s ciljem stvaranja grada poželjnijeg za život.
- **Inzistirati na provedbi cjelovite obnove** - tako da ne obuhvaća samo obnovu pročelja (kao do sada u Zagrebu) nego obnovu cjelovite zgrade (dogradnje s dvorišne strane, uređenje potkrovlja, uređenje unutarnjih dijelova insula).
- **Probleme i potrebe obnove sagledavati šire od zgrade** – na razini insule, ulice i cijelog područja.

3_sadržaji i turizam

- Donijeti mjere za uspostavu i **kontrolu ravnoteže između stanovanja, turističke djelatnosti i upravnih te religijskih sadržaja** kako se ne bi ugrozio opstanak stalnog stanovništva u središtu grada.

- Unaprijediti kvalitetu, broj i raspodjelu **sadržaja važnih za svakodnevni život stanovnika** (dječji vrtići, trgovine dnevne potrošnje, rekreacija i sport, kultura) s ciljem zadržavanja postojećih i privlačenja novih stanovnika.

- Uspostaviti ažuriranu **bazu podataka o stvarnom načinu korištenja prostora** i potrebama (napušteni stanovi, stanovi u najmu, stanovi prenamijenjeni u turistički smještaj, kapaciteti i funkcionalnost kulturnih i državnih institucija).

- Provesti inventarizaciju i prostorno lociranje (mapiranje) **prostora u gradskom i državnom vlasništvu** za koje je moguća provedba jasnijeg upravljanja stambenim prostorom i sadržajima (načinom korištenja).

- Provesti detaljno anketno sociološko istraživanje s ciljem utvrđivanja **aspiracija stalnih stanovnika kao i korisnika gospodarskih prostora u prizemljima**.

- Unaprijediti ponudu raznolikih **kulturnih sadržaja kao mjesta kvartovskog okupljanja i socijalizacije**, jačanja osjećaj pripadnosti i participativnosti (kulturni centri, knjižnice, mediateke...).

- Reafirmirati trijemove i **aktiviranje prizemlja za javne, trgovačke i uslužne** sadržaje na Gornjem Gradu gdje to konstrukcija zgrade i uvjeti zaštite omogućavaju.

- Uspostaviti **mjere ograničavanja zauzimanja javnih površina** (ugostiteljstvo Tkalčićeva).

- Uspostaviti proaktivni sustav mjera **poticanja i subvencioniranja pojedinih, za grad poželjnih, aktivnosti** i manifestacija s ciljem zadržavanja, kao i očuvanja njihove izvornosti (sprječavanje globalizacije i unifikacije).

- Postupno raditi na **izmještanju većeg dijela aktivnih upravnih tijela** iz stare gradske jezgre koji ograničavaju slobodan razvoj sadržaja i aktivnosti u prostoru.

4_stanovanje

- Provesti **socio-demografsko istraživanje** koje bi trebalo utvrditi najnovije podatke o stanovnicima (stavovi, iskustva i aspiracije) s ciljem unapređenja kvalitete života i usporavanja procesa depopulacije.

- Provesti **inventarizaciju stambenog fonda** (vlasništvo, građevinsko stanje, stambeni standard, komunalna i tehnička opremljenost) te utvrditi **zone prioritetne modernizacije**.

- Utvrditi **minimalne „stambene standarde“** radi unapređenja kvalitete stanovanja - minimalne tehničke uvjete / zahtjeve za stambenu zgradu.

- Utvrditi **modele modernizacije zaštićenog spomeničkog fonda** (unutar kojeg su i stambene zgrade) u skladu s konzervatorskim uvjetima.

- Uspostaviti **model energetske obnove** stambenog fonda 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...).

- Evidentirati sve **promjene stambenih prostora u apartmane za turistički najam** i njihovu legalnost

- Revidirati izdane dozvole i kontrolirati izdavanje novih dozvola za apartmane po novim strožim kriterijima koji bi utjecali na kvalitetnije stanovanje stalnog stanovništva u zgradama te **zaustaviti daljnji nekontrolirani proces apartmanizacije** postavljanjem konkretnih mjera (npr. ograničavanje kratkoročnog najma, produljenje minimalnog broja noćenja, odvojeni ulaz za apartmane, cjelogodišnji najam).

- **Urediti unutrašnjost insula** te na razini grupe insula **osigurati prostor za zadržavanje stanara** (igra djece, boravak odraslih) s ciljem podizanja kvalitete stanovanja.

- Uvesti sustav **pravne osobnosti pojedinačnih zgrada**.

5_promet

- **Provesti javne rasprave** sa stanovnicima, korisnicima i strukom o mogućim najpovoljnijim prometnim scenarijima (modelima).

- **Uspostaviti dvije etape rješavanja prometa:**
a) prelazne mjere za kratkoročno; b) konačno rješenje nakon preseljenja državnih institucija sa središta Gornjega Grada i funkcionalne preobrazbe Kaptola.

Kratkoročne mjere unapređenja su:

- Pristupiti **brojanju prometa** i izradi cjelovite **prometne studije** zaštićenog središta grada

- Unaprijediti i **popularizirati javni gradski promet**

- Postupno **destimulirati tranzitni promet kroz Gornji Grad** (regulacije, kontrola,...) i prometno opterećenje prostora ispred katedrale.

- **Izraditi pilot-projekt mogućih varijanti i modela** odvijanja prometa (dostupnost, parkiranje, garažiranje, opskrba, interventna vozila).

