

Elaborat stručno analitičke podloge

Planske metode i alati urbane revitalizacije brownfield područja

Zagreb, 6-2025.



zavod za
prostorno
uređenje
grada
zagreba

NAZIV ELABORATA

Planske metode i alati urbane revitalizacije brownfield područja

IZRAĐIVAČ

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba

STRUČNI TIM

mr. sc. Mirna Meštrović, dipl. ing. arh.,
koordinator

Nataša Aralica, dipl. ing. arh.,
zamjenica koordinatora

Nikša Božić, dipl. ing. arh.

Maja Bubrić, arh. tehn.

Jelena Bule, mag. ing. arch.

Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh.

Domagoj Mlinarić, mag. ing. arch.

Ana Topić, mag. ing. arch.

Tea Truta, dipl. ing. arh.

Marta Turk, mag. ing. arch.

SURADNJA

Xavier Matilla Ayala

Zoltan Ero

Bernhard Steger

Els Gepts

RAVNATELJ

Nikša Božić, dipl. ing. arh.



Zagreb, 6-2025.

*Ovaj elaborat izrađen je temeljem **Sporazuma o obavljanju stručno-analitičkih poslova, sklopljenog između Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba, u sklopu provedbe Strategije prostornog razvoja Republike Hrvatske kroz izradu stručno analitičke podloge za izradu prostornih planova nove generacije.***

SADRŽAJ

UVOD	7
1. ANALIZA POSTOJEĆIH PROSTORNO-PLANSKIH PROCEDURA ZA UREĐENJE BROWNFIELD PODRUČJA PRIORITETNIH ZA RAZVOJ GRADA ZAGREB	9
1.1. <i>Brownfield</i> područja	
<i>Brownfield</i> područja u Gradu Zagrebu	
<i>Brownfield</i> područja i gradski projekti	
1.2. Gradski projekti	
Procedura provedbe gradskog projekta	
Izazovi u provedbi gradskih projekata	
1.3. Strateški okvir za urbani razvoj	
Prioritetne gradske lokacije za urbani razvoj	
Načela održivog i kvalitetnog planiranja	
Vrsnoća građenja kao urbani prioritet	
1.4. <i>Brownfield</i> područja prioriteta za razvoj Grada Zagreba	
Gredelj	
Zagrepčanka	
Zagrebački velesajam	
Blok Badel	
Sljeme Sesvete	
1.5. Prijedlozi za unaprjeđenje prostorno-planskih procedura ugrađeni u prijedlog izmjena i dopuna GUP-a grada Zagreba	
2. ANALIZA ISKUSTAVA PROVEDBE PROSTORNO-PLANSKIH PROCEDURA ZA UREĐENJE BROWNFIELD PODRUČJA U USPOREDIVIM EUROPSKIM GRADOVIMA	41
2.1. Katalog odabranih primjera europskih gradova	
2.2. Detaljan prikaz primjena revitalizacije brownfield područja četiri europska grada	
Primjeri – grad Beč	
Primjeri – grad Budimpešta	
Primjeri – grad Barcelona	
Primjeri – grad Antwerpen	
2.3. Stručni skup na temu revitalizacije brownfield područja	
2.4. Analiza/ iskustava provedbe revitalizacije brownfield područja europskih gradova	
3. PRIJEDLOG PLANSKIH METODA I ALATA ZA PROVEDBU URBANE REVITALIZACIJE BROWNFIELD PODRUČJA	120
4. PARTICIPACIJA	123
PRILOG – Izvod iz Registra <i>brownfielda</i> za lokacije u Gradu Zagrebu	125
LITERATURA I IZVORI.....	141

UVOD

U okviru provedbe Strategije prostornog razvoja Republike Hrvatske (NN 106/17), a temeljem Sporazuma *P/9968500* sklopljenog između Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (KLASA: 350-01/23-12/5, URBROJ: 531-10-1-2-23-2 od 11. prosinca 2023.) i Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba (KLASA: 350-01/23-01/27, URBROJ: 251-470-01-23-8 od 6. prosinca 2023.), izrađena je stručno analitička podloga pod nazivom „**Planske metode i alati urbane revitalizacije brownfield područja**“. Stručni izrađivač ove podloge je Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba (u daljnjem tekstu Zavod), kao ovlaštena javna ustanova s višegodišnjim iskustvom u izradi prostornih planova i strateških dokumenata prostornog razvoja.

Ovaj elaborat predstavlja rezultat provedenih aktivnosti definiranih Sporazumom, a koje su usmjerene na analizu, evaluaciju i prijedlog učinkovitih planskih instrumenata za urbanu preobrazbu *brownfield* područja. Aktivnosti obuhvaćene Sporazumom uključuju:

- analizu postojećih prostorno-planskih procedura za uređenje *brownfield* područja prioriternih za razvoj Grada Zagreba;
- analizu iskustava provedbe prostorno-planskih procedura za uređenje *brownfield* područja u usporedivim europskim gradovima;
- organizaciju stručnog skupa na temu revitalizacije *brownfield* područja;
- izradu prijedloga planskih metoda i alata za provedbu urbane revitalizacije *brownfield* područja;
- te provedbu participativnih procesa sa zainteresiranom javnošću.

Izrada podloge temelji se na zakonskom okviru definiranom Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), kao i na odredbama Zakona o izvršavanju Državnog proračuna Republike Hrvatske za 2023. godinu te Državnog proračuna Republike Hrvatske za razdoblje 2023.–2025. godine. Financijska sredstva za izradu podloge osigurana su iz državnog proračuna, temeljem Odluke ministra (KLASA: 350-02/23-07/1, URBROJ: 531-10-1-2-23-56 od 23. studenoga 2023.).

Sklapanje Sporazuma rezultat je odaziva Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba na projektni poziv Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine iz 2023. godine za izradu stručno-analitičkih poslova u okviru provedbe Strategije prostornog razvoja Republike Hrvatske (SPRRH), u okviru kojeg je Zavod prijavio projekt izrade stručno-analitičke podloge za prostorne planove nove generacije „Planske metode i alati urbane revitalizacije *brownfield* područja“.

Ovaj projekt, financiran sredstvima Ministarstva, predstavlja operativni odgovor na potrebu za unaprjeđenjem planerskog okvira i učinkovitije upravljanje urbanim razvojem te ima za cilj analizom postojećih prostorno-planskih procedura i analizom iskustava u usporedivim europskim gradovima utvrditi planske procedure i alate koji će dovesti do brže i učinkovitije provedbe projekata revitalizacije *brownfield* područja uz osiguranje ostvarenja vrsnoće izgrađenog prostora i zaštite javnog interesa.

Tema revitalizacije *brownfield* područja odabrana je jer predstavlja poseban izazov u kontekstu urbanog razvoja Grada Zagreba, ali i širu planersku temu s kojom se suočavaju brojni hrvatski gradovi. U okviru izrade Plana razvoja Grada Zagreba, srednjoročnog strateškog dokumenta koji određuje smjernice za budući razvoj grada, utvrđeno je pet prioriternih lokacija za urbanu obnovu i razvoj, koje su ujedno i *brownfield* lokacije, s ciljem stvaranja novih prostornih i društvenih vrijednosti: Gredelj, Zagrepčanka, Zagrebački

velesajam, Blok Badel i prostor bivše tvornice Sljeme u Sesvetama. Razvoj ovih prostora s posebnom se pažnjom planira i u gradskim prostorno-planskim dokumentima.

Dosadašnja iskustva razvoja ovakvih projekata potvrđuju njihovu iznimnu složenost, dugotrajnost pripremnih faza i neizvjesnost realizacije.

U okviru projekta „Planske metode i alati urbane revitalizacije *brownfield* područja” sve navedene teme promotrene su i kroz prizmu iskustava usporedivih europskih gradova. Analizirani su brojni primjeri transformacije *brownfield* područja diljem Europe u različitim urbanim kontekstima, s posebnim naglaskom na proceduralne aspekte njihove provedbe te je tridesetak primjera prikazano u ovom elaboratu. Kao dio istraživanja provedena je anketa među relevantnim gradskim upravama, a uspostavljeni su i vrijedni kontakti s urbanističkim institucijama i stručnjacima iz inozemstva, čime je omogućena dodatna razmjena znanja i iskustava. Na temelju prikupljenih podataka utvrđeni su gradovi i projekti čije su provedbene procedure bile posebno relevantne za detaljniju analizu. Četiri takva primjera – iz Beča, Budimpešte, Barcelone i Antwerpena – detaljno su opisana u ovom elaboratu te predstavljena na stručnom skupu 8. svibnja 2025. godine i publikaciji izdanoj povodom održavanja stručnog skupa.

Kao stručna podloga za izradu prostornih planova nove generacije, ovaj elaborat ima višestruku vrijednost: operativnu, jer predlaže konkretne alate za provedbu; stratešku, jer doprinosi ciljevima nacionalne prostorne politike; te edukativnu, jer potiče dijalog među dionicima i širu javnu participaciju u oblikovanju urbanog prostora.



1. ANALIZA POSTOJEĆIH PROSTORNO-PLANSKIH PROCEDURA ZA UREĐENJE BROWNFIELD PODRUČJA PRIORITYNIH ZA RAZVOJ GRADA ZAGREB

U kontekstu izrade elaborata stručno-analitičke podloge, analiza postojećih prostorno-planskih procedura za uređenje brownfield područja prioritynih za razvoj Grada Zagreba predstavlja osnovni korak u razumijevanju stvarnog stanja i mogućnosti za unapređenje prostornog planiranja. Ova analiza ima višestruku važnost, kako u stručnom, tako i u strateškom smislu.

Prije svega, analiza omogućuje **identifikaciju prepreka i nedostataka u važećim procedurama**. U praksi se često susrećemo s administrativnim preprekama, dugotrajnim i neusklađenim postupcima, kao i sve izraženijim nedostatkom fleksibilnosti u planiranju. Sustavno sagledavanje postojećih procedura omogućuje prepoznavanje „točaka“ (dokumenata ili postupaka) koje usporavaju ili otežavaju prenamjenu i revitalizaciju *brownfield* lokacija, čime se stvara čvrsta osnova za prijedlog učinkovitijih i transparentnijih rješenja.

Nadalje, zaključci ove analize predstavljaju **temelj za unaprjeđenje zakonskih postupaka i predlaganje i/ili izradu novih planskih metoda i alata**. Uspostava suvremenih, prilagodljivih i digitalno podržanih alata za prostorno planiranje omogućit će bržu i kvalitetniju transformaciju prostora, uz očuvanje javnog interesa i uključivanje šire zajednice. Takvi alati mogu uključivati fleksibilne modele zoniranja, digitalne baze podataka, GIS alate i participativne platforme.

Analiza može poslužiti kao **osnova za oblikovanje razvojnih mjera** usmjerenih na aktivaciju brownfield područja, omogućujući strateško usmjeravanje ulaganja prema lokacijama s najvećim prostornim, društvenim i gospodarskim potencijalom. *Brownfield* područja često predstavljaju značajan potencijal za urbani razvoj – bilo kroz stanovanje, poslovne sadržaje, javnu infrastrukturu ili zelene površine. Identifikacijom lokacija s najvećim razvojnim potencijalom i definiranjem kriterija za njihovu prenamjenu, omogućuje se strateško usmjeravanje javnih i privatnih ulaganja u projekte koji donose dugoročne koristi za grad i njegove stanovnike.

Uz sve ranije navedeno treba naglasiti i značaj Grada Zagreba kao glavnog grada Republike Hrvatske. Zagreb ima dvojaku funkciju – on je istovremeno i lokalna samouprava i županija, ali i političko, gospodarsko, kulturno i administrativno središte države. U njemu živi gotovo 20% ukupnog stanovništva Hrvatske, dok mu dodatnih 10–15% gravitira svakodnevno zbog posla, obrazovanja, zdravstva i drugih usluga. Ova koncentracija stanovništva i funkcija čini Zagreb ključnim akterom u prostornom razvoju države. Stoga svaka promjena u prostorno-planskim procedurama, osobito u kontekstu *brownfield* revitalizacije, ima potencijalno najveći utjecaj – kako u smislu prostorne transformacije, tako i u smislu šireg društveno-gospodarskog učinka.

1.1. BROWNFIELD PODRUČJA

U hrvatskom zakonodavnom i strateškom okviru pojam *brownfield* područja nije izričito definiran u užem smislu (npr. u Zakonu o prostornom uređenju), no sustavno se obrađuje i koristi u strateškim dokumentima, provedbenim aktima i službenim registrima, osobito u kontekstu urbane regeneracije i prostornog planiranja.

Prema definiciji Registra brownfield područja Republike Hrvatske, „*brownfield* područja su napuštene nekretnine ili nekretnine koje su se prestale koristiti u svojoj izvornoj namjeni

(građevinski objekti i pripadajuće zemljište, uključujući infrastrukturu, neovisno o prethodnoj namjeni) te su slobodna za prenamjenu i ponovnu upotrebu." Ova definicija obuhvaća bivše industrijske zone, vojne komplekse, napuštene turističke objekte i slične prostore koji su često infrastrukturno opremljeni, ali neiskorišteni.

Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske (NN 106/17) ključan je dokument za razumijevanje institucionalnog pristupa brownfieldima. U njoj se *brownfield* područja eksplicitno navode kao prioritet revitalizacije u okviru cilja učinkovitije uporabe korištenog prostora. Ističe se potreba za inventarizacijom i vrednovanjem takvih područja kao razvojnih resursa, uz naglasak na dekontaminaciju, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i izmjenu prostorno-planske dokumentacije.

U okviru **Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU)** uspostavljen je Registar brownfield područja, koji služi za standardizirani opis i evidenciju *brownfield* lokacija, praćenje prenamjene i revitalizacije te poticanje ulaganja kroz transparentnost i dostupnost podataka. Iako važećim **Zakonom o prostornom uređenju** (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), pojam "brownfield" nije izričito definiran ni u članku 3. koji sadrži popis pojmova, niti u drugim člancima zakona. Međutim, zakon omogućuje revitalizaciju i prenamjenu prostora kroz planske i provedbene mehanizme, osobito putem urbanističkih planova uređenja (UPU). Članci Zakona kojima se to omogućuje su:

- Članak 55. stavak 1. – navodi da se urbanistički plan uređenja donosi za područja unutar građevinskog područja kada je to određeno prostornim planom višeg reda, a osobito za: *"...područja za koja je potrebna detaljna razrada uvjeta korištenja, uređenja i zaštite prostora, uključujući i prenamjenu postojećih građevina i prostora."*
- Članak 56. stavak 1. – propisuje sadržaj UPU-a, uključujući: *"...uvjete za gradnju i uređenje prostora, infrastrukturno opremanje, zaštitu okoliša i kulturnih dobara, te druge mjere potrebne za provedbu plana."*
- Članak 122. stavak 1. – omogućuje provedbu prostornih planova kroz: *"...izdavanje akata za provedbu zahvata u prostoru, provođenje mjera uređenja građevinskog zemljišta, te druge mjere u skladu s planovima."*

Institucionalni okvir uključuje Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine kao nositelja izrade i održavanja Registra brownfield područja, zatim Zavode za prostorno uređenje županija i Grada Zagreba / Sektor za stratejske informacije i istraživanja Grada Zagreba, kao ovlaštene za unos i ažuriranje podataka, te jedinice lokalne samouprave koje su ključne za planiranje i provedbu revitalizacijskih mjera.

U kontekstu stručne analize planskih metoda i alata urbane revitalizacije, brownfield područja u Hrvatskoj predstavljaju strateški resurs čija se aktivacija temelji na prostorno-planskim dokumentima (UPU, GUP), strateškim smjernicama (Strategija prostornog razvoja), digitalnim alatima (ISPU, Registar brownfield područja) te međuresornoj suradnji između države, županija i jedinica lokalne samouprave.

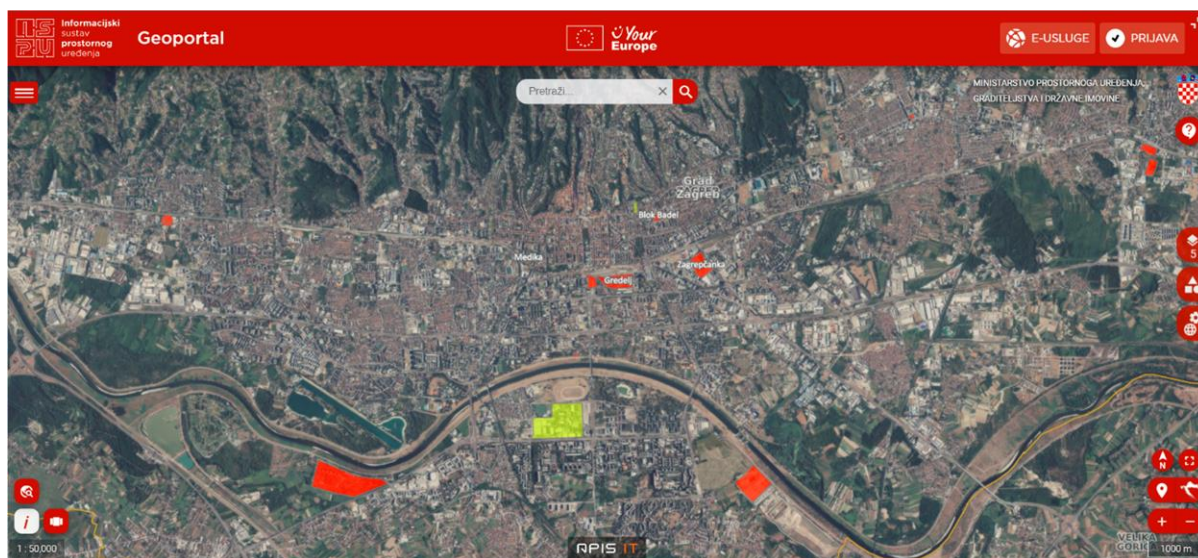
Brownfield područja u Gradu Zagrebu

Registar Brownfield područja uspostavio je 2018. godine, u okviru Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU), Hrvatski zavod za prostorni razvoj (danas Zavod za prostorni razvoj Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine), temeljem obveze propisane Strategijom prostornog razvoja Republike Hrvatske (NN 106/17).

Registar sadrži prostorne podatke o područjima planiranima za urbanu preobrazbu, s precizno definiranim modelom podataka koji, osim općih informacija, uključuje i podatke o vlasništvu,

infrastrukturi, nadležnosti te osnovne informacije iz prostornog plana. Podatke u Registar unose zavodi za prostorno uređenje županija i Grada Zagreba, pojedine jedinice lokalne samouprave te županijske razvojne agencije, dok Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine održava sustav.

Podaci su dostupni za pregled putem Geoportala ISPU-a, kao i za preuzimanje putem mrežne usluge preuzimanja, a namijenjeni su stručnoj javnosti i potencijalnim investitorima.



Za područje Grada Zagreba u Registar su unesene sljedeće lokacije:

Gredelj	Vojna bolnica u Vlaškoj
Zagrepčanka	Kulturni centar Dubrava
Zagrebački velesajam	Medika
Blok Badel	Jedinstvo
Sljeme Sesvete I	Sajam automobila
Sljeme Sesvete II	Sveučilišna bolnica
Paromlin	Samoborska cesta 104

U prilogu ovog dokumenta nalaze se izvodi iz Registra *brownfield* područja dostupnog za pregled putem geoportala ISPU-a za navedene lokacije u Gradu Zagrebu ažurirani za potrebe ovog elaborata.

Brownfield područja i gradski projekti

Na temelju prethodno analiziranog zakonodavnog okvira, koji omogućuje prenamjenu i revitalizaciju prostora putem urbanističkih planova uređenja (UPU) i provedbenih mjera u skladu s prostornim planovima jedinica lokalne samouprave, Generalni urbanistički plan grada Zagreba (GUP) predstavlja ključni operativni dokument za implementaciju tih zakonskih mogućnosti na razini glavnog grada. Kao planski dokument šireg područja, operacionalizira te zakonske mogućnosti kroz vlastite **odredbe za provođenje**, pri čemu gradski projekt zauzima posebno mjesto.

Važeći GUP grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba (16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16 - pročišćeni tekst, 17/24, 19/24 - pročišćeni tekst), ne koristi izričito pojam *brownfield*, no u svojim odredbama za provođenje jasno prepoznaje potrebu za aktivacijom zapuštenih i neiskorištenih prostora. Takva područja, često bivše industrijske, vojne ili infrastrukturne zone, u GUP-u se najčešće nalaze unutar zona mješovite, gospodarske te javne i društvene namjene, gdje je predviđena prenamjena i nova izgradnja uz prethodnu plansku razradu. Upravo u tom kontekstu, gradski projekt u okviru GUP-a grada Zagreba i GUP-a Sesveta predstavlja institucionalni i planski okvir koji omogućuje operativnu provedbu revitalizacije *brownfield* područja, u skladu s načelima održivog urbanog razvoja, zakonodavnim zahtjevima i strateškim ciljevima prostornog razvoja grada.

Gradski projekti definirani važećom prostorno-planskom dokumentacijom (GUP grada Zagreba i GUP Sesveta) ne odnose se isključivo na *brownfield* lokacije, no sva su *brownfield* područja prioritetna za razvoj Grada Zagreba ujedno klasificirana kao gradski projekti, te se na njihov razvoj primjenjuje posebna procedura provedbe propisana GUP-ovima grada Zagreba i Sesveta.

1.2. GRADSKI PROJEKTI

Početak 2000-ih godina Grad Zagreb definirao je gradske projekte kao projekte uređenja prostora koji pridonose razvoju Grada. U njihovoj realizaciji Grad je trebao sudjelovati kao partner – bilo u ulozi vlasnika zemljišta bilo kao ulagač – s ciljem stvaranja nove gradske kvalitete.

Gradski projekti obuhvaćali su različite oblike javnih programa stanovanja, afirmaciju prostora uz gradske linijske poteze i infrastrukturne koridore, uključujući gradske avenije i glavne gradske ulice, zatim projekte prenamjene bivših industrijskih zona, projekte razvoja javnih sadržaja, površina za rekreaciju, novih gradskih parkova i zelenih površina, kao i građevina javne i društvene namjene od gradskog značaja. Uz to, gradski projekti uključivali su i prostore koji su bili prepoznati kao nositelji identiteta pojedinih urbanističkih cjelina ili kao strateški razvojni potencijali grada.

Generalnim urbanističkim planom grada Zagreba (GUP) donesenim 2007. godine, s izmjenama usvojenima 2009., 2013., 2016. i 2024. godine, gradski projekti definirani su kao složene aktivnosti uređenja i revitalizacije prostora koje se provode prema posebnoj proceduri, s ciljem unaprjeđenja vrijednosti i kvalitete gradskog prostora te poticanja razvoja šireg urbanog područja.

Uz GUP grada Zagreba, prostorni razvoj užeg područja naselja Sesvete (koje također administrativno pripada Gradu Zagrebu) uređuje se Generalnim urbanističkim planom Sesveta. I ovaj planski dokument određuje lokacije za provedbu gradskih projekata.

Procedura provedbe gradskog projekta

Prema odredbama važećega GUP-a, procedura provedbe gradskog projekta započinje donošenjem odluke o njegovoj realizaciji koju usvaja Gradska skupština na temelju programa gradskog projekta.

Potom slijedi izrada Programa gradskog projekta kojim se osobito definiraju polazišta za njegovu izradu, ciljevi koji se žele postići, obuhvat i utjecajna područja, prijedlog sadržajne strukture, urbanističke propozicije koje afirmiraju lokalne posebnosti i strukturne vrijednosti grada, konzervatorske smjernice u slučajevima kada se projekt odnosi na zaštićena područja kulturne baštine te elementi definiranja i zaštite gradskog interesa.

Za većinu gradskih projekata propisana je obveza pripreme i provedbe javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja, dok je za veće zahvate dodatno propisana i izrada urbanističkog plana uređenja kojim se detaljno određuju planirani sadržaji, urbana struktura prostora i uvjeti gradnje.

Izazovi u provedbi gradskih projekata

Zbog nepostojanja jasnih kriterija za određivanje razvojnih prioriteta i uspostave sustava, broj planiranih gradskih projekata kontinuirano je rastao od uvođenja tog instrumenta u prijedlog GUP-a grada Zagreba 2000. godine pa sve do posljednje izmjene i dopune 2016. Taj je porast ponajviše bio potaknut mogućnošću odstupanja od propisanih uvjeta gradnje definiranih pojedinim urbanim pravilima GUP-a. Posljedično su gradski projekti, zbog svoje brojnosti i raznolikih kriterija, postupno izgubili status planski ekskluzivnog instrumenta. Istodobno je njihova provedba postala pretjerano normirana i administrativno opterećena, čime je znatno smanjena njihova provedivost u praksi. Takav je razvoj ukazao na nedostatnu učinkovitost ovog alata i potrebu za njegovim redefiniranjem.

I Planom razvoja Grada Zagreba za razdoblje 2021. – 2027. prepoznato je da u usporedbi s europskim gradovima Zagreb ima prevelik broj gradskih projekata odabranih prema neujednačenim kriterijima izbora stoga je utvrdio sljedeće razvojne probleme i razvojne potrebe:

RAZVOJNI PROBLEMI

- › prevelik broj gradskih projekata,
- › sustav u kojem zasebno postoje različiti popisi gradskih projekata i prioriteta povezani s pojedinim sektorima,
- › neujednačeni kriteriji prema kojima se definira strateški gradski projekt,
- › nedovoljno razrađen sustav pripreme i provedbe strateških gradskih projekata,
- › nedovoljna financijska sredstva za realizaciju strateških projekata,
- › nedovoljni kapaciteti gradske administracije za provedbu strateških gradskih projekata.