- **Prezentirati (javnosti i struci) varijantna rješenja prometa i odgovarajuće modele, te donijeti odluku** o odabiru najpovoljnijeg (privremenog i konačnog) obzirom na postavljene ciljeve

- **Započeti izradu** potrebne projektne dokumentacije ciljanih točkastih projekata, npr. **pristup na Gornji grad gradskim dizalom iz tunela Grič** i sl.

- Primijeniti **suvremena tehnološka rješenja** za informiranje, praćenje prometa i uspostavljanje „pametnih rješenja“ vodeći brigu o procesu dekarbonizacije i prilagodbi klimatskim promjenama.

Dugoročne mjere unapređenja su:

- **Poticati** razvijanje **svijesti o zdravom životu** i biciklističko/pješačkoj komunikaciji.

- Uspostaviti **novi koncept javnog prometa i garažiranja u širem prostoru** gradskog središta.

- **Uskladiti prometne potrebe** s konceptom buduće preobrazbe i pretpostavljenim sadržajima i načinom njihova korištenja.

6_javni prostor

- **Unaprijediti kvalitetu javnih otvorenih prostora** uz postojeće ustanove u kulturi i edukaciji kao važnim mjestima okupljanja i na potencijalnim mjestima proširenja kulturnih i drugih javnih aktivnosti

- Uspostaviti **cjeloviti sustava javnih površina** npr. „pet trgova“ na Gornjem Gradu

- Povezati kvalitetne pješačke mreže javnih prostora Gornjega Grada s okolnim prostorima, npr. **afirmacija gornjogradskih stuba**

- Na javnim prostorima ispred ugostiteljskih sadržaja **koristiti fleksibilnu i brzo sklopljivu urbanu opremu**

- **Onemogućiti instaliranje staklenih „kaveza“** sa stolovima ispred ugostiteljskih sadržaja u Tkalčićevoj ulici

- Uspostaviti bolje **povezivanje Kaptola s parkom Ribnjak** između postojećih kurija

- Uključiti **korištenje dvorišta** pojedinih kurija (uslužni i ugostiteljski sadržaji) u sustav otvorenih javnih površina Kaptola.

- **Implementirati koncept zelene infrastrukture** povećanjem udjela i broja tipova, međusobno povezanih, zelenih površina.

- Poticati spajanja pejzažno uređenih površina s ostalim dijelovima javnog prostora u sustav **zelene infrastrukture**.

- Težiti **uspostavljanju zelenih kopči** – poveznica između parkova Tuškanac, Opatovina i Ribnjak.

- **Uspostaviti ravnomjerniji udio i raspored zelenih površina** u funkciji unapređenja kvalitete svakodnevnog života stanovnika.

- Uspostaviti nove manje i urediti postojeće pejzažno uređenih površina s **dječjim igralištima**.

- Uspostaviti **sustav gradskih poticaja** za različite inicijative s ciljem „čišćenja“ i uređivanja **zapuštenih unutrašnjih dvorišta insula**.

7_ identitet

- Osigurati vrednovanje, **zaštitu, obnovu i održivi razvoj konstitucijskih elemenata slike grada** gdje pritom težište obnove mora biti na javnim zgradama

- Identitetske potencijale grada, između ostaloga, izvesti iz **vrijednosti** povijesnih i suvremenih **otvorenih gradski prostora** (trgova, parkova, uličnih poteza, uređenih dvorišta insula)

- **Inzistirati na različitim stilovima ponašanja** i različitim artefaktima i ambijentima koji obilježavaju prostore života u Povijesnoj cjelini te izbjeći unificiranje.

- Poticati **inzistiranje na različitosti i posebnosti prostora** koji ima sve povijesne, kulturološke i oblikovne predispozicije da se izdvoji kao prostor značajnog identiteta u odnosu na druge gradske četvrti.

- Provoditi detaljnija **istraživanja identitetske slike Gornjega Grada i Kaptola**, pojedinih njegovih područja i njegovih karakteristika u odnosu na druge dijelove grada kako bi se došlo do kvalitetnijih zaključaka i smjernica.

- Identitetske karakteristike središta grada **koristiti u turističkoj promociji destinacije** koja pridonosi ukupnom gospodarskom razvoju grada.

- **Poticati i suvlasnike u insulama** da prepoznaju svoj zajednički interes i da **otvarana i uređenja dvorišta** počnu i prije provođenja sustavnog modela cjelovite obnove.

- **Preispitati odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o upravljanju i održavanju zgrada** te stvoriti zakonski okvir za cjelovitu urbanu obnovu.

8_ imovinsko-pravni aspekti obnove

- Bez obzira na vrstu vlasništva i različite izvore sredstava nastojati **nakon potresa cjelovito rješavati obnovu** zaštićene povijesne urbane cjeline Gornji Grad i Kaptol

- **Stimulirati i (samo)obnovu** privatnih kuća, ali uz suglasnost konzervatora i njihovu kontrolu na terenu

- **Potrebno je preispitati odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o upravljanju i održavanju zgrada** te stvoriti zakonski okvir za cjelovitu urbanu obnovu, a kako bi se omogućio brži proces obnove zgrada javnih prostora

- **Preispitati temu donošenja suvlasničkih odluka** (u zakonskoj regulativi) u smislu potrebne većine za određenu vrstu odluka vezanih na obnovu zgrada i unutarnje dijelove blokova/insula. Predlaže se da se sve radnje koje bi donijele korist svim suvlasnicima smatraju poslovima redovite uprave (odluke koje se donose natpolovičnom većinom).

- Potencirati model **davanje zajedničkog zemljišta u zakup/najam** na razdoblje do godinu dana i dulje od jedne godine (s obzirom na broj suvlasničkih glasova) kojim je moguće pokrenuti akcije uređenja dvorišta u insulama, a bez preparcelacije i bez mogućnosti gradnje.

- **Započeti aktivnosti na poboljšanju kvalitete života** i zadržavanju postojećeg stanovništva Gornjega Grada i Kaptola čekajući izmjenu zakona - bez obzira na pravnu nedorečenost i imovinskopravnu nesređenost.

9_modernizacija

- Omogućiti prilagodbu suvremenim potrebama života (u skladu s vremenom u kojem živimo te s novim zahtjevima, standardima i tehnološkim dostignućima) uz istovremeno uvažavanje graditeljskog i kulturno-povijesnog nasljeđa te uz unaprjeđenje naslijeđenih identitetskih vrijednosti.
- Poticati aktivnosti na podizanju kvalitete života kao što su: energetska obnova, smanjenje potrošnje energije, zelena gradnja, mobilnost i dekarbonizacija (smanjenje emisije ugljikova dioksida od grijanja i ispušnih plinova vozila).
- Poticati intenzivnije i raznovrsnije **kandidiranje za pribavljanje europskih sredstava**. U višegodišnjim ciklusima iz različitih EU fondova i drugih dostupnih izvora može se uz dobru organizaciju **financirati modernizacija zaštićene Povijesne cjeline Grada Zagreba**.
- Podizati životni standard i primjenu novih **tehnoloških rješenja** koja zagrebačko središte mogu unaprijediti i dovesti na razinu proklamiranog pametnog, otpornog i kreativnog grada.

10_urbana sigurnost

- Provoditi **povećanje sigurnosti građana** poboljšanjem na dva načina: **prevencijom** s pomoću projektantskih, urbanističkih ili tehničkih mjera i **uklanjanjem nepovoljnih rješenja**.
- Osigurati **veći stupanj sigurnosti u javnim prostorima** (trgovi, ulice, dječja i sportska igrališta, prolazi, javne stepenice, šetališta, parkovi, otvoreni dijelovi tržnica itd.).
- Utvrditi, temeljem novih spoznaja o statičkoj otpornosti zgrada, zone ugroženosti te **propisati urbanističke smjernice za strukturnu preobrazbu**. To će omogućiti veći stupanj sigurnosti i evakuacije poput raščišćavanja unutrašnjosti insula i osiguravanja prohodnosti istih.
- **Onemogućiti daljnje izgrađivanje** gusto izgrađenih insula (osim zamjenskih objekata).
- **Povećati udio visoke vegetacije, zelenih površine i sportskih igrališta** koji su u izravnoj vezi s nižim razinama kriminala u stambenim četvrtima, te pružaju veći osjećaj sigurnosti i smanjuju nasilničko ponašanje.
- Unaprijediti i **stvoriti nove prostore za socijalizaciju suvlasnika** (stanovnika Gornjega Grada) s ciljem jačanja veza među njima, a time i povećanja neformalnog nadzora, sprječavanja kriminala i stvaranja zdravijeg i sigurnijeg životnog prostora.
- **Detaljne smjernice** na razini urbanističkog planiranja i projektiranja sagledavati **na različitim razinama**: grad, kvart, susjedstvo, zgrada.
- U daljnjoj razradi urbane obnove zaštićene Povijesne urbane cjeline Grada Zagreba potrebno je **istražiti sva područja** u kojima je moguće postupcima urbanog planiranja i gospodarenja prostorom **pridonijeti urbanoj sigurnosti**

9. SAŽETAK

Urbana obnova podrazumijeva **cjelovitu modernizaciju** najstarijeg dijela grada kroz skup planskih mjera za **promjene gospodarskih, društvenih, kulturnih, prostornih i okolišnih nedostataka** desetljećima zapuštanog povijesnog središta. Sustavno promišljen i dugoročan proces ima za cilj povijesnu urbanu cjelinu pretvoriti u siguran, uređen, atraktivan i živ gradski prostor poželjan za život. Gornji Grad i Kaptol trebaju postati **višefunkcionalno područje** grada s **uravnoteženim udjelom i distribucijom sadržaja** za svakodnevne potrebe stanovnika te turista. Njihov povijesni identitet je nužno očuvati **uvažavanjem zaštite** vrijednog izgrađenog tkiva te unaprijediti **reafirmacijom i (pre)uređenjem sustava javnih otvorenih površina** (trgova, perivoja, dvorišta). Neophodno je uspostaviti dobru **pristupačnost i povezanost/umreženost** osiguravanjem alternativnih pješačkih veza (prodori kroz dvorišta, eskalatori, dizala), destimuliranjem tranzitnog kolnog prometa i neprimjerenog prometa u mirovanju te unapređenjem sustava javnog gradskog prijevoza i prilagođenim modelom parkiranja/garažiranja.

Istraživanje se temelji na sistematizaciji prethodnih saznanja o prostoru i utvrđivanju stanja te aktualnih procesa/trendova i izazova kao i na prijedlozima mogućnosti unaprjeđenja (definiranju smjernica i tipova obnove).

Metodološki i prostorno, istraživanje se nadovezuje na Donji grad te obuhvaća razmatranje **ključnih prostornih aspekata** za cjelovitu obnovu. To su: zaštita, struktura gradnje, sadržaji, turizam, stanovanje, promet, imovinsko pravni aspekti, zelenilo i javne površine, identitet, modernizacija i sigurnost.