RAZVOJNE POTREBE

- › ponovno definirati što je gradski projekt,
- › utvrditi kriterije za definiranje projekta kao strateškog,
- › utvrditi proceduru pripreme i provedbe strateških gradskih projekata,
- › istražiti mogućnosti financiranja projekata (javno-privatno partnerstvo, bespovratna sredstva EU-a i/ili sredstva drugih nacionalnih i/ili međunarodnih institucija),
- › jačanje kapaciteta za pripremu i provedbu strateških projekata,
- › uspostaviti partnerski i participativni pristup s poslovnim i civilnim sektorom.

1.3. STRATEŠKI OKVIR ZA URBANI RAZVOJ

Razvoj Grada Zagreba temelji se na strateškom pristupu koji integrira nacionalne i lokalne dokumente prostornog i strateškog planiranja. Ključna područja prioriteta identificirana su u skladu s ciljevima održive urbane transformacije, učinkovitog korištenja prostora te afirmacije kvalitete izgrađenog okoliša.

Strateško planiranje u Republici Hrvatskoj uređeno je Zakonom o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17, 151/22). Cilj strateškog planiranja jest usmjeravanje razvoja zemlje definiranjem prioriteta, ciljeva i mjera javnih politika. To se provodi putem temeljnih dokumenata strateškog planiranja na nacionalnoj razini, sektorskih strategija za pojedina područja te regionalnih i lokalnih planova razvoja.

Prostorno planiranje regulirano je Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), a bavi se organizacijom i zaštitom prostora donošenjem prostornih planova na državnoj, regionalnoj i lokalnoj razini.

Trenutno postoji nedovoljna koordinacija između strateškog i prostornog planiranja, što dovodi do preklapanja ili neusklađenosti razvojnih i prostornih planova. Već se duže prepoznaje potreba za snažnijom međuresornom suradnjom koja bi omogućila usklađivanje ciljeva razvojnih strategija i prostorno-planskih dokumenata.

Prioritetne gradske lokacije za urbani razvoj

Tijekom izrade **Plana razvoja Grada Zagreba za razdoblje 2021. – 2027.** ostvarena je međuresorna suradnja, te je zaključeno da bi se daljnji prostorni razvoj trebao usmjeriti na neke od najvažnijih nekretnina u vlasništvu Grada koje se nalaze u gradskom središtu ili njegovom kontaktnom području, pa je među strateške projekte ključne za razvoj Grada uključeno i **pet brownfield lokacija** za koje su generalnim urbanističkim planovima propisane posebne prostorno-planske procedure.

Riječ je o projektima revitalizacije nekadašnjih industrijskih područja koji su prepoznati kao prioritetni za urbanu obnovu, razvoj i stvaranje novih vrijednosti za Grad Zagreb. Ti projekti su:

- › **Gredelj,**
- › **Zagrepčanka,**
- › **Zagrebački velesajam,**
- › **Blok Badel,**
- › **Sljeme Sesvete.**

Uvažavajući složenost i dugotrajnost pripreme ovih projekata, strateški dokument s vremenskim horizontom do 2027. godine detaljno razrađuje njihove rane faze provedbe. One uključuju provođenje urbanističkih procedura (urbanističko-arhitektonski natječaji, izrada i donošenje urbanističkih planova uređenja), izradu snimki postojećeg stanja i konzervatorske dokumentacije, kao i izradu studijske i projektno-tehničke dokumentacije.

Načela održivog i kvalitetnog planiranja

Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske, donesena 2017. godine, prepoznaje važnost planiranja urbane preobrazbe da bi se spriječila daljnja devastacija prostora koji su izgubili svoju prvobitnu funkciju i kako bi se provela urbana preobrazba, a takvi prostori priveli novoj namjeni.

Strategija nadalje navodi kako je, u svrhu dugoročnog planiranja i kontinuiteta u realizaciji gradskih projekata kojima se rješavaju bitne javne potrebe gradova na dobrobit njihovih građana, potrebna izrada strateških dokumenata kojima će se prepoznati izazovi kojima su gradovi izloženi, definirani prioriteti i predviđene odgovarajuće mjere/projekti za njihovo rješavanje.

Ističe kako je pri planiranju preobrazbe nužno vrednovati potencijal postojeće izgrađene strukture, uz nužan zaokret u institucionalnom i pojedinačnom stavu o kulturnom naslijeđu i memoriji prostora.

Među aktivnostima vezanima za *brownfield* područja Strategija predlaže izradu *brownfield* registra kao jedinstvenog i javno dostupnog preglednika podataka o područjima planiranima za urbanu preobrazbu i izradu urbanističkih planova uređenja za područja predviđena za urbanu preobrazbu.

U okviru prioriteta/usmjerenja **Održivost prostorne organizacije** predviđena je aktivnost **Učinkovita uporaba korištenog prostora** koja podrazumijeva izradu UPU-a za urbanu preobrazbu. Navodi se da je potrebno osigurati održivost u korištenju i vitalnost prostora, i to izbjegavanjem uniformnih i jednonamjenskih rješenja te osiguravanjem zastupljenosti i visoke kvalitete javnih sadržaja i javnih otvorenih prostora po uzoru na primjere dobre europske prakse.

U okviru prioriteta/usmjerenja **Očuvanost identiteta prostora** predlaže se **Unaprjeđivanje vrsnoće građenja i oblikovanja prostora** reguliranjem kriterija vrsnoće građenja i unaprjeđenjem sustava ocjenjivanja arhitektonske uspješnosti svih zahvata u prostoru koje provode kompetentne struke.

Vrsnoća građenja kao urbani prioritet

Zakonom o prostornom uređenju propisano je da je vrsnoća izgrađenog prostora **opći interes** koji se osigurava provedbom dokumenta Arhitektonske politike Republike Hrvatske pri izradi prostornih planova i provedbi projekata. Dokument **Arhitektonske politike Republike Hrvatske (Apolitika)** usvojen je 2012. godine na sjednici Vlade Republike Hrvatske i predstavlja nacionalne smjernice za vrsnoću i kulturu građenja. Među deset se točaka posebna važnost pridaje afirmaciji arhitektonsko-urbanističkih natječaja kao provjereno najbolje metode kojom se osigurava arhitektonska vrsnoća.

Izmjenama GUP-a Grada Zagreba predloženo je da se za sve lokacije gradskih projekata provode javni urbanističko-arhitektonski natječaji za odabir stručnog rješenja koje će biti podloga za izradu urbanističkog plana uređenja. Svi prostori određeni za gradske projekte prostori su za koje je propisana obaveza izrade urbanističkih planova uređenja.

1.4. BROWNFIELD PODRUČJA PRIORITETNA ZA RAZVOJ GRADA ZAGREBA

Urbani razvoj Zagreba tijekom dvadesetog stoljeća obilježili su snažan gospodarski rast i intenzivne demografske promjene, što je dovelo do znatnog prostornog širenja grada. S druge strane, u dvadeset prvom stoljeću fokus prostornog planiranja sve se više usmjerava na racionalno korištenje već izgrađenih urbanih cjelina i transformaciju zapuštenih ili nedovoljno iskorištenih prostora unutar postojećeg gradskog tkiva.

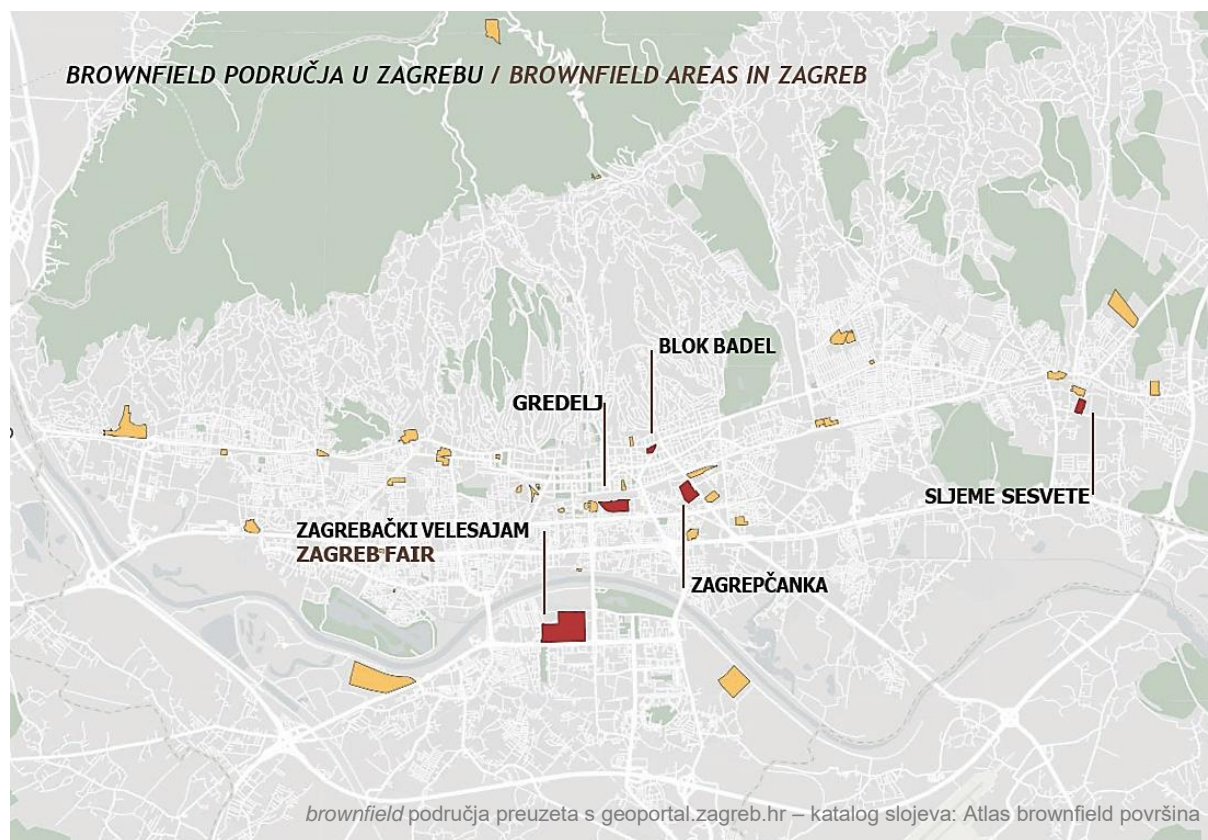
Posebno značenje u tom kontekstu imaju tzv. *brownfield* područja – prostori koji su, iako su dio izgrađenih zona, izgubili svoju izvornu funkciju i više ne sudjeluju aktivno u svakodnevnom životu grada. Ovi „preskočeni prostori” često zauzimaju prostorno značajne lokacije, odlikuju se prometnom dostupnošću, infrastrukturnom opremljenošću i atraktivnim urbanim položajem. Unatoč potencijalu, brojni izazovi često stoje na putu njihovoj obnovi: od neriješenih imovinsko-pravnih odnosa, visokih troškova sanacije, do složenih procedura izrade ili izmjene prostorno- planske dokumentacije i moguće zaštite kulturne baštine.

Revitalizacija *brownfield* područja stoga predstavlja ključan instrument održivog urbanog razvoja. Privođenje tih prostora novim, suvremenim i funkcionalnim sadržajima, uz očuvanje prostornog identiteta i odgovor na stvarne potrebe zajednice, nužno je da bi se spriječila daljnja degradacija gradskog prostora i osigurala njegova integracija u urbani život.

U nastavku se analiziraju *brownfield* područja za pet projekata koji su Planom razvoja Grada Zagreba identificirani kao prioritetni za urbanu obnovu i razvoj te stvaranje novih vrijednosti za Grad - Gredelj, Zagrepčanka, Zagrebački velesajam, Blok Badel te prostor bivše tvornice Sljeme u Sesvetama - koji su ujedno *brownfield* područja i gradski projekti prema važećem prostornom planu. Lokacija Paromlin ne analizira se detaljnije s obzirom da je u fazi realizacije.

U tablici u nastavku prikazana je usporedba brownfield lokacija označenih u *Brownfield* registru, GUP-u grada Zagreba i Planu razvoja Grada Zagreba 2021.-2027.

Lokacija	<i>Brownfield</i> registar	GUP Zagreb (gradski projekt)	Plan razvoja 2021–2027
Gredelj	✓	✓	✓
Zagrepčanka	✓	✓	✓
Zagrebački velesajam	✓	✓	✓
Zagrebački velesajam - istok	✗	✓	✓ objedinjena lokacija: Zg. Velesajam
Blok Badel	✓	✓	✓
Sljeme Sesvete I	✓	✓ objedinjena lokacija: Sljeme Sesvete	✓ objedinjena lokacija: Sljeme Sesvete
Sljeme Sesvete II	✓	✓ objedinjena lokacija: Sljeme Sesvete	✓ objedinjena lokacija: Sljeme Sesvete
Paromlin	✓	✓	✓
Vojna bolnica u Vlačkoj	✓	✓	✗
Kulturni centar Dubrava	✓	✗	✗
Medika	✓	✓	✗
Jedinstvo	✓	✗	✗
Sajam automobila	✓	✓	✗
Sveučilišna bolnica	✓	✓	✗
Samoborska cesta 104	✓	✗	✗



Analiza je provedena temeljem prikupljene dokumentacije, važeće i druge prostorno-planske dokumentacije te uvida u tijek njihove dosadašnje provedbe, s ciljem sagledavanja učinkovitosti važećih procedura i identifikacije ključnih prepreka koje usporavaju ili otežavaju prenamjenu i revitalizaciju *brownfield* lokacija. Analiza je obuhvatila ispitivanje zakonodavnog i planskog okvira, s posebnim naglaskom na administrativne barijere, neusklađenost postupaka te nedostatak fleksibilnosti u planiranju. U tom kontekstu, prepoznate su točke zastoja unutar važećih instrumenata prostornog uređenja (u primjeni urbanističkih planova uređenja i generalnih urbanističkih planova) koje otežavaju operativnu provedbu prenamjene prostora.

U okviru analize razmotren je i institucionalni okvir, uključujući uloge Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba te jedinica lokalne samouprave, kao ključnih dionika u upravljanju i ažuriranju Registra *brownfield* područja. Također su analizirani strateški i zakonski dokumenti, poput Strategije prostornog razvoja Republike Hrvatske, Zakona o prostornom uređenju i Plana razvoja Grada Zagreba, s ciljem usklađivanja ciljeva prostornog i strateškog planiranja.

Posebna pažnja posvećena je procjeni učinkovitosti postojećih alata za urbanu transformaciju, uključujući gradske projekte, urbanističko-arhitektonske natječaje, digitalne baze podataka (ISPU).

GREDELJ

Lokacija Gredelja u Zagrebu, nekadašnjih željezničkih radionica, jedan je od najznačajnijih projekata preuređenja brownfield područja u gradu. Smješteno blizu gradskog središta, ovo prostrano područje spremno je za preobrazbu. Izgradnja ovog kompleksa započela je 1890. godine nakon izgradnje novog Državnog željezničkog kolodvora. Njegova ortogonalna prostorna organizacija usklađena je s urbanom matricom Donjeg grada, a koristi montažne elemente za modularnu gradnju. Zgrade radionica odražavaju arhitekturu s kraja 19. i početka 20. stoljeća, što se ogleda u jasnoći materijala, konstrukcije i funkcije.

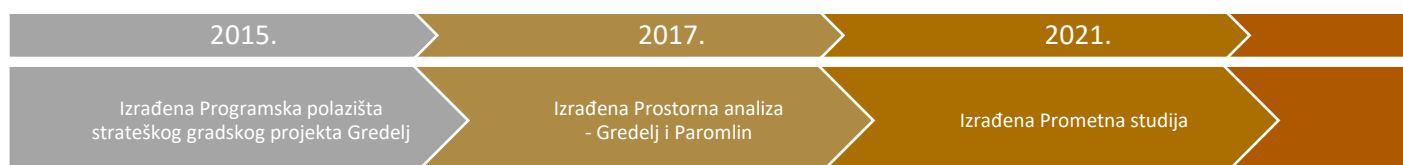
Područje Željezničkih radionica „Janko Gredelj” ima značajnu vrijednost i potencijal za budući razvoj grada Zagreba zbog svoje veličine, lokacije i očuvane industrijske baštine. Vlasnička struktura na području ovog gradskog projekta relativno je jednostavna, s obzirom na to da Grad Zagreb posjeduje većinu zemljišta, dok je ostatak u vlasništvu Republike Hrvatske (Hrvatskih željeznica – HŽ).

Postojeća komunalna infrastruktura neprikladna je za planirani razvoj ovog bivšeg industrijskog kompleksa. Ne postoji mreža javnih prometnica i potrebna infrastruktura. Međutim, zbog njegova središnjeg položaja između glavnog željezničkog kolodvora, autobusnog kolodvora i gradskog autobusnog terminala, ovo je područje idealno mjesto za planiranje novog urbanog čvorišta. Ova bi lokacija bila dobro povezana raznim vrstama prijevoza, a u neposrednoj je blizini zagrebačkog Donjeg grada.

Koncept budućeg urbanog razvoja jest osigurati primjereno očuvanje ključnih zgrada kulturne baštine, uzimajući u obzir i ostale vrijedne industrijske građevine. Uz obnovu, sanaciju i revitalizaciju zgrada visoke povijesne vrijednosti, ovo se područje razmatra za rekonstrukciju postojećih građevina da bi se u najvećoj mjeri povećao urbanistički, arhitektonski i povijesno-industrijski potencijal lokacije, uz očuvanje uspomena na njezinu industrijsku prošlost. S obzirom na urbanistički, arhitektonski i povijesni značaj ove lokacije, ključno je razmatrati područje projekta Gredelj kao cjelinu. Međutim, zbog njegove je veličine provedba uvijek razmatrana u fazama.

Prema postojećim prostorno-planskim dokumentima, područje je namijenjeno za razvoj mješovite namjene. Cilj gradskog projekta Gredelj jest preobrazba ove trenutačno nedovoljno iskorištene površine u središtu Zagreba u živo urbano središte uvođenjem javnih, društvenih i kulturnih sadržaja te stambene i poslovne namjene. Ideja je prenamijeniti velike napuštene industrijske prostore i njihova okolna područja te u njih smjestiti razne javne sadržaje, čime bi se unaprijedilo i zonu Gredelja i kvalitetu života u susjednim kvartovima. Željeznički koridor i Glavni kolodvor, smješteni uz sjevernu granicu lokacije, prepreka su povezivanju ovog područja s urbanom mrežom Donjeg grada, koja završava sjeverno od pruge. Konačno prevladavanje ove barijere biti će veliki izazov ali i velika mogućnost za povezivanje povijesno razdvojenih dijelova grada.

Gredelj se u studijama razmatra kao potencijalni prostor za intenzivnu stambenu izgradnju visoke gustoće putem javno - privatnih partnerstava, zahvaljujući privlačnoj lokaciji za investitore. Za područje Gredelja su provedene brojne studije i analize, te slijedi priprema i provedba urbanističko- arhitektonskog natječaja čiji rezultati će postati stručna osnova za urbanistički plan uređenja.



GRADSKI PROJEKT GREDELJ

sažeti pregled procedure

propisane odredbe GUPa GZ

Urbano pravilo	Namjena	UPU	Javni natječaj	Iznimka urbanog pravila
2.9.	M2 K1	-	+	Čl.76. 2. Na području Zagrepčanka-HeinzeloVA, J.Gredelj , Zagrebački velesajam-istok, URIHO-Držićeva, preispitat će se i mogućnost gradnje građevina viših od 9 etaža

***zaštićeno kulturno dobro označeno kao *Kulturnopovijesna cjelina, upisano u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-1540, „Kompleks nekadašnje Strojarnice državne željeznice (kasnije TŽV Gredelj)“, Zagreb*

GRADSKI PROJEKT

I. FAZA – PROGRAM GP + ODLUKA O REALIZACIJI

1. prijedlog Programa gradskog projekta / prijedlog Odluke o realizaciji GP
2. lokalna i mjesna samouprava – izjašnjavanje (GUP) (Program)
3. savjetovanje s javnošću, web 30 dana, Izvješće (Odluka)
4. VGČ i MO (Statut Grada Zagreba) 20 dana (Odluka/Program)
5. **Program gradskog projekta** – utvrđuje gradonačelnik
6. **Odluka o realizaciji Gradskog projekta Gredelj** – donosi Gradska skupština Grada Zagreba

II. FAZA – JAVNI NATJEČAJ

7. **Program javnog natječaja** (za uređenje i oblikovanje gradskih površina i oblikovanje građevina sukladno članku 99. GUPa) – utvrđuje gradonačelnik
8. provedba javnog natječaja

GREDELJ – snimke iz zraka (2025.)



ZAGREPČANKA

Početak 20. stoljeća intenzivirala se izgradnja industrijske zone na jugoistočnom rubu grada, uzduž glavnog kanalizacijskog voda. Između dva svjetska rata je ovo područje postala zona tvorničkih pogona, skladišta, industrijskih cesta i socijalnog stanovanja. Gradska klaonica i stočna tržnica, pod nazivom Zagrepčanka, nalaze se unutar ove industrijske zone koja se u posljednja dva desetljeća transformirala u stambeno i poslovno područje.

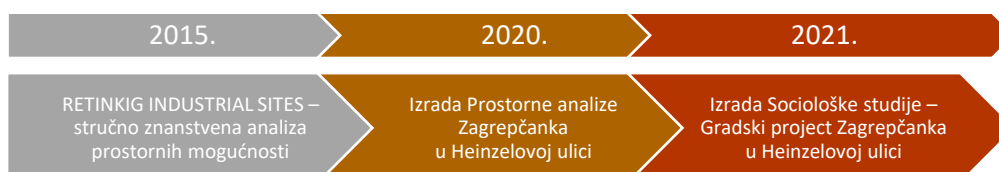
Sklop klaonice i stočne tržnice bio je jedna od najvećih gradskih investicija u međuratnom razdoblju. Projektiran i realiziran između 1928. i 1931. godine, djelo je berlinskog arhitekta Waltera Fresea, koji se specijalizirao za industrijske sklopove ove vrste. Sklop Zagrepčanke je 2004. godine zaštićen i proglašen kulturnim dobrom. Zauzima istaknuto mjesto u zagrebačkoj arhitektonskoj baštini, obilježenoj očuvanjem izvornih prostornih i strukturnih značajki. Vrijednost ovoga kompleksa leži u njegovim inovativnim konstrukcijskim rješenjima i materijalima, kao i u pažljivoj integraciji načela modernističke arhitekture. Pogoni su bili pomno projektirani u skladu s modernom funkcionalističkom arhitekturom, dok su zgrade uzduž Heinzlove ulice zadržale tradicionalnije oblikovanje.

Sačuvani su autentičnost i identitet postrojenja i opreme. Ključni elementi, poput klaoničke hale, pogona za obradu iznutrica, prostor za testiranje i analizu trihinele, sklop hladnjača itd. – svi se odlikuju spomeničkim obilježjima. Preostale zgrade u sklopu zaštićene povijesne cjeline zadržale su ambijentalnu vrijednost, unatoč značajnim strukturnim intervencijama tijekom vremena.

Od sredine 1980-ih, pogoni su poslovali pod okriljem tvrtke Zagrepčanka – mesna industrija. Međutim, 2000. godine nad tvrtkom je pokrenut stečaj, a 2001. godine Grad Zagreb je kupio zemljište i nekretnine u Heinzlovoj ulici. Zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa, pokrenuti su sudski postupci. Danas je sklop Zagrepčanka u vlasništvu grada.

Iako se lokacija pokazala pogodnom za razne namjene, uključujući aktivnosti civilnog društva i povremene izložbe kreativne industrije, ovaj zaštićeni povijesni industrijski kompleks još uvijek nije pronašao trajnu namjenu. Trenutačno se zgrade na lokaciji prvenstveno koriste za najam kao skladišta ili manje radionice. Osim toga, sve je veći javni interes za preuređenje lokacije u umjetničke ateljee i radionice. Prostor je zatvoren za slobodan pristup i predstavlja prepreku nekim logičnim pješačkim poveznicama. Za područje je provedeno nekoliko studija, uključujući sociološku analizu i ekonomsku tržišnu procjenu. Iako je obuhvaćen postojećim urbanističkim planom uređenja koji obuhvaća šire područje, za lokaciju Zagrepčanke plan ne predviđa detaljno prostorno rješenje.

Područje uz Heinzlovu i Radničku cestu jedno je od najdinamičnijih razvojnih zona u Zagrebu, budući da je izgradnjom Domovinskog mosta postalo jedan od ključnih ulaznih pravaca u grad. To područje karakteriziraju brojna napuštena industrijska postrojenja, među kojima se Zagrepčanka ističe zaštićenim statusom kulturne baštine i položajem najbližim gradskom središtu. Očekivanja su usmjerena na javnu upotrebu dijela paleoindustrijskog kompleksa, uz pažljivo razmatranje visina zgrada, tlocrta, koeficijenata izgrađenosti i utjecaja na okoliš. Naglasak je na utvrđivanju održivog korištenja zemljišta i planiranju javnih prostora u korist građana, uz istovremeno usklađivanje s razvojnim interesima grada.