Obuhvat istraživanja podijeljen je na **različita istraživačka mjerila**:

- mjerilo cjeline (zaštićena povijesna jezgra Gornji Grad i Kaptol)
- mjerilo prepoznatljivih područja (3 područja: Gornji Grad, Kaptol, prostor između – Tkalčićeva, Nova Ves)
- mjerilo izdvojenih segmenata (tematski određene grupe insula)

Neki od **ključnih preduvjeta** koje je nužno osigurati za uspješnu provedbu cjelovite obnove su:

- Uspostava i praćenje ažuriranih, centraliziranih i objedinjenih baza podataka o stanju u prostoru (građevinsko stanje, korištenje, vlasništvo...)
- Provedba sociološkog istraživanja – utvrđivanje aspiracija stanovnika
- Pregled planova i potreba i mogućnosti javnih ustanova (muzeji, arhiv...) i državnih institucija za osuvremenjivanje, proširivanje, dislociranje
- Ažuriranje demografskih podataka (broj stalnih stanovnika, napušteni stanovi....)
- Osnivanje agencije/gradske ustanove za organizaciju, upravljanje i praćenje procesa urbane obnove

Rezultati istraživanja formulirani su u obliku smjernica (za kratkoročnu i dugoročnu obnovu) za svako od 3 definirana prepoznatljiva područja Gornji Grad, Kaptol, prostor između – Tkalčićeva, Nova Ves).

GLAVNI CILJEVI ISTRAŽIVANJA

Potaknuti stručnu raspravu oko bitnih tema za obnovu, rekonstrukciju i dovršenje prostora povijesne urbane cjeline kako bi se usuglašeno (organizacijski, društveno, ekonomski, vlasnički) moglo prići urbanistički važnim zahvatima poput dovršenja i izgradnje južnog pročelja Gornjega grada ili izmještanja dijela sadržaja državnih institucija i dr.

Utvrditi stanje i najvažnije procese u prostoru kao osnovu za provedbu sustavne i cjelovite urbane obnove - skupa planskih mjera i uvjeta za funkcionalnu i kvalitativnu promjenu gospodarskih, društvenih, kulturnih i okolišnih nedostataka prostora. Ukazati na primjere dobre prakse - europske gradove koji su procese dugogodišnje sustavne preobrazbe povijesnih središta uspješno proveli u proteklih 30-40 godina.

Ukazati na važnost organizirane i sustavne provedbe projekata s jasno definiranim polazištem, ciljevima i konačnim očekivanim rezultatom temeljenim na jasnim procedurama (ciljevi, svrha, strategija i akcijski plan).

OSNOVNA POLAZIŠTA

Općenito:

- **Uvjeti zaštite:** prostor Gornjega Grada i Kaptola nalazi se unutar područja koje se štiti kao POVIJESNA URBANA CJELINA ZAGREBA (u Registru kulturnih dobara Ministarstva kulture i medija RH – br. Z-1525, pravni status: Zaštićeno kulturno dobro, vrsta: Kulturno povijesna cjelina, klasifikacija: urbana cjelina).
- Nedostatak kvalitetnog plana urbane obnove i rekonstrukcije, odnosno **nedostatak detaljnije prostorno planske dokumentacije** (PUP Gornjega Grada i Kaptola, 1979.g. izrađen prije 43 godine)
- Organizacijska, građevna i sadržajna dugogodišnja **zapuštenost prostora**.
- **Pomanjkanje jasnih pravila obnove** (obnova, dogradnja, mogućnost zamjenske građevine i sl.)
- Posljedice od potresa na građevnom fondu obzirom na vlasništvo
- Nedovoljna uključenost stanovništva
- Nepostojanje dinamike saniranja
- **Nedostatak jasne strukture upravljanja prostorom**

Gornji Grad:

- **Nezadovoljstvo stanovnika** Gornjega Grada (sadržajima, prometom, turizmom...)
- Pomanjkanje **sadržaja za turističku ponudu**
- **Nefunkcionalnost i zapuštenost javnog prostora** (blokiran i umrtvljen državnim institucijama)
- Dominacija opterećujućeg tranzitnog **prometa**
- Nedostatak **jasnog i usuglašenog stručnog stava** oko dovršenja južnog pročelja (od zgrade DHMZ-a do platoa Gradec)

Kaptol:

- **Nejasan koncept gospodarenja** građevnim fondom i njegovim korištenjem u vlasništvu katoličke crkve
- **Neadekvatno korištenje i uređenje** ulice Kaptol (manjak prostora za javno korištenje i zadržavanje, nedostatak javnih i trgovački uslužnih sadržaja uz ulicu, neprimjereni prometni i vremenski režimi korištenja)
- Potpuna odvojenost i **nepovezanost s parkom Ribnjak**
- **Nedostatak jasnog i usuglašenog stručnog stava** oko dovršenja i uređenja Kaptola
- Neracionalan način cjelodnevnog i cjelogodišnjeg korištenja tržnice Dolac

VAŽNIJA RELEVANTNA DOKUMENTACIJA za daljnje istraživanje:

- Urbanistička cjelina Stari grad Zagreb – Rješenje o upisu u registar spomenika kulture, Zagreb, 1968.
- Provedbeni urbanistički plan Gornji Grad i Kaptol, 1979., Urbanistički zavod grada Zagreba
- Konzervatorsko-urbanistička dokumentacija sa propozicijama zaštite spomenika kulture, 1991., Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture, (analiza i valorizacija stanja i promjena u prostoru 1979.- 1990.)
- GUP grada Zagreba, Konzervatorska podloga (dio koji se odnosi na zaštitu prostora i mjere zaštite)

VIZIJA RAZVOJA 2050. POVIJESNE URBANE CJELINE GRADA ZAGREBA – GORNJEGA GRADA I KAPTOLA

Siguran, uređen, atraktivan i živ gradski prostor poželjan za život. **Višefunkcionalno** područje grada s uravnoteženim udjelom i distribucijom sadržaja za svakodnevne potrebe stanovnika i turista. Povijesni identitet ogleda se u zaštiti vrijednog izgrađenog tkiva te **reafirmaciji i (pre)uređenju sustava javnih otvorenih površina** (trgova, perivoja, dvorišta). Dobra **pristupačnost i povezanost/umreženost** je osigurana alternativnim pješačkim vezama (prodori kroz dvorišta, eskalatori, dizala) te destimuliranjem tranzitnog kolnog prometa i prometa u mirovanju.

U nekim dijelovima Gornjega Grada zadržan je **karakter mira i meditacije** uz nužnu provedbu mjera unaprjeđenja kvalitete života i turistički atraktivnih prostora. Pojedini dijelovi **redefiniraju se u sadržajna žarišta** koja svakodnevno privlače građane. Povećana atraktivnost Gornjega Grada doprinosi poželjnosti prostora za stanovanje i aktiviranju novih sadržaja. Dugoročno, po stvaranju uvjeta za **preseljenje sadržaja vlade RH** na nove prostore, središnji prostor Gornjega Grada se sadržajno redefinira temeljem nove vizije i koncepta organizacije, preobrazbe i korištenja prostora. **Pojedina dvorišta** kaptolskih kurija obogaćuju se sadržajima primjerenima **javnom korištenju** te otvaraju u funkciji kvalitetnijih pješačkih veza (Tkalčićeva/Opatovina - Kaptol - Park Ribnjak).

MEĐUSEKTORSKA POVEZANOST

Provedeno istraživanje temelji se na **interdisciplinarnom pristupu** koji prostor sagledava **cjelovito** - dominantno **s urbanističkog motrišta**. Očekivana je (i neophodna) i izrada zasebnih sektorskih istraživanja (sociolozi, promet, zaštita...) čiji rezultati trebaju biti sastavni dio integralnog Programa obnove. Ovom studijom se posebno izdvajaju i naglašavaju dvije teme te razmatraju međusektorski / interdisciplinarno, a to su: imovinsko pravni odnosi i promet, bez kojih nije moguće očekivati realizaciju obnove. Međusektorsku povezanost **nužno je ojačati** te uspostaviti interdisciplinarni pristup između sociološko demografskih, konzervatorskih, prometnih i urbanističko-arhitektonskih stavova o obnovi i modernizaciji povijesnog dijela grada. Pretpostavka za takav pristup su **ažurirani podaci o prostoru** (broj stanovnika, napuštenih stanova, turističkog najma...) kao i **jasan stav konzervatora** o uvjetima zaštite koji podrazumijeva prioritetiziranje cjeline za razliku od ekstenzivnog elaboriranja detalja (pojedinačne građevine).

SEKTORSKE PREPORUKE I USMJERENJA ZA GORNJI GRAD I KAPTOL

Istraživanje se temelji na sistematizaciji prethodnih saznanja o prostoru i utvrđivanju stanja te aktualnih procesa i izazova, kao i na prijedlozima mogućnosti unaprjeđenja (definiranju smjernica i tipova obnove)

Predlaže se **integralno sagledavanje različitih aspekata prostora** koje će osim konstruktivne obnove nakon potresa utvrditi polazišta i smjernice za **sadržajnu, sociološku i strukturnu obnovu/dovršavanje grada**. Temelji se na sljedećim metodološkim koracima:

1. PRETHODNA SAZNANJA O PROSTORU
 - prikupljanje i sistematizacija podataka o prostoru
 - utvrđivanje obilježja i stanja u prostoru
2. AKTUALNO STANJE, PROCESI, IZAZOVI
 - mapiranje ograničenja u prostoru
 - evidentiranje trendova / procesa / utjecaja na promjene u prostoru
 - prepoznavanje područja prevladavajućih sličnih obilježja
3. MOGUĆNOST UNAPREĐENJA
 - definiranje općih smjernica za unapređenje stanja u prostoru
 - definiranje tipova preobrazbe

Općenito:

Obnovu građevinskog fonda Gornjega Grada i Kaptola mora pratiti i aktivna **obnova sadržaja i uređenja javnih prostora** s ciljem podizanja kvalitete života u tom prostoru, uz zadržavanje postojećeg stanovništva i privlačenja mlađih obitelji i mladih.

Prostor Gornjega Grada i Kaptola nalazi se u područje zone zaštite „A“ za koju su dani GUP-om Grada Zagreba i **opći uvjeti zaštite**:

- sanacija i održavanje u povijesnom kontinuitetu očuvane urbane matrice, mjerila i slike naselja, povijesne graditeljske strukture, posebno vrijednih objekata i poteza te postojeće očuvane povijesne parcelacije;
- sanacija i održavanje svake zgrade koja je sačuvala izvorna graditeljska obilježja;
- održavanje i uređivanje neizgrađenih površina i pripadajuće urbane opreme, vodeći računa o njezinim autentičnim elementima (javna rasvjeta, zelenilo i hortikulturna rješenja, oblikovanje i opremanje parkovnih površina, uređivanje parcela te pred vrtova i karakterističnih ograda.