NAZIV PROJEKTA:	ZAGREPČANKA
LOKACIJA:	Zagreb, Heinzelova
POZICIJA:	2.5 km od centra grada
POVRŠINA:	9.2 ha
VLASNIŠTVO:	Grad Zagreb
NAČIN KORIŠTENJA:	gospodarska namjena - industrijska, klaonica
PLANSKA NAMJENA:	mješovita namjena - pretežito poslovna
OGRANIČENJA:	zaštićeno nepokretno kulturno dobro označeno kao Kulturno-povijesna cjelina, upisano u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-1534, Gradska klaonica i stočna tržnica
PROSTORNO PLANSKE PROCEDURE:	gradski projekt – prenamjena stare industrije, javni natječaj
STATUS:	UPU Heinzelova-Radnička cesta-Željeznička pruga, 2006.
OSNOVNE ZNAČAJKE PROJEKTA:	Najznačajnije prostorno ograničenje za novu gradnju i rekonstrukciju je povijesni identitet predmetnog prostora odnosno činjenica da je prostor dio zaštićene kulturno - povijesne cjeline unutar kojeg se nalaze zaštićeni povijesni industrijski objekti, stoga je planirano uvođenje nove namjene moguće isključivo uz obavezu sanacije i obnove graditeljske strukture spomeničke i ambijentalne vrijednosti uz očuvanje povijesnog ambijenta.
PROVEDNE AKTIVNOSTI U REALIZACIJI GRADSKOG PROJEKTA:	RETHINKING INDUSTRIAL SITES, stručno-znanstvena analiza prostornih mogućnosti kompleksa nekadašnje Gradske klaonice i stočne tržnice u Zagrebu, 2015. Prostorna analiza Zagrepčanka u Heinzelovoj, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada, 2020. Sociološka studija - Gradski projekt <i>Zagrepčanka</i> u Heinzelovoj ulici, e-publikacija, prosinac 2021.
CILJEVI REVITALIZACIJE:	Aktivirati zaštićeni industrijski kompleks Zagrepčanka kroz prenamjenu u kreativno, kulturno i društveno središte, uz očuvanje arhitektonske vrijednosti i integraciju u širi razvojni koridor Heinzelove i Radničke ceste. Planira se uspostava javno dostupnih sadržaja i povezivanje s urbanim tkivom, uz valorizaciju kulturne baštine i poticanje civilnog društva.

GRADSKI PROJEKT ZAGREPČANKA

sažeti pregled procedure

propisane odredbe GUPa GZ

Urbano pravilo	Namjena	UPU	Javni natječaj	Iznimka urbanog pravila
2.9.	M2	na snazi od 2006.	+	Čl.76. 2. Na području Zagrepčanka-Heinzelova , J.Gredelj, Zagrebački velesajam-istok, URIHO-Držićeva, preispitat će se i mogućnost gradnje građevina viših od 9 etaža

***zaštićeno kulturno dobro označeno kao Graditeljski sklop, upisano u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-1534, Povijesna cjelina industrijskog sklopa „Gradska klaonica i stočna tržnica“, Heinzelova 66 - 68 (Narodne novine br. 111/04)

GRADSKI PROJEKT

I. FAZA – PROGRAM GP + ODLUKA O REALIZACIJI

1. prijedlog Programa gradskog projekta / prijedlog Odluke o realizaciji GP
2. lokalna i mjesna samouprava – izjašnjavanje (GUP) (Program)
3. savjetovanje s javnošću, web 30 dana, Izvješće (Odluka)
4. VGČ i MO (Statut Grada Zagreba) 20 dana (Odluka/Program)
5. **Program gradskog projekta** – utvrđuje gradonačelnik
6. **Odluka o realizaciji Gradskog projekta Zagrepčanka** – donosi Gradska skupština Grada Zagreba

II. FAZA – JAVNI NATJEČAJ

7. **Program javnog natječaja** (za uređenje i oblikovanje gradskih površina i oblikovanje građevina sukladno članku 99. GUPa) – utvrđuje gradonačelnik
8. provedba javnog natječaja

ZAGREPČANKA – snimke iz zraka (2025.)



ZAGREBAČKI VELESAJAM

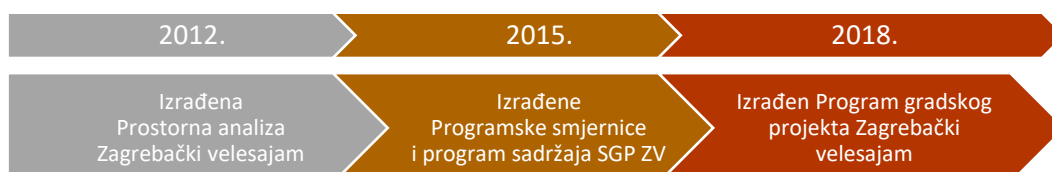
Zagrebački velesajam ima dugu tradiciju koja datira još iz 1909. godine, kada je prvi put uspostavljen kao veliko trgovačko događanje. Izvorno smješten u središtu grada, preseljen je na svoju sadašnju lokaciju u Novom Zagrebu sredinom 1950-ih. Tijekom druge polovine 20. stoljeća, dijelom zbog posebnog položaja Jugoslavije, Zagrebački velesajam je postao jedan od najvažnijih sajmova u srednjoj i istočnoj Europi, privlačeći izlagače i posjetitelje iz cijelog svijeta. Izgradnja novog sajmišnog sklopa trajala je od 1956. do 1961. godine, zbog čega je u to vrijeme bio jedan od najvećih urbanističkih projekata u Zagrebu. Izgradnja Zagrebačkog velesajma na ovoj lokaciji također je potaknula razvoj potpuno novog dijela grada na južnoj obali Save.

Danas Zagrebački velesajam i dalje ostaje važna lokacija za izložbe i događanja, iako na njegov rad i funkcije značajno utječu globalne promjene u gospodarskim praksama, kao i promijenjene uloge Zagreba i Hrvatske unutar europskog i globalnog gospodarstva. Iako se priroda sajmova značajno promijenila, prostor i dalje ugošćuje velika međunarodna sajmovanja, kao i kongrese, koncerte i kulturne izložbe. Neki paviljoni privremeno se koriste kao skladišni prostori, ali i za potrebe različitih sportskih klubova. Važno je napomenuti da se lokacija Zagrebačkog velesajma u području Novog Zagreba nalazi u neposrednoj blizini središnje gradske osi, uzduž koje se očekuje razvoj sadržaja centra Novog Zagreba. Promatranom području gravitira otprilike više od 30.000 stanovnika unutar polumjera od 1 km, te oko 400.000 stanovnika unutar radijusa od 5 km.

Zagrebački velesajam zaštićen je kao kulturno-povijesno područje koje zauzima površinu od 46,3 hektara. Udjel zgrada s baštinskom/ambijentalnom vrijednošću, u odnosu na ukupnu površinu kulturno-povijesnog područja, iznosi približno 10,3%. Ovdje razmatrano područje određeno kao prioritetno za razvoj Grada Zagreba obuhvaća površine dva gradska projekta definirana u Generalnom urbanističkom planu grada Zagreba: prvi je Zagrebački velesajam (zaštićeni dio koji je ujedno i *brownfield* područje), a drugi Zagrebački velesajam – istok (neizgrađeni dio uz Aveniju Većeslava Holjevca).

Za razliku od dva prethodno navedena značajna gradska projekta, kompleksa Gredelj i Zagrepčanke, potencijal za transformaciju prostora Zagrebačkog velesajma leži u njegovu kontinuiranom korištenju i relativno dobrom konstrukcijskom stanju. Vlasništvo je jasno, a prostorom upravlja tvrtka kojoj je osnivač grad. Međutim, važno je napomenuti da postupno gubi svoju ulogu i značaj, budući da se sada koristi samo djelomično i neprikladno, s obzirom na njegov vrhunski smještaj u gradu. Postojeće zgrade uglavnom ne zadovoljavaju suvremene zahtjeve za sajamske priredbe, a većina paviljona stara je više od 50 godina. Nažalost, područje je ograđeno, kontrolirano i nepropusno. Prometno, područje je dobro povezano s gradskim središtem i regionalnim cestama te zračnom lukom.

Sa sadržajnog, ekonomskog, strukturnog i infrastrukturnog gledišta, tom su području potrebni preobrazba, ulaganja i zahvati. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti dimenzioniranju prostora potrebnih za suvremene sajmove, kao i istraživanju odnosa između Velesajma i okolnog područja Novog Zagreba. Iako lokacija ima potencijal postati novi urbani centar ovog dijela grada, također je važno poštovati jedinstveni karakter njezinih sajamskih funkcija koje zahtijevaju određeni stupanj izdvojenosti.



Tijekom godina provedeno je niz studija, analiza, radionica i pokušaja definiranja programa i sadržaja. Program razvoja istočnog dijela Velesajma je u tijeku, gdje je planiran moderni kongresni centar, uz prateće hotelske i poslovne sadržaje. Konkretni aktivnosti za planiranje dugoročne budućnosti Zagrebačkog velesajma još nisu pokrenute.

Položaj lokacija Zagrebački velesajam i Zagrebački velesajam – istok u odnosu na središnju gradsku os



NAZIV PROJEKTA:	ZAGREBAČKI VELESAJAM
LOKACIJA:	Novi Zagreb, Avenija Dubrovnik
POZICIJA:	2.5 km južno od centra grada
POVRŠINA:	53 ha Zagrebački velesajam 46.3 ha Zagrebački velesajam - Istok Kongresni centar 6.7 ha
VLASNIŠTVO:	Zagrebački velesajam d.o.o.
NAČIN KORIŠTENJA:	gospodarska namjena - sajam, kongresi, sportski klubovi, skladišta
PLANSKA NAMJENA:	gospodarska namjena – poslovna
OGRANIČENJA:	zaštićeno nepokretno kulturno dobro označeno kao Kulturno-povijesna cjelina, upisano u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-2951, Kulturno-povijesna cjelina Zagrebačkog Velesajma
PROSTORNO PLANSKE PROCEDURE:	gradski projekt – prenamjena stare industrije, javni natječaj
STATUS:	program gradskog projekta zagrebački velesajam – istok u izradi
OSNOVNE ZNAČAJKE PROJEKTA:	Na ovoj dobro prometno povezanoj lokaciji u neposrednoj blizini središnje gradske osi predviđena su dva gradska projekta, Zagrebački velesajam i Zagrebački velesajam-istok na neizgrađenom dijelu uz Aveniju V.Holjevca gdje je planiran moderni kongresni centar uz prateće hotelske i poslovne sadržaje.
PROVEDNE AKTIVNOSTI U REALIZACIJI GRADSKOG PROJEKTA:	Programske smjernice i program sadržaja strateškog gradskog projekta Zagrebački velesajam, 2014./2015. Prostorna analiza, 2017. Program gradskog projekta Zagrebački velesajam, 2018. (prijedlog)
CILJEVI REVITALIZACIJE:	Reorganizirati i modernizirati prostor Zagrebačkog velesajma kao multifunkcionalni urbani centar s naglaskom na kongresne, kulturne i poslovne sadržaje, uz očuvanje vrijedne sajamske arhitekture i integraciju u razvojnu os urbanog centra Novog Zagreba. Cilj je redefinirati funkciju prostora u skladu s novim gospodarskim i društvenim potrebama.

GRADSKI PROJEKT ZAGREBAČKI VELESAJAM

sažeti pregled procedure

propisane odredbe GUPa GZ

Urbano pravilo	Namjena	UPU	Javni natječaj	Iznimka urbanog pravila
1.8..	K1 R1	-	nije označeno na grafičkom prikazu, ali čl. 99. st. 7. točka 5. propisuje: „uređenje prostora i gradnju uz gradske avenije i glavne gradske ulice (... Aveniju Dubrovnik ...)	-

****zaštićeno nepokretno kulturno dobro označeno kao Kulturno-povijesna cjelina, upisano u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-2951, Kulturno-povijesna cjelina Zagrebačkog Velesajma (Narodne novine br. 23/07)*

GRADSKI PROJEKT

I. FAZA – PROGRAM GP + ODLUKA O REALIZACIJI

1. prijedlog Programa gradskog projekta / prijedlog Odluke o realizaciji GP
2. lokalna i mjesna samouprava – izjašnjavanje (GUP) (Program)
3. savjetovanje s javnošću, web 30 dana, Izvješće (Odluka)
4. VGČ i MO (Statut Grada Zagreba) 20 dana (Odluka/Program)
5. **Program gradskog projekta** – utvrđuje gradonačelnik
6. **Odluka o realizaciji Gradskog projekta Zagrebački velesajam** – donosi Gradska skupština Grada Zagreba

II. FAZA – JAVNI NATJEČAJ

7. **Program javnog natječaja** (za uređenje i oblikovanje gradskih površina i oblikovanje građevina sukladno članku 99. GUPa) – utvrđuje gradonačelnik
8. provedba javnog natječaja

GRADSKI PROJEKT ZAGREBAČKI VELESAJAM - ISTOK

sažeti pregled procedure

propisane odredbe GUPa GZ

Urbano pravilo	Namjena	UPU	Javni natječaj	Iznimka urbanog pravila
2.9.	M2	-	+	Čl.76. 2. Na području Zagrepčanka-Heinzlova, J.Gredelj, Zagrebački velesajam-istok , URIHO-Držićeva, preispitat će se i mogućnost gradnje građevina viših od 9 etaža

GRADSKI PROJEKT

I. FAZA – PROGRAM GP + ODLUKA O REALIZACIJI

1. prijedlog Programa gradskog projekta / prijedlog Odluke o realizaciji GP
2. lokalna i mjesna samouprava – izjašnjavaње (GUP) (Program)
3. savjetovanje s javnošću, web 30 dana, Izvješće (Odluka)
4. VGČ i MO (Statut Grada Zagreba) 20 dana (Odluka/Program)
5. **Program gradskog projekta** – utvrđuje gradonačelnik
6. **Odluka o realizaciji Gradskog projekta Zagrebački velesajam - istok** – donosi Gradska skupština Grada Zagreba

II. FAZA – JAVNI NATJEČAJ

7. **Program javnog natječaja** (za uređenje i oblikovanje gradskih površina i oblikovanje građevina sukladno članku 99. GUPa) – utvrđuje gradonačelnik
8. provedba javnog natječaja

ZAGREBAČKI VELESAJAM – snimke iz zraka (2025.)



BLOK BADEL

Blok omeđen Vlaškom, Šubićevom, Martićevom i Derenčinovom ulicom nekada je bio središte industrijske proizvodnje, u kojem su se nalazile tvornice Arko/Badel (tvornica likera i octa), Elka (tvornica električnih kabela) i Gorica (tvornica posuđa). Rasprave o preobrazbi ovog prostora počele su prije dva desetljeća, a prvenstveni izazov bio je uravnotežiti potencijalne financijske koristi sa stvaranjem novih urbanih vrijednosti na istočnom rubu zagrebačkog Donjeg grada.

Blok Badel je jedini nedovršeni blok u ovom dijelu grada, bez jasne urbane strukture i namjene. Urbanistički plan uređenja, započet 2020. godine, temeljio se na rezultatima međunarodnog urbanističkog i arhitektonskog natječaja održanog 2012. godine, kao i na programu gradskog projekta usvojenom 2018. godine, što jasno pokazuje dugotrajnu prirodu takvih procesa u lokalnom kontekstu. Ključni ciljevi plana uključivali su aktiviranje zemljišta u vlasništvu grada i vođenje kontrolirane preobrazbe uz očuvanje arhitektonske baštine. Također je bilo važno uvažiti zadržavanje postojeće raznolikosti u visini uličnih zgrada, trenutačnom urbanističkom rasporedu i tipologiji gradnje, kao i stvoriti nove urbane vrijednosti sa sadržajima značajnima za razvoj grada i kvalitetu života, u skladu s odredbama gradskog projekta. Plan je trebao osigurati javne pješačke prolaze, otvorene i zatvorene javne prostore unutar bloka, uz sveobuhvatno uređenje partera i zelenih površina.

Planom je predviđena mješovita namjena, uključujući nove stambene, poslovne i trgovačke prostore, vrtić i ostale javne sadržaje u središtu lokacije. Posebna je pozornost posvećena planiranju javnih prostora i osiguravanju pristupačnosti za širu zajednicu. Perimeter bloka zadržava različite visine zgrada karakteristične za ovaj i susjedne blokove, uz poštivanje postojećih građevinskih linija, a istovremeno dopuštajući dva okomita arhitektonska naglaska u skladu s pobjedničkim natječajnim projektom.

Veliki izazov pojavio se tijekom javne rasprave, jer su građani izrazili zabrinutost zbog povećanja ukupne gustoće gradnje i malog udjela javnih prostora. Kao odgovor na te zahtjeve, plan je revidiran, nastojeći istovremeno zadržati izvornu prostornu viziju. Značajno je da se ovim urbanističkim planom uređenja, kojega je izradio Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, po prvi put u zagrebačku praksu izrade urbanističkih planova uključene mjere usmjerene na razvoj s niskim udjelom ugljika, energetske tranzicije i zelene infrastrukture, uključujući rješenja temeljena na prirodi. Detaljne smjernice za gradnju navedene u planu nadilaze uobičajene minimalne standarde za ovu vrstu urbanističkog planiranja, što predstavlja iskorak u praksi urbanističkog planiranja.

Sljedeći koraci u provedbi projekta trebali su uključivati javni arhitektonski natječaj za sadržaj javne namjene u središtu bloka. Međutim, za sada je provedba projekta zaustavljena zbog imovinsko-pravnih sporova sa zainteresiranim stranama koje traže povrat imovine. Nažalost, važeći zakonodavni okvir Gradu ne daje alate za ubrzanje takvih procesa.



NAZIV PROJEKTA:	BLOK BADEL
LOKACIJA:	Zagreb, blok Badel, Vlaška-Šubićeva-Martićeva-Derenčinova
POZICIJA:	1.5 km od centra grada
POVRŠINA:	3 ha
VLASNIŠTVO:	Grad Zagreb, imovinsko pravni sporovi zbog povrata
NAČIN KORIŠTENJA:	gospodarska namjena - industrijska, tvornice Arko/Badel, Elka i Gorica
PLANSKA NAMJENA:	mješovita namjena - pretežito poslovna
OGRANIČENJA:	zaštićeno kulturno dobro označeno kao Kulturnopovijesna cjelina, upisano u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-1525, „Povijesna urbana cjelina grada Zagreb“, Zagreb
PROSTORNO PLANSKE PROCEDURE:	gradski projekt – prenamjena stare industrije, javni natječaj, UPU
STATUS:	UPU Vlaška- Šubićeva-Martićeva-Derenčinova (Sl.gl. 42/2023.)
OSNOVNE ZNAČAJKE PROJEKTA:	Blok Badel je jedini nedovršeni blok u ovom dijelu grada, bez jasne urbane strukture i namjene. Urbanistički plan uređenja, započet 2020. godine, temeljio se na rezultatima međunarodnog urbanističkog i arhitektonskog natječaja održanog 2012. godine, kao i na programu gradskog projekta usvojenom 2018. godine, što jasno pokazuje dugotrajnu prirodu takvih procesa u lokalnom kontekstu. Planom je predviđena mješovita namjena, uključujući nove stambene, poslovne i trgovačke prostore, vrtić i ostale javne sadržaje u središtu lokacije.
CILJEVI REVITALIZACIJE:	Dovršiti urbanu regeneraciju Bloka Badel kao suvremenog gradskog bloka mješovite namjene, temeljenog na načelima niskouglijičnog razvoja, zelene infrastrukture i participativnog planiranja. Cilj je osigurati kvalitetne javne prostore, pristupačno stanovanje i očuvanje industrijske memorije prostora, uz implementaciju inovativnih urbanističkih rješenja.

2020.

Gradska skupština donijela Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja

2020.

Izrađena konzervatorska podloga za izradu UPU-a

2023.

Gradska skupština donijela Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja

GRADSKI PROJEKT BLOK BADEL

sažeti pregled procedure

propisane odredbe GUPa GZ

Urbano pravilo	Namjena	UPU	Javni natječaj	Iznimka urbanog pravila
1.2.	M2	+ donesen 2023.		

***zaštićeno kulturno dobro označeno kao Kulturnopovijesna cjelina, upisano u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-1525, „Povijesna urbana cjelina grada Zagreb“, Zagreb

GRADSKI PROJEKT

I. FAZA – PROGRAM GP + ODLUKA O REALIZACIJI + ODLUKA O IZRADI UPUa

1. prijedlog Programa gradskog projekta / prijedlog Odluke o realizaciji
2. lokalna i mjesna samouprava – izjašnjava (GUP) (Program GP)
3. savjetovanje s javnošću, web 30 dana, Izvješće (Odluka)
4. VGČ i MO (Statut Grada Zagreba) 20 dana (Odluka/Programi)
5. **Program gradskog projekta** – utvrđuje gradonačelnik
6. prijedlog Programa za izradu UPUa
7. očitovanja gradskih ureda
8. mišljenje MGIPU za ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš
9. prijedlog Odluke o izradi UPUa
10. savjetovanje s javnošću, web 30 dana, Izvješće (Odluka)
11. VGČ i MO (Statut Grada Zagreba) 20 dana (Odluka/Programi)
12. **Program za izradu UPUa** – utvrđuje gradonačelnik
13. **Odluka o realizaciji Gradskog projekta Blok Badel i Odluka o izradi UPUa** – donosi Gradska skupština Grada Zagreba

II. FAZA – UPU

14. zahtjevi javnopravnih tijela na Odluku o izradi UPUa
15. izrada nacrt prijedloga plana za javnu raspravu
16. javna rasprava
17. VGČ i MO daju mišljenja na nacrt konačnog prijedloga plana i prijedlog Odluke o donošenju (Statut GZ)
18. konačni prijedlog plana
19. **Odluka o donošenju UPUa** – donosi Gradska skupština Grada Zagreba

III. FAZA – JAVNI NATJEČAJ

20. **Program javnog natječaja** (za uređenje i oblikovanje gradskih površina i oblikovanje građevina sukladno članku 99. GUPa) – utvrđuje gradonačelnik
21. provedba javnog natječaja

BLOK BADEL – snimke iz zraka (2025.)



SLJEME SESVETE

Tvornica Sljeme u Sesvetama, dio nekadašnje mesnoprerađivačke industrije, lokacija je gradskog projekta Sjeme Sesvete. Sesvete, gradska četvrt u Zagrebu smještena oko 10 kilometara istočno od centra grada s populacijom od otprilike 70.000 stanovnika, prvenstveno je stambeno područje mješovitih urbanih i ruralnih obilježja, povijesno poznato po poljoprivrednim i industrijskim djelatnostima. Tvornica Sljeme, osnovana sredinom 20. stoljeća, odigrala je značajnu ulogu u razvoju Sesveta kao industrijskog i urbanog središta. Mnogi stanovnici Sesveta i okolnih sela bili su zaposleni u tvornici, što je pozitivno utjecalo na gospodarski i društveni razvoj toga područja. Njezin je položaj bio strateški, zahvaljujući blizini glavnih cesta i izravnom pristupu željeznici, što je olakšavalo prijevoz sirovina i distribuciju proizvoda. Ova lokacija je također pružala izvrsnu povezanost sa središtem Zagreba i ostalim dijelovima Hrvatske.

Tvornica je izgrađena sredinom 20. stoljeća kao dio šireg plana razvoja prehrambene industrije u Jugoslaviji. Kompleks je uključivao proizvodne hale, skladišta, hladnjače, silose i druge objekte potrebne za preradu mesa. Kao i mnoge druge tvornice u Hrvatskoj, tvornica Sljeme suočila se sa značajnim izazovima tijekom 1990-ih zbog tranzicijskih promjena i ekonomskih poteškoća. Postupno je smanjivala proizvodnju i na kraju potpuno prestala s radom. Iako tvornica više ne postoji, njezino naslijeđe ostaje važan dio industrijskog identiteta Sesveta.

Prostrana površina bivše sesvetske tvornice Sljeme sada je brownfield područje, u većinskom vlasništvu Grada Zagreba. Ova lokacija ima značajnu ulogu za određivanje vizije buduće društvene infrastrukture Sesveta. Proveden je popis stanja zgrada unutar kompleksa, uz procjenu njihovih konstrukcijskih obilježja i projekciju prenamjene prostora za nove namjene.

Cijelo područje koje obuhvaća bivšu mesnu industriju Sljeme može se podijeliti na dva dijela, sjeverni dio između željezničkih pruga, bliže starom centru Sesveta (koji se nalazi sjeverno od pruge), i južni dio. Stoga postoji prostorna logika za viziju novog središta Sesveta na tom mjestu, s najvažnijim javnim sadržajima koji su trenutačno nedostatni.

Lokacija uključuje tri postojeće zgrade koje su dobrom građevnom stanju i dobro pozicionirane s urbanističkog gledišta, te silose. Bilo je nekoliko pokušaja aktiviranja lokacije, uključujući međunarodni EU-projekt ProGireg, koji je rezultirao izgradnjom biciklističke staze i terapijskog vrta. Uz to, jedna zgrada u sklopu lokacije trenutačno funkcionira kao gradski hub, te je prostor za lokalne udruge. To su trenutačno jedini dijelovi kompleksa koji su dostupni široj javnosti.

Većinu inicijativa za izradu studija za aktiviranje lokacije pokrenute su od lokalnog stanovništva i lokalnih inicijativa. Međutim, sveobuhvatnu proceduru za planiranje i uređenje ovog područja tek treba pokrenuti.

2024.

Prostorna analiza
gradski projekt
Sljeme - Sesvete

NAZIV PROJEKTA:	SLJEME SESVETE
LOKACIJA:	Gradska četvrt Sesvete
POZICIJA:	10 km istočno od centra grada
POVRŠINA:	23 ha
VLASNIŠTVO:	Grad Zagreb većinsko vlasništvo
NAČIN KORIŠTENJA:	mesna industrija Sljeme
PLANSKA NAMJENA:	mješovita namjena- pretežito poslovna
OGRANIČENJA:	-
PROCEDURE:	gradski projekt – prenamjena stare industrije, javni natječaj, UPU Sljeme - Sesvete
STATUS:	nije započeto
OSNOVNE ZNAČAJKE PROJEKTA:	Cijelo područje koje obuhvaća bivšu mesnu industriju Sljeme može se podijeliti na dva dijela, sjeverni dio između željezničkih pruga, bliže starom centru Sesveta (koji se nalazi sjeverno od pruge), i južni dio. Proveden je popis stanja zgrada unutar kompleksa, uz procjenu njihovih konstrukcijskih obilježja i projekciju prenamjene prostora.
CILJEVI REVITALIZACIJE:	Transformirati prostor bivše tvornice Sljeme u novo društveno i urbano središte Sesveta, s naglaskom na razvoj javne i društvene infrastrukture, participaciju lokalne zajednice i integraciju u prostornu strukturu naselja. Planira se prenamjena postojećih objekata, razvoj javnih sadržaja i stvaranje prepoznatljivog identiteta novog centra Sesveta.