Za Gornji Grad se predlaže:

- **osiguravanje različitog intenziteta korištenja** pojedinih dijelova/ambijenata, stupnjevano sadržajno i vremensko korištenje
- **bolje povezivanje s Donjim gradom**, favoriziranje dominacije pješaka - umrežavanje trgova te cjelovito planiranje i uređenje
- oživljavanje prizemlja gdje je to moguće
- **uravnoteženje sadržaja** za turiste sa sadržajima za stanovnike
- dugoročno - **izmještanje dijela sadržaja vlade, uprave** i državnih institucija, a povećati udio sadržaja za osiguranje kvalitete svakodnevnog života (trgovina, usluga, javni i društveni...) i atraktivnost javnog korištenja prostora

Za Kaptol se predlaže:

- dogovaranje i **usuglašavanje** daljnjih aktivnosti s **Gradom i crkvom** (većinskim vlasnikom)
- **otvaranje pojedinih dvorišta** kurija za sadržaje u javnom korištenju te kvalitetnijih pješačkih (poprečnih) veza (Tkalčičeva/Opatovina - Kaptol - Park Ribnjak)
- **redefiniranje i uređenje ulice Kaptol** i ostalih javnih prostora

Za Tkalčičevu – Novu Ves se predlaže:

- Izbjegavanje komercijalizacije i ugostiteljskog unificiranja
- Inzistiranje na kvalitetnijem pristupu obnovi i korištenju prostora: onemogućiti podizanje zatvorenih terasa, posvetiti veliku pažnju izgradnji preostalih interpolacija i njihovom uklapanju u povijesno tkivo, zadržati sve moguće poprečne prolaze prema Radićevoj ulici, Dolcu i Novoj Vesi
- poticati diverzifikaciju sadržaja i
- pronaći odgovarajući model ulaza vozila za dostavu u određenim vremenskim intervalima

KRITERIJI VREDNOVANJA REZULTATA ZA INTEGRIRANU VERZIJU PROGRAMA CJELOVITE OBNOVE

Predložene smjernice / mjere / projekti trebaju zadovoljiti sljedeće kriterije:

- **Inovativnost** - Projekti trebaju biti novi, hrabri, kreativni i eksperimentalni. Trebaju ići stupanj dalje od sadašnjeg stanja pristupa revitalizaciji prostora Gornjega Grada i Kaptola uvažavajući zahtjeve za podizanje kvalitete života. Poželjni su procesi modernizacije u svim segmentima te primjena novih materijala i tehnoloških dostignuća koji ostavljaju trag vremena u skladu s vremenom provedbe preobrazbe prostora.
- **Dobra kvaliteta** - Projekti trebaju zadovoljiti ključne standarde kvalitete kao što su jasan i logičan međudnos ciljeva/aktivnosti/rezultata, dokaz o pripremnom radu, realne ambicije, učinkovite upravljačke strukture i procedure.
- **Participativnost** - Sudjelovanje i zajedničko stvaranje s partnerima, prvenstveno stanovnicima Gornjega Grada i Kaptola, kao i ostalih korisnika, relevantnim dionicima i ciljnim skupinama ključni su za razvoj i provedbu inovativnih i eksperimentalnih projekata. Očekuje se kontinuirano uključivanje građana, educiranje kao i kontinuirano prezentiranje svih etapa projekata javnosti.
- **Mjerljivost rezultata** - Gradska bi uprava morala moći jasno objasniti koje su promjene koje želi postići u lokalnom kontekstu kao rezultat svojih projekata obzirom na raspoloživa sredstva i planirano vrijeme (kratkoročno i dugoročno). Ujedno treba upozoriti i na eventualne posljedice tih projekata i konsenzusom donijeti odluke.
- **Održivost** - Poželjna je održivost u sva tri segmenta: ekonomska, društvena i prostorna održivost. Potrebno je provesti postupke vrednovanja, a cilj je vrednovati rast i razvoj kako bi se odredila izvedivost i vrijednost projekata.
- **Prenosivost / aplikativnost i za druga zaštićena područja** - Razvijanjem novih modela i pristupa urbanoj obnovi, kao i provedbe određenih postupaka moguće je doći do preporuka i za druge gradove i naselja s povijesnom jezgrom, te se očekuje prijenos inovativnih rješenja i u druge sredine. Time bi se osigurao lakši pristup znanju i širenje *know-how* o održivom urbanom razvoju.

OTVORENA PITANJA I PRIJEDLOZI ZA RJEŠAVANJE UOČENIH RIZIKA I PREPREKA

Jedna od najvećih prepreka u realizaciji obnove je važeća **zakonska regulativa** koja ne omogućava kvalitetno i promptno donošenje odluka. Za dugogodišnji proces cjelovite urbane obnove 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, Zakon o upravljanju i održavanju zgrada** kako bi se omogućila kvalitetna preobrazba unutrašnjosti insula, uz dodavanje pravne osobnosti zgradama i kvalitetno održavanje.

Dosadašnja praksa pokazuje nezadovoljavajuće rezultate **upravljanja i održavanja stambenog fonda**. Potrebno je preispitati potrebu izrade novog **Zakona o stanovanju** koji bi dodatno regulirao međudnose, postupke i pravila suvlasnika radi zaštite javnih interesa u cilju dobivanja kvalitetnog i priuštivog stanovanja.

Imovinskoopravni odnosi predstavljaju jedan od glavnih rizika za provedbu cjelovitog procesa obnove, posebice kad je riječ o mogućnosti uređenja i unapređenja kvalitete života na Gornjem gradu i Kaptolu.