GRADSKI PROJEKT SLJEME SESVETE

sažeti pregled procedure

propisane odredbe GUPa Seseveta

Urbano pravilo	Namjena	UPU	Javni natječaj	Iznimka urbanog pravila
4.7.	M, D, G	+	+	

GRADSKI PROJEKT

I. FAZA – PROGRAM GP + ODLUKA O REALIZACIJI + ODLUKA O IZRADI UPUa

1. prijedlog Programa gradskog projekta / prijedlog Odluke o realizaciji
2. lokalna i mjesna samouprava – izjašnjavanje (GUP) (Program GP)
3. savjetovanje s javnošću, web 30 dana, Izvješće (Odluka)
4. VGČ i MO (Statut GZ) 20 dana (Odluka/Programi)
5. **Program gradskog projekta** – utvrđuje gradonačelnik
6. prijedlog Programa za izradu UPUa
7. očitovanja gradskih ureda
8. mišljenje MGIPU za ocjenu o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš
9. prijedlog Odluke o izradi UPUa
10. savjetovanje s javnošću, web 30 dana, Izvješće (Odluka)
11. VGČ i MO (Statut Grada Zagreba) 20 dana (Odluka/Programi)
12. **Program za izradu UPUa** – utvrđuje gradonačelnik
13. **Odluka o realizaciji Gradskog projekta Sljeme Sesevete i Odluka o izradi UPUa** – donosi Gradska skupština Grada Zagreba

II. FAZA – JAVNI NATJEČAJ ZA UPU I UPU

14. zahtjevi javnopravnih tijela na Odluku o izradi UPUa
15. **Program javnog natječaja** (za odabir stručnog rješenja UPUa sukladno člancima 81.-83. GUPa Seseveta) – utvrđuje gradonačelnik
16. provedba javnog natječaja za odabir stručnog rješenja UPUa
17. izrada nacrt prijedloga plana za javnu raspravu
18. javna rasprava
19. VGČ i MO (Statut GZ) – mišljenja na nacrt konačnog prijedloga plana i prijedlog Odluke o donošenju
20. konačni prijedlog plana
21. **Odluka o donošenju UPUa** – donosi Gradska skupština Grada Zagreba

III. FAZA – JAVNI NATJEČAJ

22. **Program javnog natječaja** (za uređenje i oblikovanje gradskih površina i oblikovanje građevina sukladno čl. 82. GUPa Seseveta) – utvrđuje gradonačelnik
23. provedba javnog natječaja

SLJEME SESVETE – snimke iz zraka (2025.)



1.5. PRIJEDLOZI ZA UNAPRJEĐENJE PROSTORNO- PLANSKIH PROCEDURA UGRAĐENI U PRIJEDLOG IZMJENA I DOPUNA GUP-a GRADA ZAGREBA

Istraživanja provedena za potrebe izrade ovog elaborata vremenski su se poklopila s postupkom izrade izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana, započetog 2023. tako da je u cilju smanjivanja broja provedena analiza gradskih projekata. Također, u okviru ovog postupka, provedena su istraživanja europskih gradskih projekata i urbanističkih praksi, neovisno o tome jesu li usmjerene na sanaciju postojećih prostorno-funkcionalnih nedostataka ili na stvaranje novih razvojnih mogućnosti.

Identificirani su najčešće primjenjivani kriteriji za odabir gradskih projekata među kojima se izdvajaju prostorni značaj lokacije, neadekvatno postojeće stanje, manjak sadržaja, veličina obuhvata, vrijednost zemljišta, krajnja namjena te potencijal za integrirani i dugoročni razvoj.

Gradski projekti definirani GUP-om analizirani su i vrednovani prema nizu kriterija: položaju u urbanom kontekstu, veličini zahvata, namjeni prostora, stupnju napuštenosti ili nedovoljne iskorištenosti, razini izgrađenosti, vlasničkoj strukturi, odnosu prema kulturnoj baštini i zaštićenim prirodnim vrijednostima, vrsti prostorne intervencije, razini značaja i proceduralnim zahtjevima koji prethode realizaciji.

Analiza je obuhvatila tematski širok raspon projekata: od prenamjene bivših industrijskih područja i afirmacije gradskih koridora do javnih programa stanovanja, razvoja javnih i društvenih sadržaja, prostora za rekreaciju, parkova i zelene infrastrukture, kao i projekata koji afirmiraju identitet urbanističkih cjelina i ključnih gradskih poteza.

Uzimajući u obzir razvojne potencijale i potrebe, usklađenost s vizijom razvoja Grada, raspoložive financijske i operativne kapacitete, mogućnost integracije manjih projekata u veće sustave, potrebu za redefiniranjem tematskih cjelina putem prepoznatljivih naziva, kao i usmjerenje na strateški važna područja razvoja i transformacije – bez uključivanja pojedinačnih, točkastih projekata – provedena je selekcija gradskih projekata koji imaju izražene karakteristike urbanog, arhitektonskog i sadržajnog razvoja.

Na temelju toga, u GUP-u Grada Zagreba izdvojeno je devet lokacija gradskih projekata čija bi realizacija mogla najviše pridonijeti razvoju Zagreba, zbog čega su predložene za zadržavanje. Od njih devet, šest se lokacija odnosi na *brownfield* područja.

Dodatno, u obuhvatu GUP-a Sesveta nalaze se dva *brownfield* područja nekadašnjih industrijskih postrojenja čija je preobrazba također prepoznata kao strateški važna za razvoj grada.

Izmjenama GUP-a Grada Zagreba predloženo je da se za sve lokacije gradskih projekata provode javni urbanističko-arhitektonski natječaji za odabir stručnog rješenja koje će biti podloga za izradu urbanističkog plana uređenja.

Svi prostori određeni za gradske projekte prostori su za koje je propisana obaveza izrade urbanističkih planova uređenja. Programima za izradu urbanističkih planova uređenja određuju se: ciljevi koji se žele postići; obuhvat i šire utjecajno područje; planirani sadržaji; minimalni udio javnih namjena i sadržaja; udio priuštivog stanovanja prema posebnom propisu; konzervatorski uvjeti nadležnog tijela zaštite ako se radi o zaštićenim područjima.

2. ANALIZA ISKUSTAVA PROVEDBE PROSTORNO-PLANSKIH PROCEDURA ZA UREĐENJE BROWNFIELD PODRUČJA U USPOREDIVIM EUROPSKIM GRADOVIMA

U okviru projekta „Planske metode i alati urbane revitalizacije brownfield područja“, provedena je sveobuhvatna analiza transformacijskih procesa napuštenih i degradiranih urbanih prostora u europskom kontekstu. Fokus istraživanja bio je na identifikaciji učinkovitih proceduralnih modela, planskih instrumenata i institucionalnih mehanizama koji omogućuju uspješnu prenamjenu brownfield područja u funkcionalne urbane cjeline.

Analitički pristup obuhvatio je **komparativnu studiju tridesetak europskih gradova**, pri čemu su detaljno razmotreni primjeri iz Beča, Budimpešte, Barcelone i Antwerpena. Ovi su slučajevi odabrani temeljem kriterija relevantnosti, institucionalne usporedivosti i inovativnosti u pristupu urbanističkoj regeneraciji. Poseban naglasak stavljen je na **proceduralne aspekte implementacije**, uključujući zakonodavne okvire, institucionalnu koordinaciju i participativne mehanizme.

U svrhu prikupljanja primarnih podataka, provedena je **anketno istraživanje među relevantnim gradskim upravama**, a dodatna kvalitativna dimenzija osigurana je kroz uspostavu suradnje s urbanističkim institucijama i stručnjacima iz inozemstva. Ova transnacionalna razmjena znanja omogućila je dublje razumijevanje kontekstualnih specifičnosti i prijenosivosti pojedinih modela.



2.1. KATALOG ODABRANIH PRIMJERA EUROPSKIH GRADOVA

NAZIV PROJEKTA:

CARRÉ ATZGERSDORF

LOKACIJA:

Beč, Austrija

POZICIJA:

u širem centru grada



Jugozapadno od centra, naselje Liesing

PRVOTNA NAMJENA:

poslovna namjena (trgovina)

NOVA NAMJENA:

mješovita namjena – pretežito stambena

POVRŠINA:

6,15 ha

STATUS:

izgrađeno

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

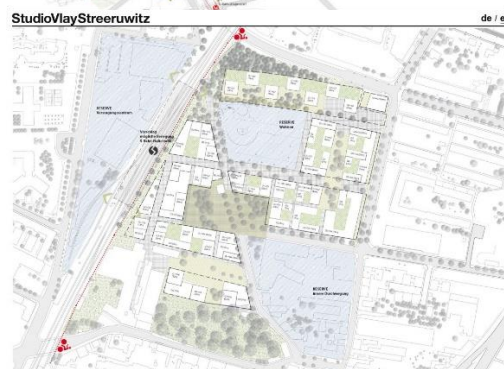
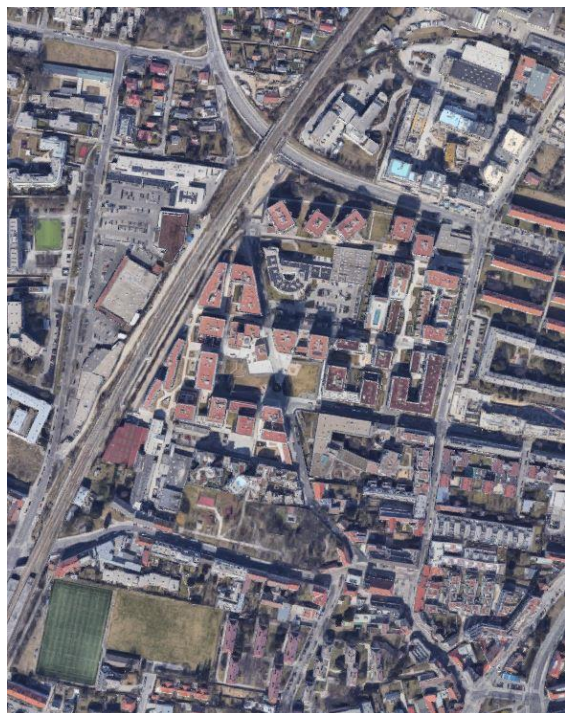
U Liesingu (23. bečki okrug) je stvorena nova stambena četvrt, površine 61.500 m² pod nazivom Carré Atzgersdorf.

Bivša trgovačka zona uz željezničku prugu pretvorena je u modernu četvrt s oko 1.500 stanova, uključujući otprilike 1.000 subvencioniranih stanova za najam. Uz pristupačno stanovanje s najsuvremenijom arhitekturom, tu su i prostrane zelene površine i otvoreni prostori. Carré Atzgersdorf nalazi se samo nekoliko minuta hoda od crkvenog trga u povijesnom središtu Atzgersdorfa. Scherbangasse, središnja prometnica, smirila je promet, a podzemna garaža dostupna je za otprilike 1000 automobila. S raznolikom ponudom, novo stambeno područje otvoreno je i za sve dugogodišnje stanovnike.

POVEZNICE:

<https://www.gbsterne.at/themen-projekte/stadtteilmanagement-in-neubaugebieten/stadtteilmanagement-atzgersdorf-in-der-wiesen/carre-atzgersdorf/>

<https://www.vlst.at/en/prj/carree-atzgersdorf/#9>



NAZIV PROJEKTA:

ASPERN „SEESTADT“

LOKACIJA:

Aspern/ Beč, Austrija

POZICIJA:

predgrađe Beča

PRVOTNA NAMJENA:

infrastrukturna namjena - aerodrom

NOVA NAMJENA:

održivo stambeno naselje s pratećim sadržajima

POVRŠINA:

323 ha

STATUS:

u izgradnji

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

Seestadt koristi brownfield područje bivšeg aerodroma kako bi pokrenuo razvoj koji prihvaća nove urbane ideale zadržavajući klasičnu urbanu strukturu starog Beča. U centru novog naselja napravljeno je umjetno jezero. Pedeset posto površine planirano je kao neizgrađeno zeleno i otvoreno područje, sa stazama i ulicama s drvoredima. U isto vrijeme, gustoća naseljenosti ovog područja je gotovo dvostruko veća od Beča u cjelini.

Grad Beč je od početka vidio Seestadt kao testni poligon za koncepte pametnih gradova, uključujući smanjenje naglaska na automobile. Plan je pozivao na koncept prometne infrastrukture 40-40-20: 40 % javnog prijevoza, 40 % pješačkih površina i biciklističkih staza te 20 posto površina za osobna vozila.

Prije izgradnje bilo kakvih građevina, grad je izgradio dvije željezničke stanice podzemne željeznice u Seestadtu i produžio liniju podzemne željeznice do tog mjesta. Do središta Beča, udaljenog 15 kilometara s druge strane Dunava, potrebno je 25 minuta vožnje. Od 2018., metro i željezničke linije susreću se na stanici za transfer Aspern Nord na sjevernoj strani kompleksa, što znači 17-minutnu vožnju do glavnog bečkog željezničkog kolodvora.

Još nešto jedinstveno u vezi s Seestadtom je način na koji se njegova cjelokupna urbana filozofija razvila. Umjesto vizije „od vrha prema dolje“ koja proizlazi od javnih dužnosnika Grada Beča, to je proizvod stalne dugoročne suradnje između različitih javnih i privatnih dionika.

Prioritet je njegovanje novonastalih ideala, a ne njihovo diktiranje.

POVEZNICE:

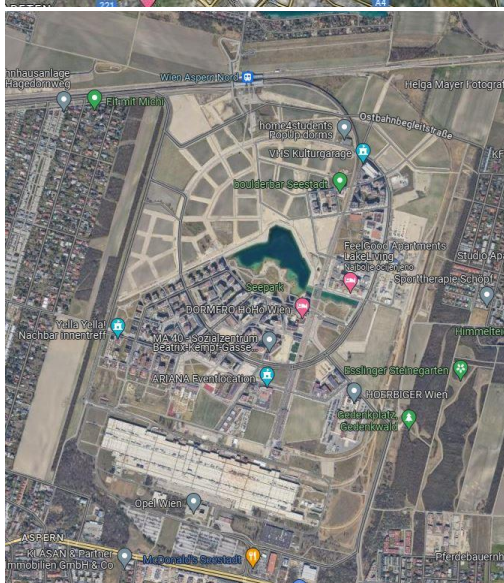
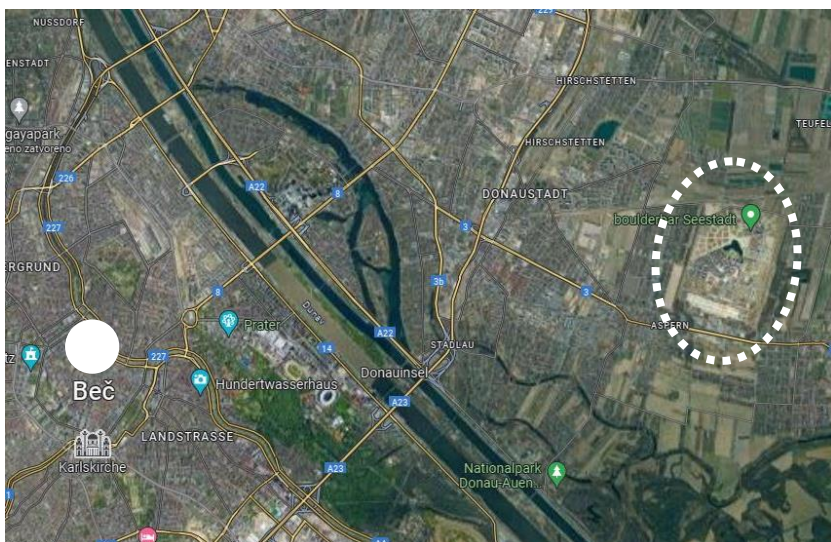
<https://www.geoweeknews.com/blogs/inside-one-of-europe-s-largest-urban-development-projects>

<https://www.aspern-seestadt.at/en>

<https://vimeo.com/307253804>

<https://www.dezeen.com/2024/03/05/seestadt-aspern-housing-berger-parkkinen-vienna-social-housing-revival/>





NAZIV PROJEKTA:

HAUPTBAHNHOF (Quartier Belvedere, Sonwendviertel, Neues Landgut)

LOKACIJA:

Beč, Austrija

POZICIJA:

oko 3 kilometara od gradskog centra



13 min 5 min 39 min 13 min

PRVOTNA NAMJENA:

Wien Südbahnhof (njemački za Južni kolodvor u Beču) bio je najveći željeznički terminal u Beču. Zatvoren je u prosincu 2009. i srušen je 2010. kako bi ga zamijenila nova stanica, Wien Hauptbahnhof.

NOVA NAMJENA:

mješovita namjena- stambena, poslovna, javna-društvena

POVRŠINA:

109 ha

STATUS:

većinom izgrađeno

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

Novi glavni željeznički kolodvor u Beču, smješten nasuprot Belvederea, nije samo kolodvor, već i impresivna nova urbana četvrt. Ona obuhvaća poslovne komplekse (sjedište ÖBB-a, kampus Erste Bank), hotele, moderni školski kampus, park od 7 hektara te stambena područja s povoljnim, subvencioniranim stanovima.

Najpoznatiji dio je Sonwendviertel, dom za više od 13.000 ljudi, uglavnom mladih obitelji. Razvoj ovog područja primjer je uklanjanja barijera (pješački mostovi povezuju nekada podijeljene općine) i stvaranja gospodarskih i društvenih poticaja, posebno za četvrt Favoriten, koja je doživjela preporod uz značajna ulaganja (uređenje javnih prostora, nova metro linija).

Proširenje na susjedna napuštena proizvodna područja čini ovaj projekt jednim od najboljih europskih primjera urbane transformacije kroz gospodarski, ekološki i društveni rast.


Velik dio stambenih projekata na lokaciji bivšeg ÖBB-a razvijen je u suradnji s wohnfonds_wien i upravom za urbanu obnovu. Između 2009. i 2016. održana su tri natječaja za investitore, a inicijativa wohnfonds_wien potaknula je obnovu postojećih stanova uz novi razvoj.

POVEZNICE:

<https://vienna-solutions.com/portfolio/viennas-central-railway-station-hauptbahnhof/#>

<https://www.derstandard.at/story/1360681672664/quartier-belvedere-quartier-mit-unterschiedlich-schoenen-aussichten>
<https://socialhousing.wien/de/best-practice/stadtentwicklungsplanen/sonwendviertel-ein-neues-stadtviertel>



NAZIV PROJEKTA:	NORDWESTBAHNHOF
LOKACIJA:	BEČ, AUSTRIJA
POZICIJA:	oko 4 kilometara od gradskog centra  19 min 15 min 44 min 15 min
PRVOTNA NAMJENA:	željezničko čvorište za pretovar tereta
NOVA NAMJENA:	mješovita namjena- stambena, poslovna, javna-društvena
POVRŠINA:	44 ha
STATUS:	rušenje starih građevina
OSNOVNE ZNAČAJKE PROJEKTA:	<p>Područje Nordwestbahnhofa u Beču (44 hektara) pretvara se iz bivšeg željezničkog čvorišta u novi, klimatski prihvatljiv i društveno raznolik urbani okrug. Projekt, koji traje od ranih 2000-ih do 2035. godine, povezuje dva dijela okruga koja su ranije bila razdvojena prugom.</p> <p>Grad Beč i ÖBB planiraju izgraditi oko 6.500 stanova za 16.000 ljudi i otvoriti 4.700 radnih mjesta. Poseban naglasak je na pristupačnom stanovanju, s čak 60% subvencioniranih stanova. Srce novog okruga bit će "Zeleni centar", prostrani park od 10 hektara s nogostupima i biciklističkim stazama. Bivša željeznička pruga bit će preuređena u Highline Park za pješake i bicikliste. Projekt je u punom zamahu: natječaj za obrazovni kampus je završen, rezultati za zelene površine očekuju se u jesen 2025., a radovi na rušenju traju do 2028. U međuvremenu, lokacija se koristi za urbane vrtove, kulturne događaje i informativni centar, pružajući javnosti uvid u buduće promjene.</p>
POVEZNICE:	<p>https://www.wien.gv.at/stadtplanung/nordwestbahnhof https://presse.wien.gv.at/presse/bilder/2023/09/19/abgrenzung-jpg https://presse.wien.gv.at/presse/bilder/2023/09/19/km_nwb_cc_4_03_neu-jpg https://presse.wien.gv.at/presse/bilder/2023/09/19/km_nwb_cc_5_03_neu-jpg https://www.derstandard.at/story/1360681672664/quartier-belvedere-quartier-mit-unterschiedlich-schoenen-aussichten https://socialhousing.wien/de/best-practice/stadtentwicklung-planen/sonnwendviertel-ein-neues-stadtviertel</p>



NAZIV PROJEKTA:

NORDBAHNHOF

LOKACIJA:

Beč, Austrija

POZICIJA:

oko 4 kilometara od gradskog centra



PRVOTNA NAMJENA:

željezničko čvorište

NOVA NAMJENA:

mješovita namjena- stambena, poslovna, javna-društvena

POVRŠINA:

85 ha

STATUS:

u izgradnji, dio izgrađen

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

Nordbahnhof u Beču, nekadašnje željezničko čvorište površine 85 hektara, transformira se u jedno od najvećih urbanih razvojnih područja u središtu grada. Oštećen u Drugom svjetskom ratu i preuređen za putnički promet, veći dio teretnog kolodvora prestao je s radom 90-ih godina. Od tada traje proces prenamjene u moderno stambeno i radno područje, s planiranim završetkom većine radova do 2026. godine.

Projekt Nordbahnhof teži stvaranju klimatski prihvatljivog i društveno raznolikog urbanog okruga, zamišljenog kao "grad kratkih udaljenosti". Planira se izgradnja stambenih jedinica za više od 20.000 ljudi te otvaranje brojnih radnih mjesta. Ključni element je "Freie Mitte" (Slobodna sredina), 10-hektarska prirodna i rekreacijska zona koja čuva elemente nekadašnje željezničke infrastrukture, poput starog vodotornja i jednog od najstarijih željezničkih mostova Austrije.

Beč je postavio visoke standarde pristupačnog stanovanja, pa je značajan dio novoizgrađenih stanova namijenjen subvencioniranom i socijalnom stanovanju. Tijekom izgradnje, Nordbahnhof služi kao prostor za eksperimentiranje, događanja i izložbe, promičući mješovitu uporabu prostora.

POVEZNICE:

<https://www.wien.gv.at/stadtplanung/nordbahnhof-leitbild-2014>
<https://www.arcgis.com/apps/Cascade/index.html?appid=3c9418ee2ab74103a4040f6b327623a3>
<https://nordbahnhof.wordpress.com/2018/07/12/die-jahrhundertchance-der-wiener-stadtplanung/>
<https://socialhousing.wien/de/best-practice/stadtentwicklungsplanen/projektentwicklungsgebiet-nordbahnhof>



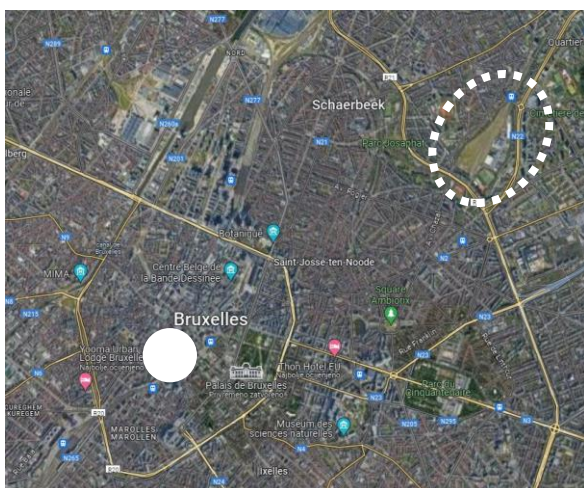
NAZIV PROJEKTA:	FRICHE¹ JOSAPHAT
LOKACIJA:	Bruxelles, Belgija
POZICIJA:	u širem centru grada
PRVOTNA NAMJENA:	željeznički kolodvor (train yard)
NOVA NAMJENA:	stambeno naselje sa školom
POVRŠINA:	16 ha
STATUS:	neizgrađeno
OSNOVNE ZNAČAJKE PROJEKTA:	



Regionalna vlada kupila je to područje 2006. s planom izgradnje novog naselja na starom industrijskom zemljištu. U međuvremenu je postalo područje bogate bioraznolikosti, s 1175 identificiranih biljnih i životinjski vrsta krajem 2020. godine. Konzorcij Axa – Eiffage je službeno pobijedio u natjecanju za razvoj zapadnog dijela pustopoljine Josaphat, zajedno sa svojim javnim partnerima, tvrtkom Urban Development Company (vlasnik zemljišta), Citydevom, stambenim fondom i stambenom tvrtkom regije glavnog grada Bruxellesa koja će biti zadužena za javno stanovanje.

Cilj projekta je naselje u parku. Projekt predstavlja susjedstvo “bez automobila”. Nema ceste, već staza širine 2 m na mjestima proširena kako bi se osigurao pristup vatrogascima. Planira se 9 stambenih blokova, a u sredini naselja planirana je škola. Sjeverni i južni dio obuhvata neće biti izgrađeni kako bi se sačuvala bioraznolikost.