DALJNI KORACI (projekti, aktivnosti te planovi koji proizlaze iz provedenog istraživanja)

KRATKOROČNO:

- Aktivno **informirati i uključiti postojeće stanovnike** u procese od samog početka planiranja prostora, kao i najvećeg vlasnika i korisnika tj. predstavnike Države RH i predstavnike Grada Zagreba.
- Postupno **educirati građane i dio struke**, koristeći iskustva obnove povijesnih dijelova gradova u drugim sredinama, a prostor obvezno sagledavati i planirati interdisciplinarno, a ne po pojedinim temama jer se jedino na takav način može doći do kvalitetnog rješenja. Potrebno je **razmotriti nekoliko scenarija preobrazbe** prostora Gornjega Grada i te koncepte prezentirati javnosti. Posebice je potrebno razviti kvalitetnu interdisciplinarnu stručnu raspravu.
- Izdvojiti ciljane **pilot projekte** i realizirati aktivnosti i **moguće tipove intervencija** u prostor (privremene i povremene koje na zahtijevaju prilagodbu zakonskih i imovinskopravnih okvira poput čišćenja i opremanja unutarnjih dvorišta, organiziranja manifestacija u funkciji aktiviranja i afirmiranja prostora) koje poželjno uključuju participaciju stanara/korisnika
- **Formirati agenciju za obnovu** i upravljanje prostorom Gornjega Grada

SREDNJOROČNO:

- Uspostaviti centraliziranu, ažuriranu, aktivnu i javno dostupnu **bazu prostornih podataka**
- Dogovoriti **jasan koncept obnove i upravljanja** prostorom
- Utvrditi najprimjereniji **model planiranje** (tip i razina prostorno planskih dokumenata) koji će osigurati pravovremen i prostoru prilagođeno cjelovit pristup
- Razviti jasnu **strategiju obnove** po etapama realizacije koja podrazumijeva interdisciplinarno sagledavanje i planiranje prostora:
- Osigurati provedbu **urbanističko arhitektonskih natječaja** i izrada **studija** za uređenje/dovršenje izdvojenih prostornih cjelina (južno pročelje Gornji Grad, točke žarišta novih sadržaja, modeli povezivanje s Ribnjakom)
- Izraditi jasnu i **provedivu turističku strategiju** (za sadašnje stanje i II. etapu nakon izmještanja sadržaja državnih institucija) koja kreće od premise „ako su prostori dobri za stanovnike, biti će i za turiste“, a ne obrnuto
- Postupno uvoditi **nove modele regulacije prometa** s ciljem smanjenja ili ukidanja kolnog promet u nekim dijelovima, kao i modele različitog vremenskog korištenja istih prostora s ciljem zadovoljavanja potreba stanovnika, opskrbe, ceremonijalnih dolazaka, turista i sl.
- Mjere i aktivnosti **uskладiti s Europskom urbanom inicijativom** koja za realizaciju projekata uspostavlja opće i posebne zahtjeve. U provedbi i razradi očekuje se visoka razina razrade kako bi projekti bili: inovativni, kvalitetni, participativni, mjerljivih rezultata, održivi, prenosivi – aplikativni.

DUGOROČNO:

- **Premještanje državnih sadržaja** na novu reprezentativnu lokaciju van Gornjega Grada s ciljem 'osvajanja' prostora za javne i društvene sadržaje u funkciji stanovnika i turista.
- **Funkcionalna i strukturna prilagodba Kaptola** (u dogovoru s većinskim vlasnikom - crkvom) s ciljem povezivanja s okolnim gradskim kontekstom, unaprjeđenja gradskog središta i afirmacije povijesnog identiteta i značaja.

ČINITELJI BRZINE REALIZACIJE OBNOVE GORNJEGA GRADA I KAPTOLA

Više činitelje utjecati će direktno ili posredno na brzinu obnove pojedinih gradskih područja. To je kvalitetna organizacija i priređenost projekata, odgovarajuća zakonska regulativa, prvenstveno izmjena *Zakona o vlasništvu i stvarnim pravima*, raspoloživost sredstava za obnovu i njihova moguća dinamika, kao i vlasništvo.

O vrsti vlasništva oštećenih zgrada i prostora za koje je nužna urbana obnova ovisit će početak obnove, izvori financiranja i dinamika obnove. Na prostoru Gornjeg grada i Kaptola razlikujemo:

- vlasništvo Republika Hrvatske
- vlasništvo Grada Zagreba
- vlasništvo katoličke crkve
- privatno vlasništvo

Gotovo tri godine nakon potresa aktivno se obnavljaju zgrade s društvenim sadržajima u vidu cjelovite obnove (vlasništvo Grada ili Države), također je pokrenuta obnova građevina u vlasništvu crkve, a za sada zbog loše organizacije i nepotrebno zakomplicirane potrebne dokumentacije stoji jedino obnova privatnih zgrada.

Osim loše organizacije sporosti procesa doprinose stalno poskupljenje građevnog materijala kao i nedostatak stručnih timova i građevinskih firmi koje bi mogle istovremeno pokrenuti obnovu većih razmjera.

U daljnjoj organizaciji procesa potrebno je razmišljati o istovremenoj obnovi građevina uz jednu ulicu ili u jednom bloku, a kako se to ne bi negativno odrazilo i na tako preopterećeni prometni sustav Grada. Obnova će se provoditi iz slijedeći mogućih namjenskim izvora:

- obnova nakon potresa prema Zakonu o obnovi i financiranje konstrukcijske ili cjelovite obnove
- obnova iz EU fondova (energetska obnova, zelena gradnja, dekarbonizacija, kružna ekonomija...)
- najveći pojedinačni iznos bespovratnih *sredstava prema Nacionalnom planu oporavka i otpornosti 2021.-2026.*
- javno-privatna partnerstva
- ostali tematski izvori financiranja (kratkoročno i dugoročno)

ZAKLJUČAK

Obnovu je potrebno planirati integralno uzimajući u razmatranje sve prostorne aspekte od važnosti za zaštitu, unapređenje i funkcioniranje grada. Informiranje, educiranje i provedbu aktivnosti potrebno je provoditi kontinuirano, a s kratkoročnim mjerama započeti što prije (male akcije, pilot projekti) uz obvezno uključivanje stanovnika i struke. Koncept cjelovite urbane obnove treba postati opće prihvaćen stav o neophodnoj dugoročnoj i jasno usmjerenom strategiji razvoja povijesnog središta. Prioriteti koncepta obnove trebaju biti kvaliteta života i zadržavanja/privlačenje stalnog stanovništva, zaštita i unapređenje povijesnog identiteta, modernizacija i urbana sigurnost uz primjenu suvremenih, visokotehnoloških i održivih rješenja.