POVEZNICE: <https://www.sauvonslafrichejosaphat.be/>
<https://www.lalibre.be/regions/bruxelles/2023/04/06/friche-josaphat-le-projet-du-nouveau-quartier-devoile-INNE3AEVPRCIRNLJCIDVTRNWK4/>
<https://josaphat.brussels/en/news>



¹ Friche – pustoš, pustopoljina

NAZIV PROJEKTA:

LIER DE OUDE GASFABRIEK

5 min



11 min



2 min

LOKACIJA:

Lier, Belgija

POZICIJA:

na rubu samog centra grada, uz gradske zidine i vodotok

PRVOTNA NAMJENA:

proizvodna namjena - industrija / tvornica plina

NOVA NAMJENA:

stambena namjena (s dućanima i ugostiteljskim objektima)

POVRŠINA:

4,2 ha

STATUS:

izgrađeno

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

Grad i investitor udružili su snage kako bi sanirali predmetno područje. Tvrtka PSR Brownfield Developers sanirala je lokaciju bivše tvornice, a zauzvrat im je dopušteno da razviju novi stambeni projekt. Provedene su konzultacije s lokalnim stanovništvom i kao rezultat maksimalni dopušteni građevinski volumen smanjen je za deset posto. Izrađen je općinski prostorno-izvedbeni plan s planom izvlaštenja².

Izgrađeno je malo stambeno naselje sa 4 zgrade (134 stana) na pješačkoj platformi ispod koje je garaža. Istočno je uređen park s jezercima.

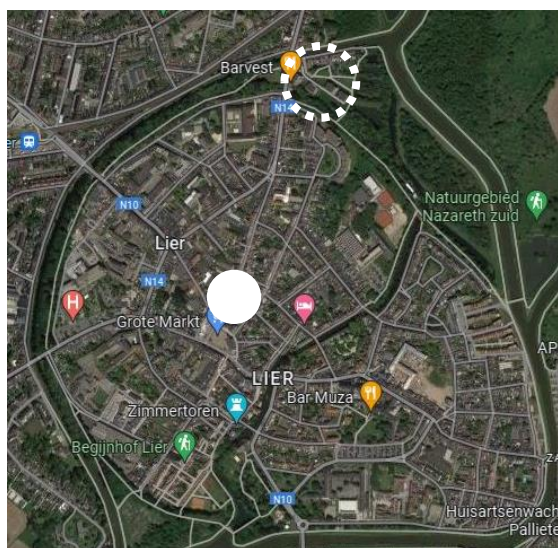
POVEZNICE:

<https://www.architectura.be/nl/nieuws/stijlvolle-radiatoren-voor-nieuwe-trots-van-lier/>

https://www.gva.be/cnt/dmf20221025_93278462

<https://www.gva.be/cnt/aid1128879>

<https://www.lier.be/wonen-en-leven/stadsvernieuwing/ruimtelijke-planning/ruimtelijke-structuurplannen-beleidsplannen>



² Slobodni google prijevod

NAZIV PROJEKTA:

GARE MARITIME

LOKACIJA:

Bruxelles, Belgija

POZICIJA:

u širem centru grada,
oko 3 kilometara od gradskog centra
željeznički kolodvor



PRVOTNA NAMJENA:

željeznički kolodvor

NOVA NAMJENA:

multifunkcionalni urbani program

POVRŠINA:

45.000 m²

STATUS:

izgrađeno

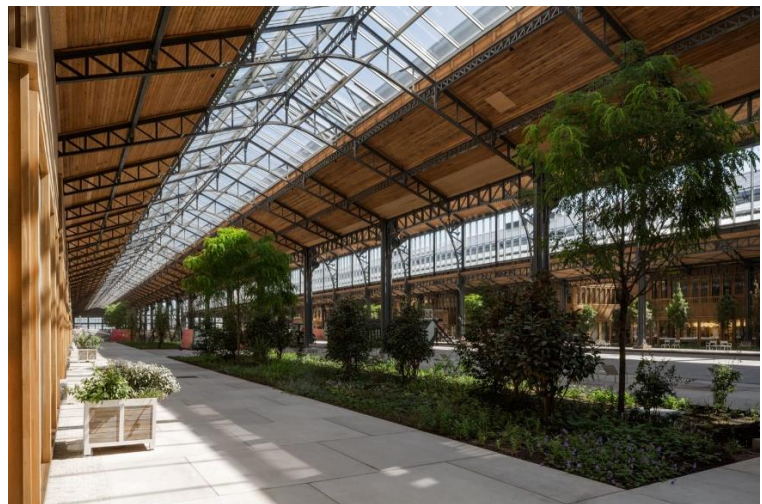
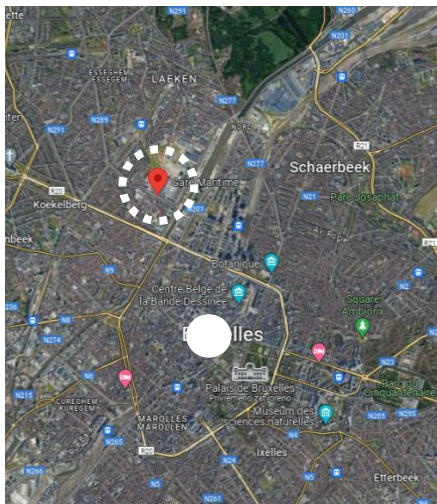
OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

Gare Maritime, nekoć najveća europska željeznička postaja za robu na lokaciji Tour & Taxis u Bruxellesu, pretvorena je u natkriveni grad s mješovitim programom rada i kupovine te obiljem javnog prostora za opuštanje. Pod impresivnim čeličnim krovovima, Neutelings Riedijk Architects dizajnirali su novu Gare Maritime kao gradsku četvrt; 'grad u kojem nikad ne pada kiša'. Gare Maritime također radi u potpunosti na energiju bez fosilnih goriva. Solarni paneli uključeni su u fasadu okrenutu prema ulici, a dodatnih 17.000 četvornih metara solarnih panela postavljeno je na krovu.

POVEZNICE:

<https://neutelings-riedijk.com/projects/gare-maritime/>
<https://www.archdaily.com/949630/gare-maritime-offices-neutelings-riedijk-architects-plus-bureau-bouwtechniek>
<https://www.dezeen.com/2020/10/15/brussels-gare-maritime-cross-laminated-timber-neutelings-riedijk-architects/>
https://www.swedishwood.com/about_us/news/2021/8/new-life-for-reused-station/



NAZIV PROJEKTA:

SLAUGHTERHOUSE SITE – KLAONICA

LOKACIJA:

Antwerpen, Belgija

POZICIJA:

u užem centru grada

sjeverno od centra, četvrt Dam



PRVOTNA NAMJENA:

industrijska namjena - bivša klaonica

NOVA NAMJENA:

mješovita namjena

POVRŠINA:

18 ha

STATUS:

u izgradnji

OSNOVNE ZNAČAJKE

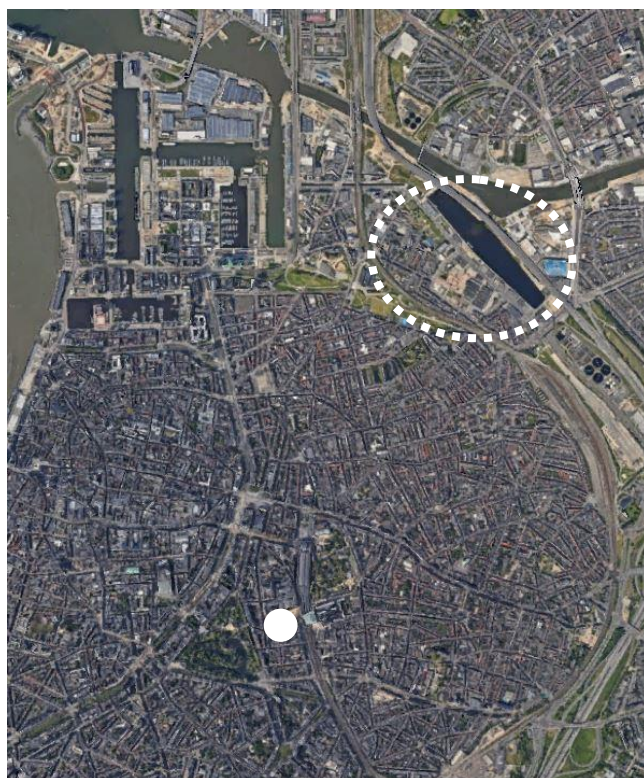
PROJEKTA:

Lokacija klaonice u Antwerpenu je veliki urbanistički projekt koji pretvara bivše područje klaonice u živahnu, zelenu četvrt. Ovo područje, smješteno u sjevernom Antwerpenu, dio je glavnog plana koji uključuje Lobroekkade (dokove). Projekt se prvenstveno fokusira na stambene zgrade, s pratećom infrastrukturom poput škole, visokotehnološkog kampusa, studentskog smještaja i lokalnih poduzeća. Projekt obuhvaća ukupno 240.000 m² bruto površine iznad zemlje i procijenjeno povećanje broja stanovnika je za 2.500.

POVEZNICE:

<https://www.antwerpenmorgen.be/nl/projecten/slachthuissite-noordschippersdok-lobroekdok/over>

<https://www.agvespa.be/slachthuiswijk#over>



NAZIV PROJEKTA:

FLORENC

LOKACIJA:

Prag, Češka

POZICIJA:

oko 3 kilometara od gradskog centra

PRVOTNA NAMJENA:

infrastrukturna namjena- autobusni kolodvor, željeznička stanica

  
10 min 18 min 35 min

NOVA NAMJENA:

mješovita namjena – stanovanje, poslovni sadržaji, javno-društveni, infrastrukturni

POVRŠINA:

24 ha

STATUS:

neizgrađeno

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

Natječaj koji je organizirao grad Prag tražio je transformaciju Florencia, lokacije od 24 hektara koja sadrži autobusni kolodvor, željezničku stanicu i dio autoceste, kroz viziju koja učinkovito rješava kompleksno prometno čvorište. Pobjednički projekt pod nazivom Orchestrated Complexity predlaže mrežu javnih prostora među željezničkim koridorima koji povezuju urbano tkivo novog gradskog bloka s okolnim povijesnim kontekstom, integrirajući prometnu infrastrukturu u urbano tkivo novog glavnog plana. Dizajn postavlja jasne strategije pronalaženja puta i uspostavlja hijerarhiju uličnih profila koji doprinose živahnom urbanom tkivu.

POVEZNICE:

https://www.archdaily.com/974200/brownfield-site-near-pragues-historic-centre-to-be-redeveloped-into-dynamic-urban-hub?ad_medium=gallery

<https://florenc21.eu/contest/>



NAZIV PROJEKTA:

SOLVANGSKVARTERET

LOKACIJA:

Kopenhagen, Danska

POZICIJA:

u južnom dijelu grada,
oko 5 kilometara od gradskog centra



PRVOTNA NAMJENA:

javna i društvena - društveni centar

NOVA NAMJENA:

stambeni objekti za studente i obitelji

POVRŠINA:

15.000 m²

STATUS:

neizgrađeno

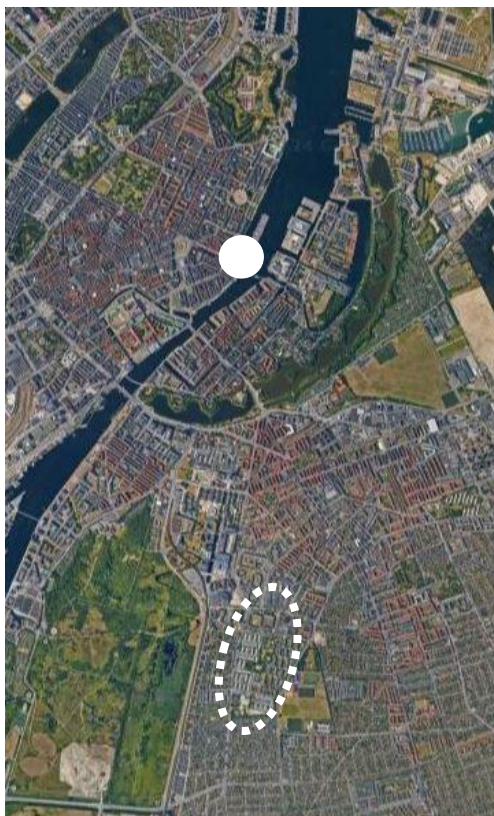
OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

Razvoj buduće četvrti Solvangcenter nije samo oživljavanje oronulog društvenog centra, njegovo rušenje i zamjena novim stambenim objektima za studente i obitelji. Radi se o stvaranju boljeg i društveno snažnijeg rješenja za područje koje uključuje i velike izazove i obilje kvaliteta. Pristup je bio usredotočiti se na urbani prostor, revitalizirati okolinu i probiti se unutra. Na ovaj način lokacija će postati nova četvrt Kopenhagena. Avenija se od parka Remise nastavlja sve do Urmagerovog trga. To je jasno definirana rekreativna staza koja povezuje susjedne prostore i funkcije.

POVEZNICE:

<https://www.masuplanning.com/project/solvangskvarteret-urban-renewal-masu-planning/>



NAZIV PROJEKTA:

CAMDEN HIGHLINE

LOKACIJA:

London, Engleska

POZICIJA:

u širem centru grada,
oko 5 kilometara od gradskog centra

PRVOTNA NAMJENA:

napuštena željeznička pruga

NOVA NAMJENA:

zelenu površinu za do 20.000 ljudi u zajednici

POVRŠINA:

dionica od 1,2 km

STATUS:

neizgrađeno

OSNOVNE ZNAČAJKE

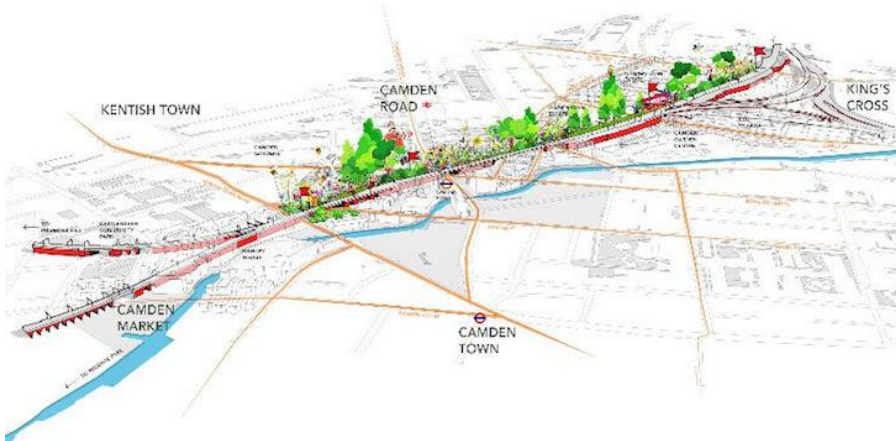
PROJEKTA:

James Corner Field Operations, tim koji stoji iza New York High Linea vodi dizajn. Njihov prijedlog je izvanredan linearni vrt za sve, isprekidan šumskim šumarcima za mirno razmišljanje, paviljon za sunčanje, vanjska učionica, igrališta, platforme za staništa i prostori za umjetnost, kulturu i aktivnosti zajednice. Također će biti mnogo prilika za interakciju s divljim životinjama, uključujući zonu za dječju igru, volonterska mjesta i učionicu na otvorenom.

POVEZNICE:

<https://www.timeout.com/london/news/the-camden-highline-is-finally-happening-012023>

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



NAZIV PROJEKTA:

HIEDANRANTA

LOKACIJA:

Tampere, Finska

POZICIJA:

sjeverozapadno, izvan centra grada

PRVOTNA NAMJENA:

industrijska namjena

NOVA NAMJENA:

mješovita namjena- stambeno, poslovna, javna i društvena

POVRŠINA:

STATUS:

početak izgradnje

OSNOVNE ZNAČAJKE

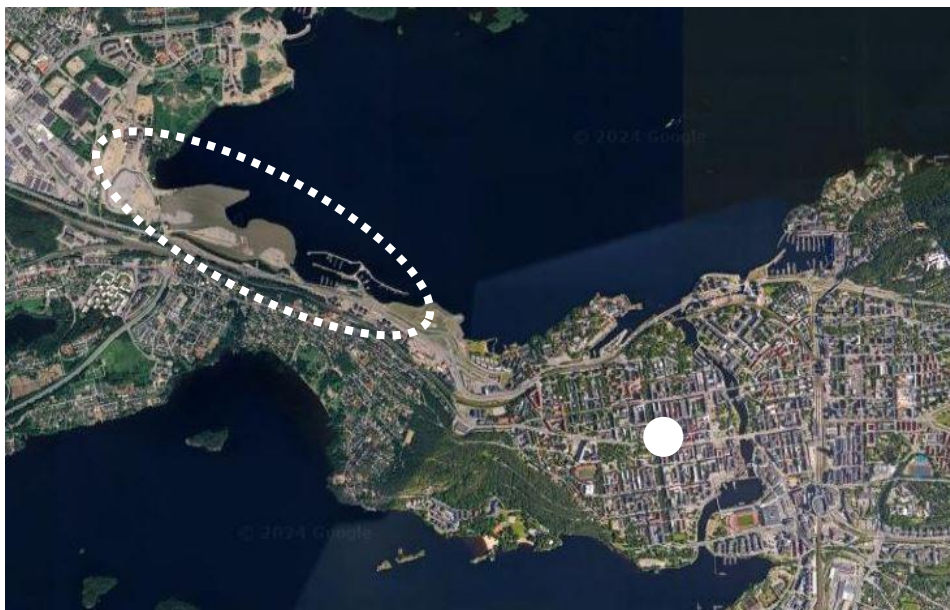
PROJEKTA:

Središnja regija Tamperea trenutno je dom za oko 370 000 stanovnika, a očekuje se da će se povećati na oko 480 000 do 2040. Za pripremu, grad je kupio oko 250 ha zemlje 4 kilometra izvan središta Tamperea, nazvanog Hiedanranta Bay. Plan je pretvoriti Hiedanrantu u održivu gradsku četvrt, koja se sastoji od tri područja, a dio terena za gradnju dobit će se nasipavanjem. Planirano je da izgradnja počne početkom 2024., a prvi stanovnici koji će se useliti u svoje domove 2025. Hiedanranta već udomijuje nezavisnu kulturu i aktivnosti, a cilj je to sačuvati i u budućnosti. Planirani su domovi za 25 000 stanovnika i 10 000 radnih mjesta i tramvajska veza sa središtem grada Tampere.

Usmjeravanje tramvaja kroz područje smatra se neophodnim kako bi se osiguralo da se staro industrijsko područje u Lielahiju može razviti i izgraditi u atraktivnu lokaciju za kulturu, poslovanje i usluge. Glavna ideja konstruktivnog plana je raznolika i svestrana blokovska struktura koja omogućuje fleksibilan razvoj. Zelena mreža osigurava da velike zelene površine i vodeni putovi nisu udaljeni više od 5 minuta hoda.

POVEZNICE:

<https://hiedanranta.fi/en/><https://www.balticurbanlab.eu/goodpractices/hiedanranta-smart-and-sustainable-city-district-future-tampere><https://ar-urbanism.com/News-Hiedanranta>https://nordregio.org/sustainable_cities/hiedanranta-structure-plan/



NAZIV PROJEKTA:

EX MACELLO

LOKACIJA:

Milano, Italija

POZICIJA:

3 km od centra grada

PRVOTNA NAMJENA:

gospodarska namjena- industrijska, klaonica

NOVA NAMJENA:

mješovita namjena- stambena, poslovna, javna-društvena

POVRŠINA:

15 ha

STATUS:

planirano

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

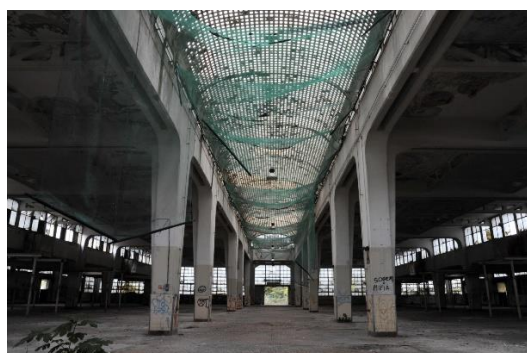
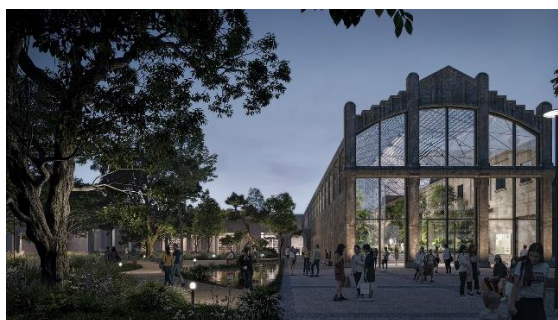
"Ex Macello", nekadašnji kompleks klaonica u Italiji, nalazi se na istočnom rubu grada Milana. Područje je izgrađeno početkom 20. stoljeća, napuštanje je započelo 90-ih godina, a trenutno je u ruševnom stanju i propada. Unatoč tome, tamo se nalaze zgrade velike arhitektonske, industrijske i povijesne vrijednosti. Stoga je Ex Macello odabran kao jedno od glavnih mjesta za Reinventing Cities, natječaj s ciljem regeneracije i pružanja novih vizija za napuštene dijelove grada. Snøhettin prijedlog, Aria, pobijedio je na natjecanju u srpnju 2021.

POVEZNICE:

<https://www.snohetta.com/projects/ex-macello-aria>

<https://www.c40reinventingcities.org/en/professionals/winning-projects/ex-macello-1370.html>

<https://www.wolf-va.com/project/aria-ex-macello/>



NAZIV PROJEKTA:

LA FORGIATURA

LOKACIJA:

Milano, Italija

POZICIJA:

šire područje grada

PRVOTNA NAMJENA:

industrijska namjena – tvornica čelika

NOVA NAMJENA:

poslovna namjena

POVRŠINA:

2,4 ha

STATUS:

izgrađeno

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

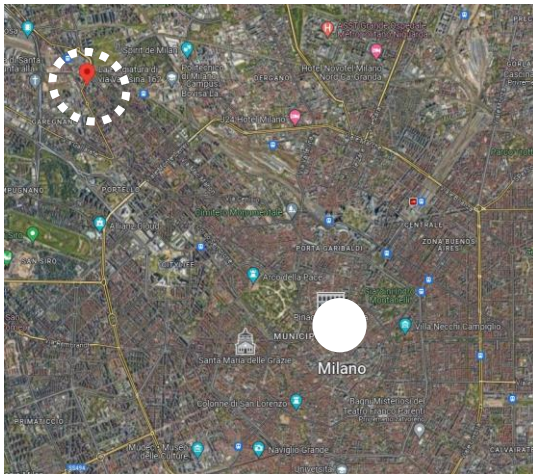
Višenamjenski kompleks karakterizira prepoznatljiv znak koji proizlazi iz kulture i povijesti izvornog mjesta spajajući tehnologiju i prirodni okoliš, uz snažnu integraciju između arhitekture i krajolika. La Forgiatura je dugi niz godina predstavljala izvrsnost talijanske i međunarodne metalurške industrije. Njegova regeneracija omogućila je nadogradnju više od 14.000 četvornih metara postojećih zgrada kojima je dodano 10.000 četvornih metara novogradnje, za ukupno 7 zgrada za uredske i izložbene prostore.



POVEZNICE:

<https://www.archdaily.com/344515/la-forgiatura-giuseppe-tortato>

<https://www.theplan.it/architettura/la-forgiatura>



NAZIV PROJEKTA:

PARCO DORA | PARCH DÒIRA

LOKACIJA:

Torino, Italija

POZICIJA:

u širem centru grada

PRVOTNA NAMJENA:

industrijska namjena-
proizvodni pogoni Fiata i Michelin



NOVA NAMJENA:

javna zelena površina- park

POVRŠINA:

45 ha

STATUS:

dovršeno 2022.

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

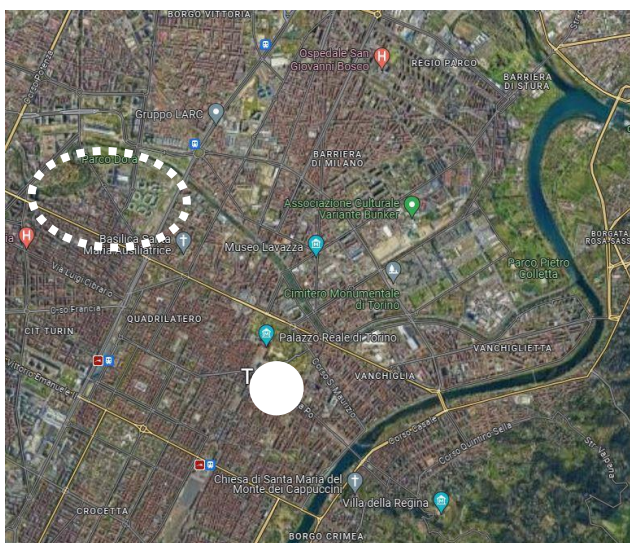
Park karakterizira industrijska prošlost i prostorno je definiran rijekom Dorom, glavnim prometnim žilama i relativno novim stambenim četvrtima. U skladu s nekadašnjim granicama posjeda, park ima pet zasebnih područja čije se funkcionalne razlike i estetski utjecaj temelje na kvaliteti industrijskih ostataka. Projekt parka rezultat je otvorenog međunarodnog natječaja iz 2004.

POVEZNICE:

https://landezine.com/parco-dora-latz-partner-landscape_architecture/

<https://www.latzundpartner.de/en/projekte/postindustrielle-landschaften/parco-dora-turin-it/>

https://it.wikipedia.org/wiki/Parco_Dora



NAZIV PROJEKTA:

MATTATOIO AL TESTACCIO

LOKACIJA:

Rim, Italija

POZICIJA:

u južnom dijelu grada, oko 6 kilometara od gradskog centra

PRVOTNA NAMJENA:

industrijska namjena - bivša klaonica

NOVA NAMJENA:

javna i društvena namjena- visoko učilište

POVRŠINA:

900 m²

STATUS:

izgrađeno

OSNOVNE ZNAČAJKE

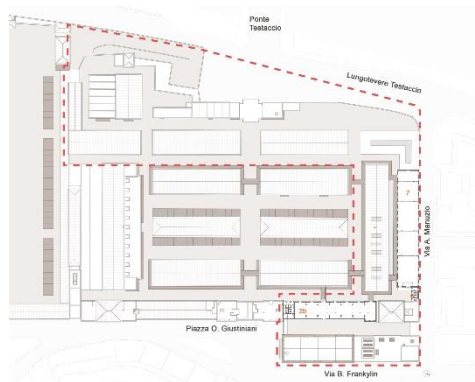
PROJEKTA:

U posljednjih deset godina četvrt Testaccio u Rimu postala je radionica urbanih transformacija. Bivša klaonica sagrađena je između 1880. i 1890. prema projektu arhitekta i inženjera Gioacchina Ersocha. Smatran jednim od najboljih primjera industrijske arheologije u Rimu u građevinarstvu 19. stoljeća, u sedamdesetima je odbačen, a od tada je prolazio kroz različita preuređenja za nove privremene namjene. Danas je vlasništvo na tom području podijeljeno između Općine i Sveučilišta Roma 3. Projekt je zamišljen kao ravnoteža između intervencije i očuvanja, slijedeći različite pristupe: od restauracije i konzervacije do povećanja unutarnjih površina, uz rušenje recentnih paviljona.

POVEZNICE:

https://www.archdaily.com/366253/recovery-of-the-former-slaughterhouse-into-university-campus-studio-insula?ad_medium=gallery

<https://www.theplan.it/eng/architecture/former-mattatoio-al-testaccio-slaughterhouse>



NAZIV PROJEKTA:

MUSEO DELLA SCIENZA

LOKACIJA:

Rim, Italija

POZICIJA:

u sjevernom dijelu grada,
oko 7 kilometara od gradskog centra

PRVOTNA NAMJENA:

posebna namjena- vojna tvornica elektroničkih materijala

NOVA NAMJENA:

javna i društvena namjena- kulturna (muzej znanosti)

POVRŠINA:

19.300 m²

STATUS:

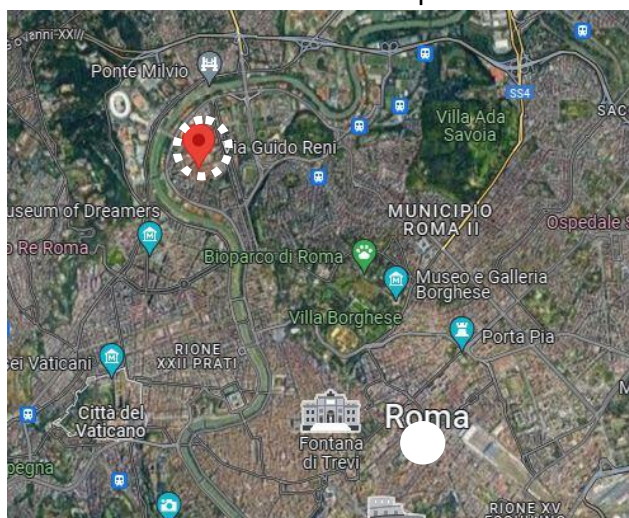
neizgrađeno, natječajni rad 1. nagrada

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

Ponovna uporaba bivše vojne ustanove s velikim nadstrešnicama osvijetljenim odozgo u kojima su bile smještene proizvodne linije, nudi velike prostore, posebno prikladne za bilo koju vrstu muzejske izložbe. Cijeli projekt zamišljen je na održavanju konstrukcije nekadašnje tvornice preciznih elektroničkih materijala i zatim na stvaranju novog javnog urbanog parka. Novi park nadovezuje se na već Planom predviđenu zelenu površinu. Integrirana intervencija na zapadnoj fronti, održavanje jednog od dva glavna ulaza na toj fronti, dok je drugi planiran preko ulice Guido Reni koja daje izravan pristup predvorju i prostorima kafića, restorana. | SCIENCE FOREST

POVEZNICE:

<https://adatstudio.com/en/projects/museo-della-scienza-di-roma>
<https://museoscienza.competitionarchitecturenetwork.it/>


NAZIV PROJEKTA:

IAAD.- THE LEARNING FACTORY

LOKACIJA:

Bologna, Italija

POZICIJA:

u sjevernom dijelu grada,
oko 3 km od centra



PRVOTNA NAMJENA:

gospodarska-proizvodna: tvornica pločica

NOVA NAMJENA:

javna i društvena _ visoko školstvo

POVRŠINA:

2000 m²

STATUS:

izgrađeno

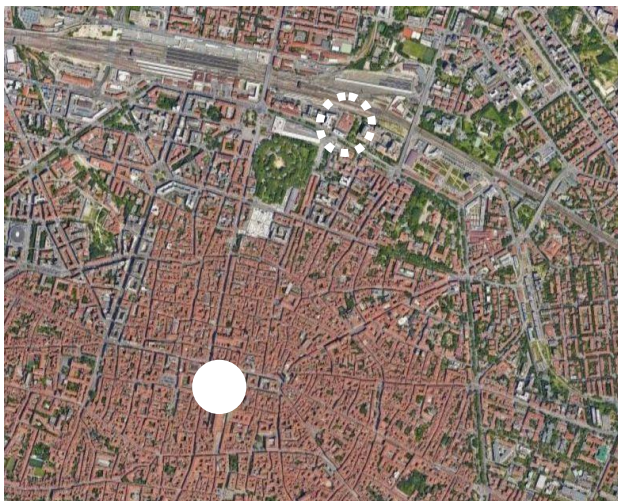
OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

U prostore bivše tvornice ručno rađenih pločica „Ovidio Vignoni“ useljeno je privatno sveučilište Studij primijenjene umjetnosti i dizajna u Bologni. Arhitekti su stvorili artikulirani prostor zasnovan na fleksibilnosti za inovativno podučavanje. Fleksibilne radni prostori karakteriziraju pomični zidovi, paravani od visećih zavjesa i mobilni namještaj – koji stvaraju s njim odnos osmoze. Ovo rješenje omogućuje visok stupanj prilagodljivosti prostora, kako u trenucima učenja i razmjene studenata, tako i za prezentacije s vanjskim gostima ili kulturna događanja.

POVEZNICE:

<https://www.archdaily.com/1014213/the-learning-factory-wna-walter-nicolino-architects>



NAZIV PROJEKTA:	EIFFEL ART STUDIO
LOKACIJA:	Budimpešta, Mađarska
POZICIJA:	na istočnom rubu grada
PRVOTNA NAMJENA:	infrastrukturna namjena – spremište za lokomotive
NOVA NAMJENA:	javna i društvena namjena – nova scena državne opere
POVRŠINA:	3,8 ha
STATUS:	izgrađeno / u funkciji
OSNOVNE ZNAČAJKE PROJEKTA:	

Na mjestu nekadašnje Središnje radionice Državnih željeznica nalazi se nova scena državne opere. Transformacija prostora za nove prostore državne opere odvijala se kroz proces rekonstrukcije spremišta za lokomotive iz 19.st. prema projektu arhitekata Közti Architects & Engineers. Stvoren je novi umjetnički kompleks koji služi kao središte za kazališnu produkciju i probe. Omogućuje izradu scenografija i kostima, pruža prostor za kazališne i orkestralne probe i predstave, ima centar za posjetitelje i nudi javne prostore za razne događaje. Kompleks je zamišljen kao javna atrakcija, nudeći uvid u umjetničke oblike opere i kazališta. Sveobuhvatna obnova trajala je od 2015.-2019., te je danas u punom pogonu.

POVEZNICE:

<https://ceh.hu/en/projects/magyar-allami-operahaz-es-az-erkel-szinhasz-uj-muhelyhaza-es-probacentruma-eiffel-projekt>
<https://cdm-stravitec.com/en-us/case-studies/eiffel-art-studios>
<https://www.kozti.hu/en/munkak/eiffel-art-studios-new-art-complex-of-the-opera-house/>





NAZIV PROJEKTA:

KÖZLEKEDÉSI MÚZEUM

LOKACIJA:

Budimpešta, Mađarska

POZICIJA:

na istočnom rubu grada

PRVOTNA NAMJENA:

infrastrukturna namjena – željeznički kolodvor

NOVA NAMJENA:

javna i društvena namjena – kulturna (muzej)

POVRŠINA:

7 ha

STATUS:

neizgrađeno / proveden natječaj 2019.

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

Revitalizacija postojećeg brownfield područja na istočnom rubu Budimpešte na mjestu industrijske zgrada koja je radila kao hala za održavanje mađarskih državnih željeznica, popravljajući dizelske lokomotive, teretne i putničke vagone više od 140 godina. Postojeći muzej transporta preselit će se na predmetnu lokaciju, a projekt je izradio arhitektonski ured DILLER SCOFIDIO + RENFRO (autori High Linea). Ove godine je trebala započeti gradnja.

POVEZNICE:

<https://kozlekedesimuzeum.hu/en/gallery/110>

<https://dsrny.com/project/hungarian-museum-of-transport>

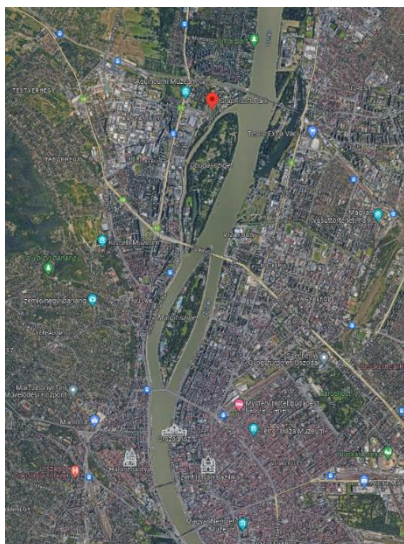


NAZIV PROJEKTA:	GRAPHISOFT PARK
LOKACIJA:	Budimpešta, Mađarska
POZICIJA:	u sjevernom dijelu grada, oko 8 km od centra
PRVOTNA NAMJENA:	industrijska namjena: tvornica plina
NOVA NAMJENA:	poslovna namjena
POVRŠINA:	7 ha,
STATUS:	izgrađeno
OSNOVNE ZNAČAJKE PROJEKTA:	



Na južnom dijelu nekadašnje Tvornice plina Óbuda, proteže se zeleni kompleks Informacijskog parka GRAPHISOFT. Ovaj jedinstveni poslovni park, smješten na 7 hektara, savršeno spaja povijesnu arhitekturu s modernim konceptom rada i održivosti. Razvoj Graphisoft Parka je brownfield investicija koja je započela 1996. godine na napuštenom terenu tvornice plina Óbuda. Vođen vizijom revitalizacije i reintegracije u gradsko tkivo, fokus je bio na stvaranju zelenog okruženja u kojem će se harmonično uklopiti poslovne zgrade. Danas, teško je zamisliti da su na mjestu današnje oaze nekada stajale industrijske ruševine. Prilikom planiranja parka, velika pažnja je posvećena uravnoteženosti između poslovnih i zelenih zona. Zbog toga samo 25% površine zauzimaju zgrade, dok preko 60% otpada na zelene površine. Dodatno, oko 2.500 m² zauzimaju zeleni krovovi, doprinoseći kvaliteti zraka i estetici parka. GRAPHISOFT Park nudi daleko više od uobičajenog poslovnog prostora. To je živopisna zajednica gdje se susreću kreativne ideje, tehnološki napredak i održivost. Park nudi brojne sadržaje za svoje zaposlenike i posjetitelje, uključujući: pješačke i biciklističke staze, parkove, sportske terene, kulturno-umjetničke programe, raznovrsne gastronomske opcije. Park je primjer uspješne revitalizacije i dokaz da se uz viziju i predanost, nekadašnje industrijske zone mogu transformirati u zelene oaze i centre kreativnog rada.

POVEZNICE:	https://epiteszforum.hu/huszeves-a-graphisoft-park https://www.epstudio.hu/munkak/graphisoft-park-kozponti-epulet https://www.graphisoftpark.hu/hu/park#tortenet
------------	---



NAZIV PROJEKTA:	MILLENÁRIS PARK
LOKACIJA:	Budimpešta, Mađarska
POZICIJA:	u užem centru grada, oko 3 kilometara od gradskog centra
PRVOTNA NAMJENA:	industrijska namjena: bivša tvornica Ganz (ljevaonica željeza)
NOVA NAMJENA:	javno-društvena namjena – kulturna (centar za izložbe i događanja)
POVRŠINA:	7 ha,
STATUS:	izgrađeno
OSNOVNE ZNAČAJKE PROJEKTA:	

Park Millenáris, nekada poznata kao tvornica Ganz, nalazi se u 2. distriktu Budimpešte. Ovaj prostor bogate povijesti i jedinstvene arhitekture danas je omiljeno kulturno i rekreativno središte grada. Tvornica Ganz, osnovana 1835. godine, bila je pionir u mađarskoj industriji. Proizvodila je lokomotive, strojeve i drugu opremu, a zapošljavala je tisuće ljudi. Tvornica je zatvorena 1980-ih, ostavljajući za sobom prostran i napušten kompleks.

Početkom 2000-ih, započela je ambiciozna rekonstrukcija tvorničkog kompleksa s ciljem preobrazbe u kulturno i društveno središte. Ruševine su revitalizirane, a dodani su novi objekti i infrastruktura. Park Millenáris otvoren je 2001. godine.

Park Millenáris predstavlja inspirativan primjer kako se napuštene industrijske zone mogu transformirati u vrijedne i korisne gradske prostore. Danas je to omiljeno mjesto za lokalno stanovništvo i turiste, nudeći bogatu kulturnu ponudu, opuštajuće zelene prostore i raznovrsne sadržaje za sve ukuse. Njegova uspješna revitalizacija nudi vrijedne lekcije za planiranje i provođenje sličnih projekata u drugim gradovima.

POVEZNICE: <https://budapestlegenda.hu/en/buildings/92/millenaris-park-former-ganz-factory>
<https://ceh.hu/hu/projects/millenaris-kiallitas-es-rendezvenyekozpont>
<https://millenaris.hu/millenaris-tortenete/>





NIZOZEMSKA

NAZIV PROJEKTA:

LOKACIJA:

POZICIJA:

PRVOTNA NAMJENA:

NOVA NAMJENA:

POVRŠINA:

STATUS:

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

CRUQUIUS ISLAND

Amsterdam, Nizozemska

u užem centru grada,

oko 4 km istočno od gradskog centra

industrijska namjena: lučko područje

mješovita namjena- stambena, poslovna, javna-društvena

4,8 ha,

izgrađeno



11 min



52 min



48 min



13 min

Otok Cruquius, smješten u istočnoj amsterdamskoj luci, pretvara nekad užurbanu industrijsku zonu u dinamično urbano susjedstvo dizajnirano za život, rad i igru. Jedinstvena kontura parcele daje izgled lepeze, sa zgradama poredanim u linearnim nizovima koji se otvaraju prema rivi. Raspored zgrada i razmaci između njih naglašavaju nautički karakter područja, čineći ga opipljivim aspektom na cijelom mjestu.

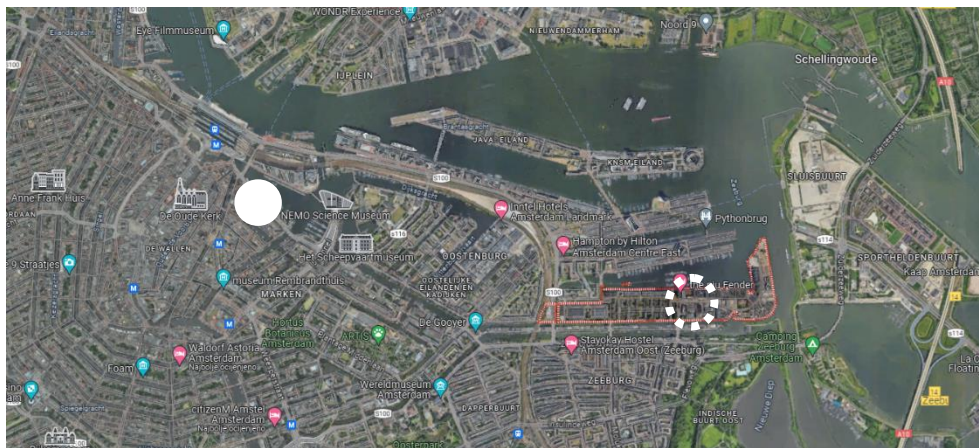
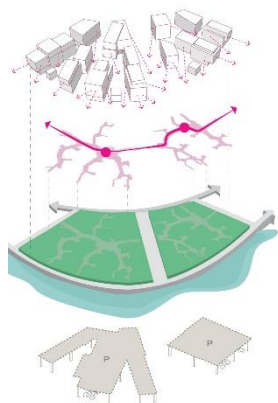
Cjelokupni raspored stambene cjeline pomno je razmotren kako bi se maksimalno povećala prirodna svjetlost u životnim prostorima, dok su također osigurana vanjska područja koja potiču interakciju zajednice. Arhitektura se ovdje bavi stvaranjem staništa koje promiče zeleniji način života, unutar gustog urbanog okruženja. Razlikovanje tipova stanovanja i okolnih prostora za slobodno vrijeme i opuštanje promiču interakciju između stanovnika zgrada i prolaznika, kako bi se stvorilo sigurno i ugodno životno okruženje u srcu Amsterdam East. Ovi elementi potiču društvenu koheziju u području i stvaraju inkluzivno susjedstvo za i za stanovnike, korisnike i posjetitelje.

POVEZNICE:

<https://www.kcap.eu/projects/18/cruquius-island-amsterdam>

<https://www.pietersbouwtechniek.nl/en/news/pieters-en-cruquiuseiland-te-amsterdam>

<https://www.hollandpropertyplaza.eu/transformation-of-old-industrial-areas-wienke-bodewes-shares-experiences-in-germany/>





NAZIV PROJEKTA:

ZOLLVEREIN

LOKACIJA:

Essen, Njemačka

POZICIJA:

sjeverozapadnom dijelu grada,
oko 6 kilometara od gradskog centra



PRVOTNA NAMJENA:

industrijska - rudnik ugljena

NOVA NAMJENA:

kulturna destinacija svjetske klase

POVRŠINA:

60 ha nekadašnjeg rudarskog područja
40 ha novoizgrađenih objekata i zelenih površina
izgrađeno

STATUS:

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

1998. godine, Zeche Zollverein je upisan na UNESCO-ov popis svjetske baštine kao "izuzetni primjer velikih modernih industrijskih kompleksa". To je pokrenulo projekt revitalizacije s ciljem preobrazbe nekadašnjeg rudnika u kulturno i kreativno središte. Revitalizacija je bila ambiciozan projekt koji je trajao više od 20 godina i uključivao: sanaciju tla i dekontaminaciju objekata, renovaciju i transformaciju postojećih industrijskih zgrada u kulturne institucije, muzeje, izložbene prostore i studije, razvoj novih objekata za poslovne djelatnosti, trgovinu i rekreaciju, te uređenje parkova i zelenih površina.

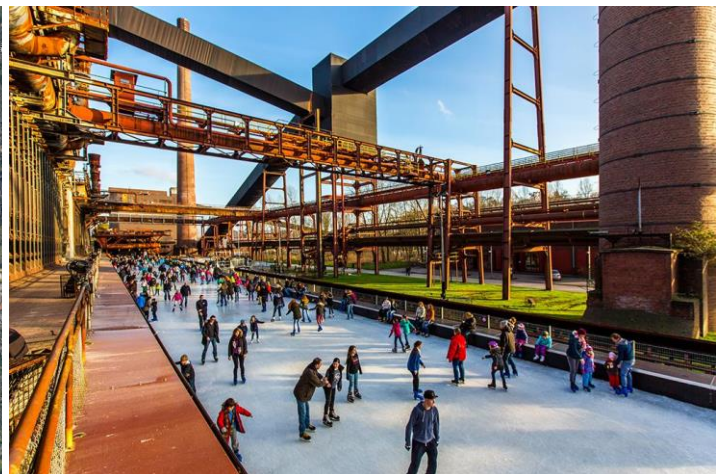
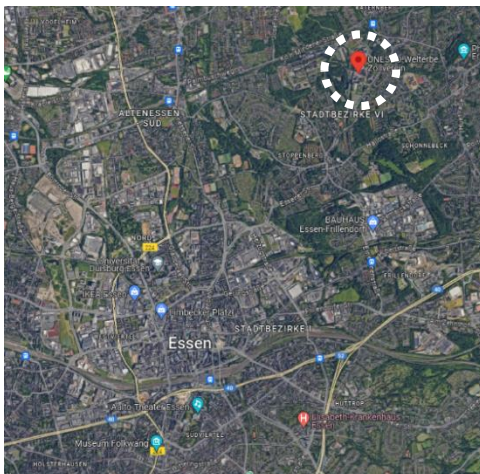
POVEZNICE:

https://hr.wikipedia.org/wiki/Industrijski_kompleks_Zollverein

<https://www.zollverein.de/>

<https://www.ruhrgebiet-industriekultur.de/zollverein/>

<https://www.route-industriekultur.ruhr/ankerpunkte/unesco-welterbe-zollverein/>



NAZIV PROJEKTA:

RADBAHN | vijadukt

16 min



25 min



56 min



18 min

LOKACIJA:

Berlin, Njemačka

POZICIJA:

kvart Kreuzberg, oko 5 kilometara od gradskog centra

PRVOTNA NAMJENA:

napušten prostor ispod vijadukta 1. linije berlinske podzemne željeznice (parking, skladišta)

NOVA NAMJENA:

biciklistička i pješačka infrastruktura sa zonama za odmor

POVRŠINA:

dionica od cca 10 km

STATUS:

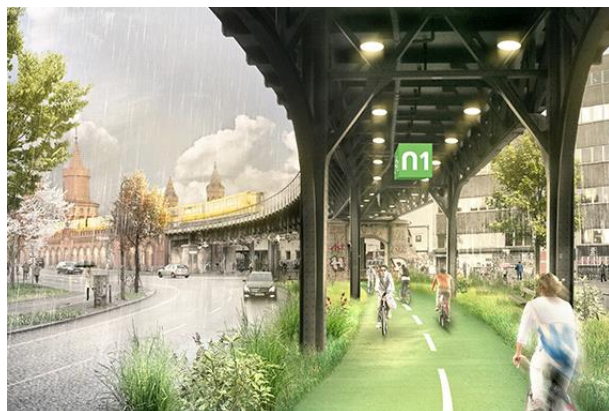
u izgradnji

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

Radbahn stvara urbani otvoreni prostor. Kao raznobojni biciklistički park nudi mjesto za odahnuti u gradskoj vrevi. Malo drugačiji pogled na vraćanje starih tranzitnih koridora, Berlin planira transformirati područje ispod uzdignute željeznice u dvosmjernu biciklističku stazu plus pješačku zonu. Predložena ruta omogućila bi biciklistima da budu sigurno odvojeni od automobilskog prometa, kao i eventualnu zaštitu od lošeg vremena pomoću visećih staza. Projekt se zove RadBahn i prati duž kanala Landwehr i kroz parkove.

POVEZNICE:

<https://radbahn.berlin/en><https://inhabitat.com/berlin-could-build-a-6-mile-greenery-lined-bike-path-under-its-u1-subway/><https://page-online.de/bild/berliner-radbahn-tolles-projekt-mitreissend-illustriert/>

NAZIV PROJEKTA:

MATADERO CONTEMPORARY ART CENTER

LOKACIJA:

Madrid, Španjolska

POZICIJA:

južno od centra grada
uz rijeku Manzanares



PRVOTNA NAMJENA:

gospodarska namjena- proizvodna, klaonica

NOVA NAMJENA:

javno-društvena namjena - kulturna

POVRŠINA:

16,5 ha

STATUS:

izgrađeno/ uređeno/ realizirano

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

Centar za suvremenu umjetnost. Njegov opsežan program i raznolike aktivnosti, koje obuhvaćaju različita područja, pretvorile su Matadero Madrid u jedno od najaktivnijih središta na kulturnoj karti grada.

.POVEZNICE:

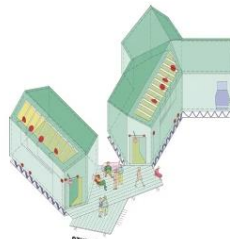
<https://arquitecturaviva.com/works/centro-de-creacion-matadero>

https://en.wikipedia.org/wiki/Matadero_Madrid

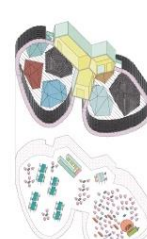
<https://pogledaj.to/arhitektura/napustena-gradska-klaonica-kao-kulturno-zariste-grada/>



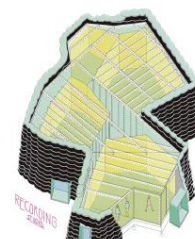
El jardín / The garden



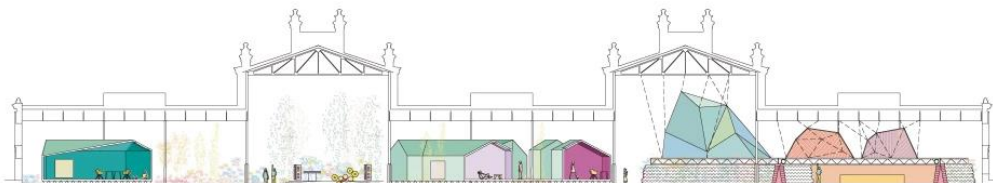
Estudios para músicos / Studios for musicians



Zona de conferencias / Conference area



Estudio de grabación / Recording studio



NAZIV PROJEKTA:

AMETZOLA

LOKACIJA:

Bilbao, Španjolska

POZICIJA:

u blizini samog centra grada

PRVOTNA NAMJENA:

infrastrukturna namjena – željeznički/ranžirni kolodvor

NOVA NAMJENA:

mješovita namjena, stambena + park

POVRŠINA:

11 ha + 3,6 ha parka

STATUS:

izgrađeno (projekt trajao od 1994.-2007.).