Djelovanje i aktivnosti na Programu obnove trebaju što prije izaći iz okvira uskog kruga uključenih ekspertnih timova, a poticanje stručne i javne rasprave koja uključuje aktivnu participaciju stanovništva osnovni je preduvjet za prihvaćanje i podršku predloženom konceptu.

10. KORIŠTENI IZVORI

1. Bedenko, V. (1989.) *Zagrebački Gradec: kuća i grad u srednjem vijeku*. Zagreb: Školska knjiga
2. Dobronić, L. (1967.) *Zagrebački Gornji grad nekada i danas*. Zagreb: Izdavački zavod Jugoslavenske znanosti i umjetnosti.
3. Hornik, D. (2021.) Rasprava o urbanističkoj regulaciji Kaptola nakon natječaja za generalnu regulatornu osnovu Zagreba 1930.-1931., diplomski rad, Filozofski fakultet, Zagreb
4. Jurić, Z. (1993.) 'Muzička akademija', *Život umjetnosti*, 54-55, 39-47
5. Knežević, S. (2017). Aporije obnove Gornjega grada u Zagrebu – epilog slučaja tzv. Vranicanijeve poljane 1969. *Portal*, (8), 177-197. <https://doi.org/10.17018/portal.2017.3>
6. Knežević, S. (2011) Južna promenada i Strossmayerovo šetalište, *Zagreb moj grad (1846-4378)* 34: 10-15. str.
7. (https://www.academia.edu/40338215/Strossmayerovo_%C5%A1etali%C5%A1te)
8. Knežević, S. (xxx) Jurjevsko groblje – Perivoj srpanjskih žrtava - Sastajalište otmjene publike poslije smrti, *ZAGREB moj grad*
9. <https://snjeska-knezevic.com/pdf/jurjevsko-groblje.pdf#viewer.action=download>
10. Knežević, S. (2003.), Kovačičeve vizije uređenja zagrebačkih trgova i perivoja 1905.-1909., u:
11. Arhitekt Viktor Kovačić - život i djelo: 133-152, HAZU, Zagreb
12. Kovačević, D. Detaljni urbanistički plan centra Zagreba očima sociologa, *Revija za sociologiju*, Vol. 5, No 4, 1975, str. 130-136
13. Mareović, I. (1983), 'Neka pitanja valorizacije intervencija na južnoj fronti zagrebačkoga Gornjeg grada', *Čovjek i prostor*, 6(363), 11-14.
14. Maroević, I. (1983.) 'Analiza projekta interpolacije na jugoistočnom uglu Gradeca', *Peristil*, 26, 163.
15. Mašić, B. (2008.), Zagreb – Gornji grad (Trg Franje Markovića, Trg Katarine Zrinske, Jezuitski trg, Mesnička ulica), *Hrvatski arheološki godišnjak*, 5 273–275.
16. Mašić, B.; Buga Pantlik, B. (2005.) Park Grič, *Hrvatski arheološki godišnjak*, 2, 166–168.
17. Premerl, T. (1980), 'Albini na Gornjem gradu', *Arhitektura*, 174/5, 97-104.
18. Ratančić, B.; Jurić, Z. (2014.), 'Vranicanijeva poljana na Gornjem gradu – projekti i polemike 1907. – 1970.', *Portal, godišnjak Hrvatskog restauratorskog zavoda*, 5, 221–242.
19. Radović Mahečić, D.; Štok, S. (1997) Presedan zagrebačkog urbanizma, *Život umjetnosti* (0524-7794) XXXI (1997), 59; 10-28

-
20. Schneider, A. (1929) Perivoji, vrtovi i šetališta u starom Zagrebu, Muzej grada Zagreba, Zagreb
 21. Schwalba, R. (XXXX.) 'Jugoistočni ugao Gradeca: adaptacija, interpolacija, revitalizacija', Oris, 74. str.
 22. Sekulić-Gvozdanović, S. (1983), 'Muzička akademija na Vranyczanijevoj poljani - varijanta 5', Čovjek i prostor, 363, 12-13.
 23. Šegvić, N. (1970.), 'Prijedlog za rekonstrukciju južnog pročelja Gornjeg grada', Čovjek i prostor, 207, 16–17.
 24. Zemljak, I. (1958), 'Pet trgova na zagrebačkom Gornjem gradu', Čovjek i prostor, 76, 1.
 25. Zemljak, I. (1962), 'Grička fronta', Čovjek i prostor, 108-109
 26. *** (1968.) Zaštita urbanističke cjeline Stari grad Zagreb, Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture u Zagrebu
 27. *** (1969.) Urbanistička cjelina Stari grad – Zagreb, Konzervatorska dokumentacija. Zagreb: Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture u Zagrebu
 28. *** (1979.) Provedbeni urbanistički plan uređenja i revitalizacije Gornjeg grada i Kaptola, Urbanistički zavod grada Zagreba