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

U sklopu velikog projekta BILBAO Ria 2000.

Ovo susjedstvo bila je jedna od prvih akcija javnog poduzeća kojom je oslobođena velika površina na kojoj je bila stara teretna stanica. U projekt je uloženo oko 90 milijuna eura kako bi se izgradila bolja veza između južnog dijela Bilbao i središta grada, eliminirajući fizičku barijeru željezničkih linija. Izgrađeno je oko 900 stanova, nove ulice i javni prostori, javna parkirališta i nova stanica podzemne željeznice koja omogućava pristup gradskom vlaku. Uključujući planiranje i provedbu, cijeli projekt revitalizacije Ametzole trajao je otprilike 15 godina.

POVEZNICE:

<https://www.bilbaoria2000.org/en/actions/ametzola/ametzola-park/>



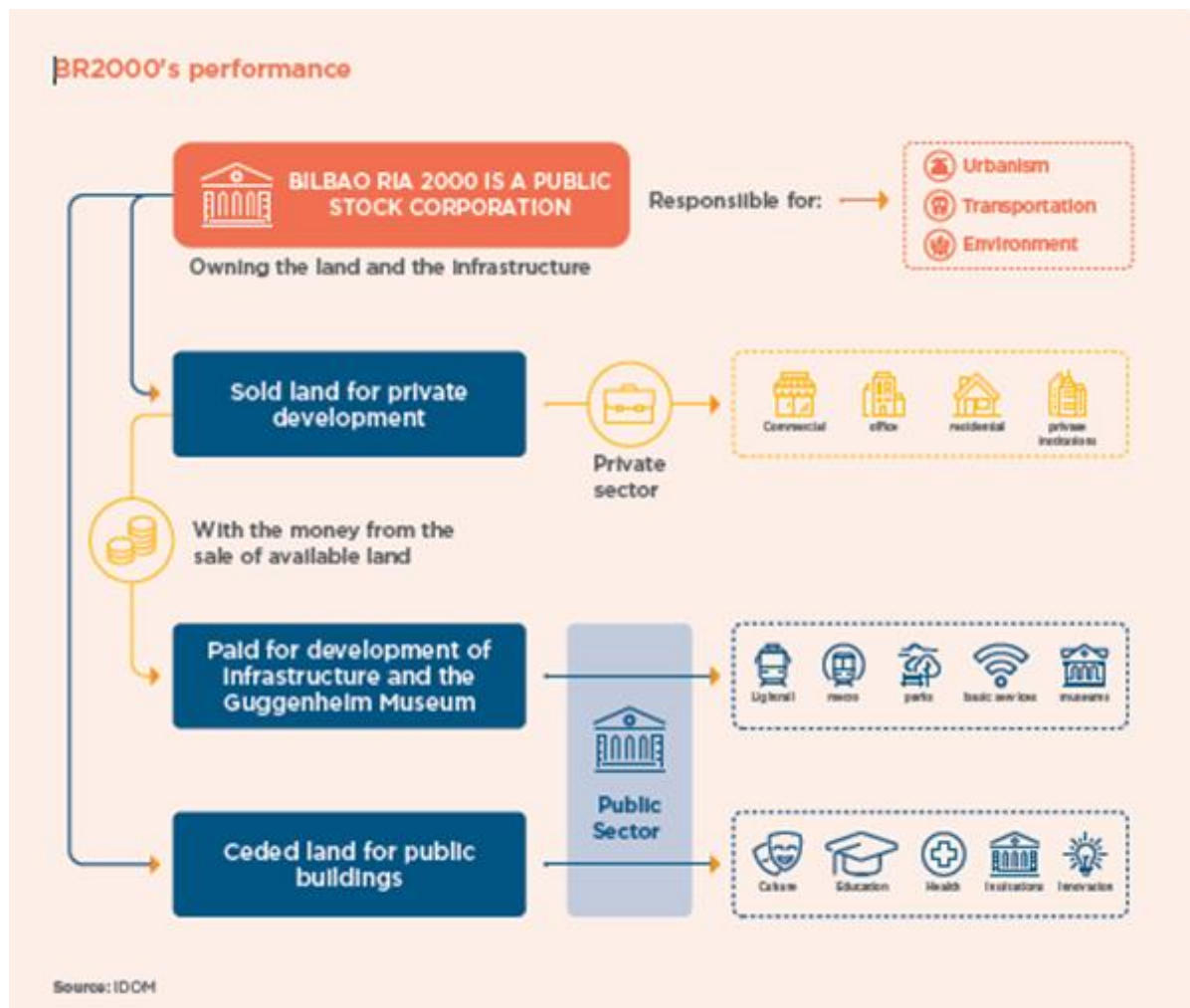
BILBAO Ria 2000

Neprofitna tvrtka koja proizlazi iz predanosti svih javnih uprava da surađuju u zajedničkom zadatku usmjerenom na transformaciju gradskog područja Bilbao.





<https://www.bilbaoria2000.org/en/bilbao-ria-2000/what-is-bilbao-ria-2000/>

Neke ključne točke BR2000, koje mogu biti vrlo korisne onima koje žele regeneraciju degradiranih urbanih prostora kroz strategije samofinanciranja:

- stvaranje privatnog poduzeća s kapitalom i sudjelovanje javnosti kao instrumenta čiji glavni ciljevi uključuju: prioritizaciju intervencija, prodaju zemljišta i javnih dobara te upravljanje javnim sredstvima za investicije,
- samofinanciranje infrastrukture kroz promjene korištenja zemljišta i strateške intervencije, pomažući uravnotežiti javne proračune,
- usklađivanje visokoprotabilnih projekata s društvenim projektima, kao što je pristupačno stanovanje, kroz integrirane operacije,
- identificiranje dodatne podrške; Europski fondovi.



<https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/en/bilbao-ria-2000-urban-regeneration-through-local-self-financing-strategies/>

NAZIV PROJEKTA:	RECINTE FIRAL MONTJUÏC				
LOKACIJA:	Barcelona, Španjolska				
POZICIJA:	oko 3 km jugozapadno od centra	9 min	14 min	36 min	11 min
PRVOTNA NAMJENA:	gospodarska – sajmište				
NOVA NAMJENA:	mješovita – socijalno stanovanje, sajam i uredi				
POVRŠINA:	115 000 m ²				
STATUS:	proveden natječaj, završetak izgradnje planiran 2029.				
OSNOVNE ZNAČAJKE PROJEKTA:	<p>Obnova prostora započela je kao projekt gradnje novih paviljona i stambenih sadržaja radi isplativosti zahvata. Za dobivanje rješenja, proveden je međunarodni natječaj. Projektnim rješenjem nastojalo se smanjiti učinak izolacije planiranjem pješačkim poveznica i rahlijom izgradnjom, a plan za gradnju komercijalnih stambenih jedinica zamijenjen je planiranjem socijalnog stanovanja. Projekt prati i modernizacija sportskog kompleksa na istoj lokaciji kao i unaprjeđenje sustava mobilnosti.</p>				
POVEZNICE:	<p>https://www.firabarcelona.com/en/montjuic/ https://guestevents.firabarcelona.com/web/app/uploads/2022/02/fira-montjuic-2.pdf https://www.firabarcelona.com/en/press-release/institucional/15-renowned-architectural-firms-look-to-renovate-the-montjuic-venue/ https://www.barcelona.cat/internationalwelcome/en/news/a-new-montjuic-the-transformation-to-drive-barcelona-1486742 https://www.firabarcelona.com/en/press-release/institucional-en/three-major-architectural-projects-will-transform-montjuic-venue/ https://c3globe.com/montjuic-expo-center-remodeling-competition-result/</p>				



NAZIV PROJEKTA:

LA MARINA DEL PRAT VERMELL

LOKACIJA:

Barcelona, Španjolska

POZICIJA:

oko 6 km jugozapadno od centra

PRVOTNA NAMJENA:

gospodarska – industrijska

NOVA NAMJENA:

mješovita

POVRŠINA:

cca 12 ha

STATUS:

u realizaciji

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

Planirano je naselje za 30 000 stanovnika, odnosno 10 800 stanova, od čega 48% sa zaštićenom najamninom različitih razina. Projekt prate i realizacija parka veličine 23 000 m² i poboljšanje mreže javnog prijevoza. Proces planiranja je uključivao i participaciju.

POVEZNICE:

<https://zfbarcelona.es/en/offering-availability/la-marina-Neighbourhood/>

<https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/en/what-we-do-and-why/urban-planning-for-neighbourhoods/marina-del-prat-vermell>

<https://www.archdaily.com/1015505/72-social-housing-units-at-the-marina-del-prat-vermell-mias-architects-plus-coll-leclerc-arquitectos>

<https://www.barcelona.cat/plalitoral/en/la-marina-del-prat-vermell>

<https://barcelonacatalonia.eu/en/project/marina-del-prat-vermell/>



17 min



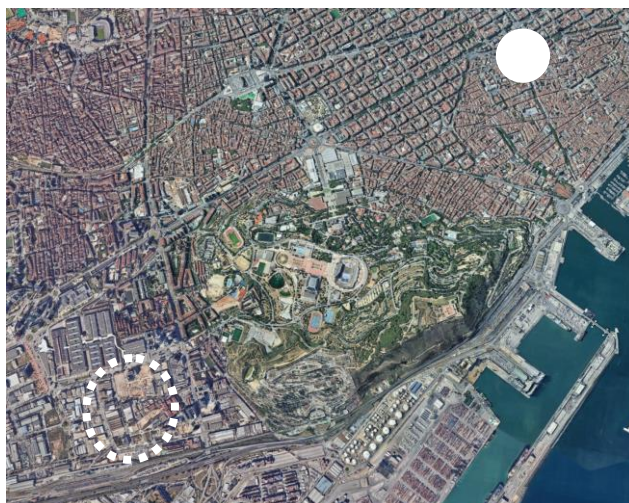
41 min



1h 16m



19 min



NAZIV PROJEKTA:

TVORNICA MERCEDES-BENZ

LOKACIJA:

Barcelona, Španjolska
oko 8 km sjeveroistočno
od centra



22 min



32 min



1h 35m



28 min

POZICIJA:

PRVOTNA NAMJENA:

gospodarska – industrijska

NOVA NAMJENA:

mješovita

POVRŠINA:

9 ha

STATUS:

u procesu izrade dokumentacije

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

Projekt transformacije napuštenog industrijskog područja predviđa izgradnju mješovite namjene i primjenu ekoloških principa. Povoljna pozicija otvorila je mogućnost povezivanja susjednih, dosad izoliranih naselja. Novo naselje bit će u potpunosti pješačko po modelu Barceloninih superblokova, a motorni promet odvijat će se ispod zemlje. Povijesne industrijske zgrade prenamijenit će se u zgrade javne i društvene namjene, a stambene zgrade imat će 40% udjela priuštivog stanovanja, više nego je zakonski propisano. Time je opravdana veća izgrađenost koja je propitana i kroz participativni proces. Naglasak je i na ekonomskoj produktivnosti novog naselja vezanog uz inovaciju i industriju novih tehnologija.

POVEZNICE:

<https://salirporbarcelona.com/en/former-mercedes-benz-factory-to-be-green-public-and-housing-space/>

<https://www.batlleiroig.com/en/projects/eco-illa-mercedes-a-barcelona/>

<https://lamercedes.barcelona/lamercedes-will-be-home-of-innovative-industries-and-provide-affordable-housing/>

<https://www.catalannews.com/society-science/item/barcelona-to-transform-former-mercedes-benz-factory-into-1450-flats>

<https://worldlandscapearchitect.com/ecodistrict-lamercedes-barcelona-spain-batlleiroig-arquitectura/?v=b870c45f9584>

https://www.barcelona.cat/infobarcelona/en/tema/urban-planning-and-infrastructures/transformation-of-the-old-mercedes-benz-factory-to-foster-community-space-in-sant-andreu_1207070.html



NAZIV PROJEKTA:

STOCKHOLM ROYAL SEAPORT – KRALJEVSKA MORSKA LUKA STOCKHOLM

LOKACIJA:

Stockholm, Švedska

POZICIJA:

u užem centru grada



oko 4 km sjeverno od gradskog centra

PRVOTNA NAMJENA:

industrijska namjena, lučko područje

NOVA NAMJENA:

mješovita namjena- stambena, poslovna, javna-društvena

POVRŠINA:

236 ha

STATUS:

u izgradnji

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

Gradsko vijeće grada Stockholma odredilo je Kraljevsku morską luku Stockholm kao područje na kojem će se testirati i razvijati nova rješenja i procese u svrhu održivog razvoja.

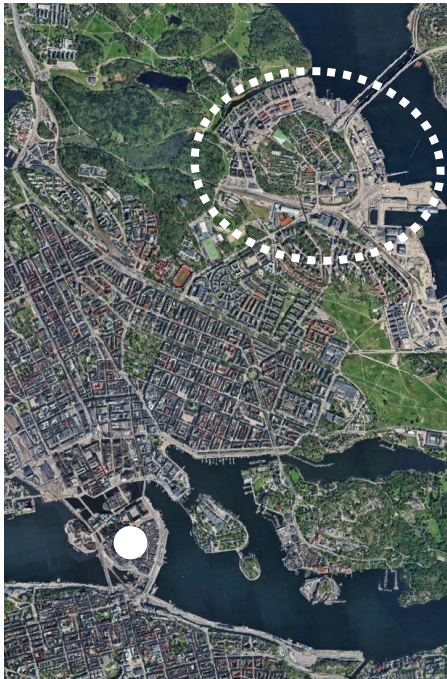
Bivše industrijsko zemljište pretvara se u zeleni i živahni dio Stockholma. Misija je definirana Programom održivog urbanog razvoja revidiranim 2021. godine.

Kraljevska morska luka Stockholm, jedno od najvećih urbanih razvojnih područja u Europi, ima za cilj izgraditi 12 000 novih domova i 35 000 radnih mjesta. Područje se pretvara u urbanu četvrt sa školama, vrtićima i parkovima. Cilj je da do 2030. postane područje bez fosilnih goriva, doprinoseći ambiciji Stockholma da do 2040. bude područje bez fosilnih goriva i klimatski pozitivno.

POVEZNICE:

<https://vaxer.stockholm/en/areas/city-development-areas/stockholm-royal-seaport/>

<https://www.swecogroup.com/portfolio/architecture/stockholm-royal-seaport/>



NAZIV PROJEKTA:

LOKACIJA:

POZICIJA:

PRVOTNA NAMJENA:

NOVA NAMJENA:

POVRŠINA:

STATUS:

OSNOVNE ZNAČAJKE

PROJEKTA:

SCHLACHTHOF PODRUČJE

Zürich, Švicarska

u istočnom dijelu grada,

oko 6 km od centra



gospodarska-proizvodna: mesna industrija, klaonica

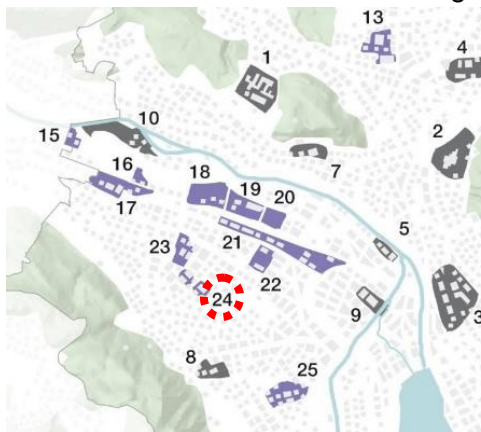
javna i društvena

17 ha

neizgrađeno

Grad Zürich vlasnik je klaonice između Hohl-, Herdern-, Basler- i Hardgut-Strasse na granici između Aussersihla i Altstettena. Atraktivno područje sa zgradama mesne industrije koristi se više od stotinu godina. Najmovi s trenutnim korisnicima istječu najkasnije 2029. godine. Na temelju strategije korištenja koju je razvio Stadtentwicklung Zürich u suradnji s drugim uredima i uredom za vanjsko planiranje te uz sudjelovanje različitih dionika, gradsko vijeće stoga je početkom studenoga 2022. odlučilo dodatno razviti područje s raznolikijom komercijalnom uporabom i otvorenijim prostorom. To znači da se zakup triju glavnih korisnika neće obnavljati i da se klanje više neće odvijati na mjestu klaonice od 2030-ih nadalje. Gradsko vijeće uvjeren je da svojom odlukom omogućuje više mogućnosti za postupni daljnji razvoj i otvaranje prostora – prema raznolikom i zelenijem mjestu za četvrt, koje čuva poseban arhitektonski i urbani identitet klaonice, a istovremeno je i dalje prvenstveno dostupno poduzećima. Odlukom gradskog vijeća označava se kraj strategije korištenja klaonice. Razvoj lokacije stoga ulazi u sljedeću fazu: pripremu i provedbu planiranja ispitivanja (2023.-2024.), uključujući sudjelovanje javnosti.

POVEZNICE:

<https://www.stadt-zuerich.ch/prd/en/index/urban-development/socio-spatial-development-unit/development-working-city/schlachthof.html>
<https://www.stadt-zuerich.ch/prd/en/index/urban-development/socio-spatial-development-unit/development-working-city/schlachthof.html#order>
<https://www.stadt-zuerich.ch/prd/en/index/urban-development/socio-spatial-development-unit/development-working-city/schlachthof.html#order>
<https://www.stadt-zuerich.ch/prd/en/index/urban-development/socio-spatial-development-unit/development-working-city/schlachthof.html#order>


2.2. DETALJAN PRIKAZ PRIMJERA REVITALIZACIJE **BROWNFIELD PODRUČJA ČETIRI EUROPSKA GRADA**

Na osnovu prethodno prikazanih primjera urbane revitalizacije brownfield područja smještenih u različite urbane kontekste i njihove proceduralne aspekte provedbe, odabrana su četiri grada – Beč, Budimpešta, Barcelona i Antwerpen za daljnje, detaljnije analiziranje.

Beč i Budimpešta dijele imperijalnu prošlost (dio koje je bio i Zagreb) te status glavnih gradova, što se odražava u monumentalnoj arhitekturi, širokim bulevarima i planskom urbanizmu. **Beč** je poznat po modelu socijalnog stanovanja, visokoj kvaliteti javnog prostora i održivom prometnom sustavu. Grad redovito dobiva priznanja za kvalitetu života. **Budimpešta** je u posljednjim desetljećima revitalizirala obale Dunava, obnovila povijesne četvrti i uvela biciklističku infrastrukturu, iako se suočava s izazovima suburbanizacije. **Barcelona**, iako nije nacionalni glavni grad, ima snažan identitet i autonomiju. Globalni je primjer urbane regeneracije – posebno nakon Olimpijskih igara 1992., kada je transformirala obalu, otvorila grad prema moru i uvela koncept "superblokova" (superilles) za smanjenje prometa i povećanje kvalitete života. **Antwerpen**, iako manji od ostalih odabranih gradova, ima globalni značaj kroz svoju luku i industriju. Ističe se održivim prometnim rješenjima, uključujući veliki projekt prekrivanja prstena (Oosterweelverbinding) radi smanjenja zagađenja i stvaranja novih zelenih površina.

grad	površina (km ²)	stanovništvo (grad)	metropolitansko područje	status glavnog grada
Beč	414,6	1,9 mil.	2,4 mil.	da (Austrija)
Budimpešta	525,2	1,7 mil.	3,3 mil.	da (Mađarska)
Barcelona	101,4	1,6 mil.	4,2–5,4 mil.	da (Katalonija)
Antwerpen	204,5	530.000	~1 mil.	ne

S ciljem dubinskog uvida u tijek provedbe, korištene metode i postupke/alate te sudionike u provedbi, kontaktirani su stručnjaci odabranih gradova koji su direktno sudjelovali u nekoj od faza procesa revitalizacije predmetnog brownfield područja te je zatražena suradnja za potrebe provedbe projekta i izrade ovog elaborata.

U prvoj fazi prikupljanja metoda i alata korištenih pri realizaciji urbane revitalizacije brownfield područja provedeni su online razgovori s gradovima Antwerpenom, Bečom i Barcelonom kojima su prezentirani zagrebački primjeri područja prioriternih za razvoj grada s postojećim prostorno-planskim procedurama i hrvatski sustav prostornog uređenja. Kontakt s gradom Budimpeštom vezano uz temu revitalizacije *brownfield* područja te potom terenski obilazak i prikupljanje podataka o načinu provedbe projekata revitalizacije nekih od primjera ostvaren je tijekom stručnog izleta Zavoda u vlastitoj organizaciji u listopadu 2024. godine.

Daljnji tijek analize planskih metoda i alata urbane revitalizacije brownfield područja europskih gradova uključivao je doprinos odabranih stručnjaka kroz detaljne prikaze postupaka revitalizacije, odnosno opise primijenjenih metoda i alata te prikaze sustava planiranja. Tako je primjere iz Beča predstavio Bernhard Steger, voditelj Odjela za urbanističko planiranje i korištenje zemljišta Grada Beča; primjere iz Budimpešte Zoltán Erő, glavni arhitekt Grada Budimpešte; primjere iz Barcelone Xavier Matilla Ayala, arhitekt i urbanist te bivši glavni arhitekt Barcelone i jedan od autora koncepta 'superblokova'; dok je primjere iz Antwerpena izložila Els Gepts, voditeljica projekata gradske tvrtke AG Vespa iz Antwerpena.

Primjeri – grad Beč

Nove strategije i alati stambenog i urbanog razvoja – primjer iz četvrti Sonnwendviertel u Beču*

Projekt četvrti Sonnwendviertel u Beču donio je nekoliko inovativnih rješenja za rješavanje izazova i postizanje svojih razvojnih ciljeva. **Natjecateljski postupci developera** odigrali su ključnu ulogu, uključivši interdisciplinarne timove arhitekata, znanstvenika društvenih znanosti, ekologa i ostalih stručnjaka da bi se stvorio najbolji projekt za svaku lokaciju. Uveden je tzv. **Model na 4 stupa (4-Säulen-Modell)** za osiguranje kvalitete, čime je dodana društvena održivost uz gospodarstvo, arhitekturu i ekologiju, da bi se osigurala sveobuhvatna evaluacija projekta i inovacije u subvencioniranoj stanogradnji.

Program PAMETNOG stanovanja usredotočen je na pružanje kompaktnih, priuštivih i inovativnih stanova s optimalnim korištenjem prostora. Ciljane su različite skupine, kao što su samohrani roditelji, mlade obitelji, mladi ljudi koji traže stan, starije osobe; ili vrste stanovanja, radi davanja odgovora na demografske i društvene promjene. Programom su obuhvaćeni i zajednički i posebni dijelovi zgrada radi poticanja interakcije zajednice i smanjivanja troškova života. Mobilnost i infrastruktura također su bila ključna područja inovacija. Središnja područja poput šetališta Bloch-Bauer projektirana su kao prostori bez vozila, čime se potiče pješački i biciklistički promet. Višekatne garaže projektirane su uzduž željeznice da bi poslužile kao barijera od buke za stambena područja, a isti se mogu prilagoditi za buduću prenamjenu kako se potražnja za parkingom smanjuje.

Integracija u zajednicu naglašena je stvaranjem otvorenih, pristupačnih javnih prostora i javnih sadržaja poput parkova, škola i domova zdravlja. Politika bez ograda osigurala je otvorenost i povezanost, promičući neograničeno kretanje i interakciju. Primijenjene su prakse održive gradnje korištenjem ekološki prihvatljivih materijala i fokusiranjem na oblikovanje otporno na klimatske promjene te aktivnu mobilnost da bi se smanjio ugljični otisak i povećala urbana održivost.

Osiguranje kvalitete održavano je natjecateljskim postupcima developera, uspostavom **Odbora za savjetovanje o zemljištu** i izradom **Urbanističke knjige pravila**, koja je dopunila prostorne i urbanističke planove. U knjizi pravila su sadržane smjernice za oblikovanje javnih prostora, upravljanje prometom i korištenje prizemlja. Poticani su projekti mješovite namjene, koji obuhvaćaju različite sadržaje orijentirane na zajednicu, poput plesnih škola, radionica za bicikle i zdravstvenih centara, da bi se zadovoljile različite demografske skupine i potrebe. Naglašeni su projekti mješovite namjene u malom mjerilu da bi se stvorilo živahno i raznoliko urbano okruženje.

Projekt je također koristio **proces kooperativnog planiranja** u dvostupanjskom natjecajnom postupku, u kojem je odabrano šest planerskih timova. Pod vodstvom organizatora toga procesa, ovaj prostor je ponovno oblikovan u suradnji s predstavnicima urbanističkih službi, Austrijske savezne željeznice (ÖBB), lokalnim vlastima i stručnjacima, da bi se osigurao sveobuhvatan, interdisciplinarni i uključiv razvoj. Ta su inovativna rješenja pomogla projektu četvrti Sonnwendviertel da postigne svoje ciljeve stvaranja održive, društveno uključive i visokokvalitetne urbane četvrti.

* Sažetak rada objavljenog u "Beispielhafte Projekte der Quartiersentwicklung - Neue Materialien zur Planungskultur" koji je objavio Institut für Städtebau und Wohnungswesen (ISW)



Sonnwendviertel, Beč – snimak iz zraka



Pregledna karta projekta razvoja glavnog kolodvora u Beču

Prijepis razgovora s g. Bernhardom Stegerom, održanog 13. ožujka 2025.

Gospodine Steger, možete li nam za početak reći nešto o članku koji ste nedavno napisali za Njemački institut za urbanističko planiranje?

Članak koji sam nedavno napisao za časopis Njemačkog instituta za urbanističko planiranje opisuje projekt razvoja *brownfielda* na glavnom kolodvoru u Beču na kojem smo sudjelovali. Taj je projekt značajan jer obuhvaća transformaciju starih, neiskorištenih industrijskih područja u živahne urbane prostore. U članku se detaljno opisuju naš pristup, izazovi i ishodi tog projekta.

To zvuči fascinantno. Možete li podijeliti više pojedinosti o ovom projektu?

Beč je kao nekadašnji glavni grad Habsburškog Carstva imao pet završnih kolodvora iz različitih smjerova. Nakon pada željezne zavjese krajem 1980-ih, devedesetih se pojavila ideja da se u Beču izgradi središnji kolodvor koji bi povezivao te različite željezničke pruge. To je dovelo do razvoja glavnog kolodvora u Beču i okolnih *brownfield* područja. Cilj projekta bio je stvoriti središnje čvorište koje bi obuhvatilo različite prometne linije i omogućilo bolju povezanost unutar grada.

Kako je tekao razvojni proces?

Projekt je započeo s urbanističkim planom uređenja iz 2000. godine, a razvoj traje od tada. Austrijske željeznice, koje su u državnom vlasništvu, imale su važnu ulogu u ovom projektu. Bile su vlasnik tog zemljišta i imale su odjel za razvoj nekretnina koji je blisko surađivao s gradom Bečom da bi se osigurao uspjeh projekta. Suradnja između savezne države, Austrijskih željeznica i grada Beča bila je ključna. Proveli smo studije izvedivosti i usuglasili opći okvir za projekt, uključujući raspored lokacija za kolodvor, poslovne i stambene namjene.

Koji su bili neki od ključnih izazova s kojima ste se suočili tijekom ovog projekta?

Jedan od glavnih izazova bila je koordinacija između savezne države, Austrijskih željeznica i grada Beča. Morali smo osigurati da projekt zadovolji potrebe svih dionika, uključujući pružanje javne infrastrukture poput škola i parkova te uključivanje socijalnog stanovanja. Uz to smo morali riješiti i pitanje teretnog prometa na glavnom kolodvoru. Izgradili smo novi teretni željeznički kolodvor u južnom dijelu Beča, što nam je omogućilo da premjestimo sve aktivnosti s teretima izvan područja glavnog kolodvora. To je bilo presudno za razvoj glavnog kolodvora i okolnih područja.

Možete li nam reći nešto više o procesu sudjelovanja javnosti u ovom projektu?

Sudjelovanje javnosti činilo je značajan aspekt projekta. Surađivali smo s lokalnom zajednicom tijekom različitih faza razvoja, pazeći da se doprinos zajednice uzme u obzir u procesu planiranja. To nam je pomoglo stvoriti projekt koji zadovoljava potrebe i novih i postojećih stanovnika. Primjerice, organizirali smo arhitektonske natječaje i uključili ih u suradnički proces planiranja s gradskim stručnjacima i Austrijskim željeznicama. Taj suradnički pristup osigurao je cjelovitost konačnog plana i rješavanje različitih nedoumica.

Beč je već nekoliko godina zaredom proglašen najboljim gradom gradom za život. Što mislite, kako su urbanističko planiranje i razvoj tomu pridonijeli?

Urbanističko planiranje i razvoj odigrali su presudnu ulogu u kvaliteti života u Beču. Projekti poput izgradnje glavnog kolodvora ne otvaraju samo stambene i poslovne prostore nego i pružaju javnu infrastrukturu i zelene površine koji poboljšavaju kvalitetu života stanovnika. Naš fokus na priuštivo stanovanje i javne sadržaje osigurava da svi stanovnici imaju koristi od ovih projekata. Primjerice, park na glavnom kolodvoru nudi zelene površine ne samo za nove stanovnike nego i za one koji žive u okolnim područjima. Tijekom pandemije bolesti COVID-19 ti su parkovi postali ključni za stanovnike koji nisu mogli putovati, pružajući im prostore za odmor blizu doma.

Kako uspijevate postići ravnotežu između komercijalne i stambene izgradnje u takvim projektima?

To je osjetljiva ravnoteža. U početku se za neka područja planirala komercijalna namjena, ali kako je potražnja za stanovanjem rasla, morali smo revidirati urbanistički plan da bismo povećali stambeni prostor. Ovaj proces suradničkog planiranja uključivao je više dionika i stalne revizije da bi se zadovoljile rastuće potrebe grada. Primjerice, područja koja su prvobitno bila određena za poslovnu pretvorena su u stambenu namjenu da bi se riješio problem nedostatka stambenog prostora u gradu.

Kakvu ulogu imaju Austrijske željeznice u ovakvim projektima urbanog razvoja?

Austrijske željeznice ključan su akter. One su vlasnik zemljišta i imaju odjel za razvoj nekretnina koji radi na tim projektima. Njihova suradnja s gradom Bečom ključna je za uspjeh takvog projekta jer se njome osigurava ispunjavanje potreba i željezničkog prometa i urbanog razvoja. Također imaju odjel za razvoj nekretnina koji pomaže u planiranju i provedbi projekata.

Možete li pojasniti važnost socijalnog stanovanja u urbanom razvoju Beča?

Socijalno stanovanje je kamen temeljac urbanog razvoja Beča. Najmanje dvije trećine stambenih površina u novogradnjama moraju zauzimati socijalni stanovi. Zemljište se prodaje po unaprijed određenoj cijeni po četvornom metru, a projekti moraju biti izgrađeni sukladno propisima bečkog Zakona o subvencijama za stanovanje. Time se osigurava priuštivo stanovanje za stanovnike i pomaže u održavanju socijalne ravnoteže unutar grada. Imamo sustav u kojem se investitori natječu na temelju kvalitete svojih projekata, a ne cijene, čime se osigurava odabir najboljih projekata za socijalno stanovanje.

Kako osiguravate da novi projekti budu korisni postojećim zajednicama?

Usredotočeni smo na pružanje javne infrastrukture, kao što su parkovi, škole i područja za odmor koja su korisna i novim i postojećim stanovnicima. Primjerice, park u okviru projekta glavnog kolodvora nudi zelene površine ne samo za nove stanovnike nego i za one koji žive u okolnim područjima. Takvim se pristupom osigurava da će projekt poboljšati ukupnu kvalitetu života svih stanovnika.

Koja su neka od ekoloških razmatranja u vašim projektima urbanističkog planiranja?

Ekološka razmatranja su sve važnija. Uključujemo zelene površine, prakse održive gradnje i mogućnosti javnog prijevoza da bismo smanjili utjecaj naših projekata na okoliš. To je ključno

za stvaranje održivih urbanih područja prikladnih za život. Primjerice, novi projekti uključuju velike parkove i zelene površine koji pomažu u smanjenju učinka gradskog toplinskog otoka, a stanovnicima pružaju rekreacijske prostore.

Kako se nosite s pravnim i regulatornim aspektima urbanog razvoja u Beču?

Beč ima jedinstvenu prednost jer je i grad i pokrajina, što nam omogućuje da učinkovitije upravljamo zakonima o gradnji i planovima prostornog uređenja. To nam pomaže u prilagodbi i izmjeni propisa po potrebi za podršku projektima urbanog razvoja. Gradsko vijeće i Austrijske željeznice surađuju da bi osigurali ispunjavanje svih zakonskih i regulatornih zahtjeva.

Kakvi su vaši budući planovi za urbani razvoj u Beču?

Trenutačno radimo na razvojnim planovima za Zapadni kolodvor, a fokus stavljamo na ekološke i zelene teme. Taj će projekt biti značajan dio urbanog rasta i razvoja Beča u nadolazećim godinama. Cilj nam je stvoriti održivo i prikladno životno okruženje koje zadovoljava potrebe stanovnika grada.



Bloch-Bauer-Promenade, četvrt Sonnwendviertel Istok

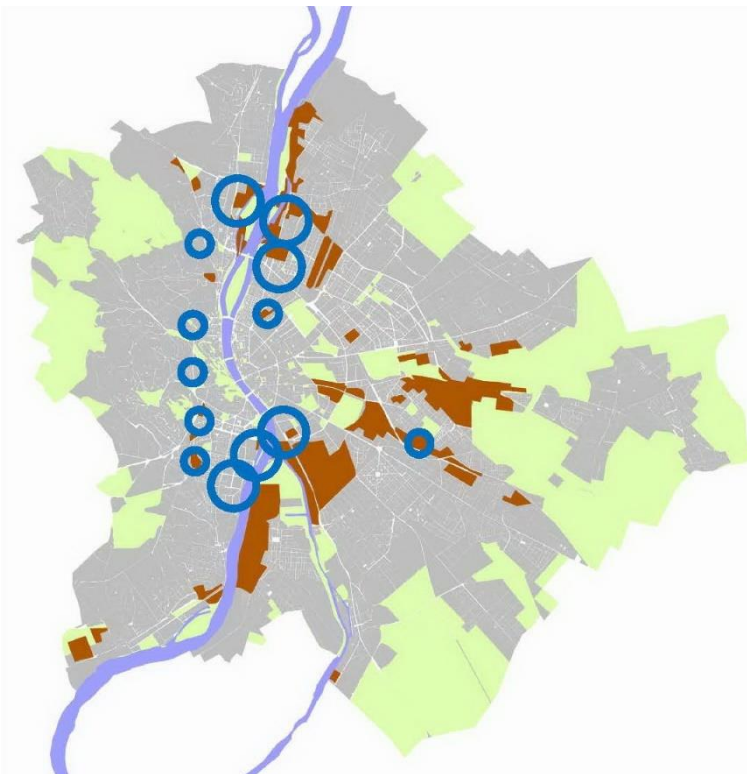
Primjeri – grad Budimpešta

Ponovna upotreba brownfield područja -- iskustva Budimpešte

Prenamjena i regeneracija urbanih područja oduvijek je prisutna u razvoju Budimpešte, jer to je opća pojava i u drugim gradovima. Širenjem izvan srednjovjekovne jezgre, grad je postupno zahvaćao okolna poljoprivredna zemljišta. Najprestižnija stambena područja brdovitog Budima zaposjela su nekadašnje vinograde s kraja 19. stoljeća. U začetima industrijalizacije, u blizini stambenih područja građene su radionice, tvornice i mlinovi. Industrijski prsten oko Pešte bio je gotovo potpuno zatvoren - osim u smjeru sjeveroistoka. Taj je prsten dodatno određen željeznicom i vojnim zonama.

Prva svrhovita regeneracija industrijskih područja pojavila se 1930-ih godina, kada su lokacije najbliže središtu grada postale dovoljno vrijedne da opravdaju zamjenu postojećih namjena. Te je promjene ubrzalo nekoliko katastrofa, poput požara u velikim mlinovima. Uz to su vojni prostori i vojarne ustupali mjesto visokokvalitetnom urbanom razvoju.

Nakon Drugog svjetskog rata, te su transformacije postale gotovo nemoguće zbog nedostatka sredstava i nepostojanja tržišta nekretnina. Umjesto toga, neprikladno korištenje bivših industrijskih ili poslovnih građevina često je blokiralo čak i najpoželjniju transformaciju određenih lokacija ili četvrti. Uslijed političkih i gospodarskih promjena početkom 1990-ih, privatizacija zastarjelih industrijskih poduzeća pokrenula je snažno spontano restrukturiranje manjih i većih industrijskih zemljišta. Te su promjene uvrštene u gradske planove, ali proces nije bio pod kontrolom javnih aktera. Posljedično tomu, ishodi su se značajno razlikovali: neka su se područja uspješno razvijala, dok su u drugima polučeni upitni rezultati. (Prikaz 1.)



Prikaz 1. Lokacija *brownfield* područja i projekti regeneracije u Budimpešti.
Najuspješniji projekti iskoristili su povoljne lokacije, dok su se skrivena područja borila da započnu transformaciju. (© Autor)

1. Rani i kasniji uspješni projekti

Najraniji uspješni projekti preuređenja *brownfield* područja bili su novi komercijalni objekti. Tijekom druge polovine 1990-ih, u Budimpešti su se pojavili novi komercijalni formati - trgovački centri i hipermarketi. Budući da su za njih bile potrebne velike površine koje su bile nedostatne unutar grada, čak su i za najranije projekte korištene odgovarajuće industrijske ili željezničke površine. Taj je proces postao jedan od najjačih pokretača funkcionalne transformacije urbanih prostora.

Već 1997. godine, u Budimpešti je predstavljen novi model velikih trgovačkih centara. Prva dva centra izrasla su na *brownfield* lokacijama. Duna Plaza izgrađena je na parceli nekadašnjeg brodogradilišta, odnosno Mađarske tvornice brodova i dizalica. To tradicionalno poduzeće do tada je već bilo izgubilo svoje međunarodno tržište, a njegova najvrjednija imovina bilo je nekretnina u ulici Váci. Ta je ulica bila okosnica industrijskog područja u 13. okrugu. Ojačana novom linijom podzemne željeznice M3, postala je jedna od najperspektivnijih jezgri nove poslovne zone, takozvane Uredske osi ulice Váci. Duna Plaza dobro se uklopila u ovaj opći obrazac preuređenja.

U srednjem dijelu ulice Váci pojavio se još jedan trgovački centar, Westend City Centre, čime je preoblikovan ne samo nekadašnji ranžirni dio željezničkog kolodvora Nyugati, već i cjelokupna maloprodajna slika gradskog središta. Taj se ogromni kompleks sastoji od trgovačkog centra, visokokvalitetnih uredskih prostora i hotela. Developeri su uspješno dogovorili prava za izgradnju iznad željezničkih pruga. Za daljnje višenamjenske projekte korištena su nekadašnja industrijska ili *brownfield* područja, kao što je Park MOM - bivša tvornica za optičke instrumente. Za nove lokacije hipermarketa, trgovina uradi-sam, trgovina namještaja, itd. korištene su parcele nekadašnje tvornice opeke.

Iako prethodni primjeri pokazuju privatne tržišne inicijative, u nekim slučajevima mogu se uočiti intervencije države. Najimpresivniji slučaj je park Millenáris u srcu Budima. Ovdje je nekadašnja tvornica Ganz Electric Works zauzimala znatno područje u podnožju prestižnog stambenog područja Rose Hill. Tvrtka je privatizirana ali bez nekretnina tvornice. Država je uspješnim i podržanim programom stvorila suvremeni park s rekreacijskim i kulturnim sadržajima. Dotrajale višekratne radionice su srušene, ali za izložbene prostore je sačuvano nekoliko velikih industrijskih hala. Da bi se unaprijedio središnji položaj parka, izgrađene su i manje poslovne zgrade. (Prikaz 2.)



Prikaz 2. Najuspješniji rani projekt je Park Millenaris u srcu Budima, gdje je državnim projektom razvijen veliki javni park, kulturni objekti i nekoliko poslovnih zgrada. (© Autor)

Četvrt Millennium – slična samo imenom, ali potpuno drugačije lokacije i programa – nastala je iz koncepta urbanog razvoja dunavskih obala u sklopu planiranog Svjetskog sajma Beč-Budimpešta 1995. godine. Iako je Sajam kasnije napušten, nastavljen je program revitalizacije vrijednog obalnog područja bivšeg teretnog željezničkog kolodvora. Projekt uključuje stambene i poslovne zgrade te dvije važne kulturne institucije, Narodno kazalište i Palaču umjetnosti, koje podjednako privlače posjetitelje iz cijelog grada kao i turiste. Iako nije postigao potpuni uspjeh, taj projekt predstavlja važan korak u programima obnove *brownfield* područja.

U Budimpešti je relativno malo slučajeva u kojima bivše industrijske lokacije održavaju industrijsku namjenu u obnovljenom obliku. U četvrti Kőbányi, farmaceutska tvrtka Richter modernizirala je svoju povijesnu lokaciju najsuvremenijim tehnologijama. Nedaleko od te lokacije, Bosch je razvio važan centar za istraživanje i razvoj koji zapošljava brojne visokokvalificirane inženjere unutar visokokvalitetnog arhitektonskog okruženja. Još jedna zanimljiva i uspješna istraživačko-razvojna lokacija za računalne znanosti i informatiku nalazi se na jedinstvenoj parceli bivše tvornice plina. Park Graphisoft je u početku bio projekt relativno male softverske tvrtke Graphisoft. Kako je tvrtka postajala sve uspješnija, uredski park se postupno razvijao uz doprinose najboljih budimpeštanskih arhitekata. Kasnije su obuhvaćene i neke povijesne građevine. Na taj je način ova lokacija izrasla u arhitektonski izlog progresivnih projekata. Nažalost, veliki dio te lokacije ostaje neupotrebljiv zbog onečišćenja tla, te iščekuje državnu intervenciju sanacije onečišćenja.

2. ZASTOJ U RAZVOJU

Da bi se učilo iz neuspješnih slučajeva, vrijedi ispitati lokacije na kojima je razvoj zastao ili je u potpunosti blokiran. U većini slučajeva to se događa zbog problema s vlasništvom. Izuzetno

složene ili krute vlasničke strukture mogu stvoriti nepokretne situacije koje učinkovito onemogućuju promjene. Razumljivo je da developeri nerado rješavaju te pravne zagonetke.

Željezničke površine u Mađarskoj imaju posebno složenu vlasničku pozadinu. Parcele su u vlasništvu države i pod upravom Državnih željeznica, te njihovo izdvajanje iz ranžirnih kolodvora može biti beskrajn proces. Nije iznenađujuće da za većinu tih površina tek treba pronaći nove namjene, unatoč tome što se ponekad nalaze na savršenim lokacijama s dobrim pristupom željezničkoj pruzi. Ipak, jedno takvo područje, ranžirni kolodvor Rákosrendező, nedavno je postalo predmetom rasprava o uređenju.

Još jedna lokacija koje iščekuje neko buduće rješenje je Ganz-Mávag, povijesno značajno središte mađarske željezničke industrije. Nakon što je tvrtka početkom 1990-ih izgubila međunarodna tržišta i bankrotirala, podijeljena je na manje neovisne tvrtke koje su poslovale na istom posjedu. Zbog nedostatka koherentne politike korištenja zgrada i zemljišta, lokacija je prešla u ruke brojnih vlasnika – trenutačno je oko 240 tvrtki ili privatnih osoba u zajedničkom vlasništvu. Tom je rascjepkanošću onemogućeno restrukturiranje područja, rješavanje problema onečišćenja ili održavanje energetskih i vodovodnih mreža. Bivše tvorničke zgrade sada prvenstveno funkcioniraju kao skladišta i skladišni prostori, u kojima se nalazi i velika kineska tržnica. U ovom slučaju, šire područje uz ulicu Kőbányai pokazuje različite rezultate na različitim zemljištima. Bivši kolodvor Józsefvárosi ima različite dijelove: rekonstruirana glavna zgrada sadrži nedovršeni muzej, zapušteni središnji dio iščekuje stambenu izgradnju, a šest nogometnih igrališta s umjetnom travom koja pripadaju tradicionalnoj budimpeštanskoj klupskoj akademiji pokazuju znakove korištenja – iako se čini da je to tek privremeno. Dalje, na mjestu nekadašnje Središnje radionice Državnih željeznica, nalazi se nova scena Državne opere, izgrađena kroz proces rekonstrukcije velebnog spremišta za lokomotive iz 19. stoljeća. U blizini se nalazi prazna hala Diesel iz 20. stoljeća, prekrasno projektirana za budući Muzej prometa, no nažalost, taj je projekt nedavno napušten. (Prikaz 3.)



Prikaz 3. Područje Ganz-Mávag ostaje bez mogućnosti razvoja zbog svoje fragmentirane vlasničke strukture koja uključuje 240 različitih vlasnika. (© Autor)

Još jedna velika cjelina na otoku Csepel je bivša tvornica čelika i metala. Slično predjelu Ganz-Mávag i njegovoj mozaičkoj strukturi i obrascu vlasništva, u ovom su slučaju mnoge namjene zadržale svoj izvorni industrijski karakter, a područje se razvilo u neku vrstu inkubatora za industrijska poduzeća različitih mjerila. Na taj se način tvornica transformirala u gradić sa svojim živahnim svakodnevnim životom.

3. PLANOVI

Trenutno je u izgradnji nekoliko velikih projekata.

Waterfront City na budimskoj strani i Marina City na peštanskoj strani Dunava koriste površine bivših industrija da bi kapitalizirali vrijednost riječne obale. Dok se za prvi projekt prenamjenjuje prostor stare destilerije, drugi je projekt smješten na obali zaljeva Tvornice brodova i dizalica. Ti su privatni projekti već u izgradnji, a velike zalihe njihova inventara već su prodane. Primarno se sastoje od nebodera koji se uzdižu iznad zelenilom prekrivenih parkinga. Ta je konfiguracija odnedavno stekla popularnost jer se čini najpraktičnijim odgovorom na trenutni zakonski okvir. Tim se tlocrtima općenito ne čuva izvorna struktura ili vegetacija, već se umjesto toga stvara potpuno novo umjetno okruženje. Na toj je lokaciji Waterfront City kao povijesne reference zadržao jedan dimnjak i jednu od izvornih zgrada.

Još je jedna lokacija u izgradnji u južnom dijelu grada, BudaPart Gate u zaljevu Kopaszi, koja također ima koristi od svoje obalne lokacije. Iako se radi o privatnom projektu, Vlada je uključena na različite načine, jer podržava razvoj izgradnjom javnog prijevoza i kupnjom uredskih blokova. Lokacija je dobila izvanrednu dozvolu za izgradnju nebodera energetske tvrtke MOL. Sa 140 metara visine, taj je toranj sada najviša zgrada u Budimpešti i Mađarskoj.

Projekt koji je najviše obećavao 2010-ih godina bio je Plan urbanog razvoja za Studentski grad na južnoj strani Pešte. Tamo je, pored otoka Csepel, rukavac Dunava koji održava stalnu razinu vode zbog zaštite ustavama, što omogućuje da ovo područje učinkovitije koristi prednosti obale u odnosu na ostala priobalna područja uz rijeku. Slijedeći suvremene pristupe takvim projektima, urbanistički plan arhitektonskog ureda Snøhetta predlaže urbanu strukturu niskih zgrada bez automobila, opremljenu visokokvalitetnom zeleno-plavom infrastrukturom, javnim prijevozom te kulturnim i sportskim sadržajima. Kod rukavca Dunava na strani otoka Csepel planiran je novi veliki javni park. Nažalost, taj je državni projekt napušten zbog ograničenih resursa. (Prikaz 4.)



Prikaz 4. Najperspektivniji projekt je Studentski grad uz rukavac Dunava i otok Csepel.
(© BFK)

Nakon intenzivne političke rasprave, ranžirni kolodvor Rákosrendező nedavno je stavljen pod kontrolu Grada Budimpešte. Umjesto prijašnjih prijedloga za nebodere visine od 300-400 metara, novi program ima za cilj stvoriti višenamjensku četvrt pogodnu za život po mjeri čovjeka. Planirana poboljšanja javnog prijevoza ojačat će povezanost sa središtem grada. Iduće godine bit će raspisan međunarodni natječaj za odabir optimalnog rješenja za urbanistički plan toga područja. (Prikaz 5.)



Prikaz 5. Nadahnjujuće područje, Ranžirni kolodvor Rákosrendező (© BFVT)

4. ISKUSTVA

Proučavanjem prošlih i sadašnjih *brownfield* projekata u Budimpešti, možemo izlučiti iskustva u praktične smjernice za buduće odluke.

Neki od najvažnijih aspekata uključuju:

- **Lokacije:** Najpoželjnije lokacije su one uz obalu Dunava jer imaju koristi od blizine rijeke. Stoga te prestižne lokacije mogu funkcionirati na privatnom tržištu bez javnih subvencija. Ta su područja postala premium ponude na tržištu, zasjenivši manje privlačne lokacije.
- **Vlasništvo:** Vlasnička struktura određuje temelje razvojnog potencijala nekog područja. Nekretnine s jasnim i transparentnim pravnim statusom mogu se uključiti u razvojne programe, dok se one s rascjepkanom ili krutom vlasničkom strukturom bore za pokretanje transformacije.
- **Onečišćenje:** Onečišćeno tlo značajno povećava troškove razvoja. Ispostavilo se da su državne subvencije za sanaciju okoliša i uklanjanje neeksplodirane municije iz Drugog svjetskog rata bile neophodne da bi se omogućio ponovni razvoj.
- **Vodstvo projekata:** Dok velike projekte obično vode privatni developeri, tržišno orijentiranim programima često nedostaje složenost namjena koja je potrebna za životno urbano tkivo. Za postizanje boljih ishoda potrebno je značajnije vodstvo aktera iz javnog sektora.
- **Vremenska skala:** S obzirom na trenutačnu veličinu tržišta za ovu vrstu urbanog razvoja, suočeni smo s konkurentskim projektima u visokokvalitetnom segmentu. Za projekte su u stvarnosti potrebna provedbena razdoblja od 15 do 20 godina, zbog čega je ključna fleksibilnost za prilagodbe u budućnosti.

Primjeri – grad Barcelona

Transformacije urbanog prostora u Barceloni: Postupci, alati i projektne strategije

U okviru teme Metode i alati planiranja za urbanu revitalizaciju zapuštenih područja, bit će predstavljena tri projekta urbane transformacije u Barceloni, zajedno s pravnim okvirom koji podupire takve transformacije.

Napomena o pojmu "brownfield": ovaj izraz nije uobičajen u Kataloniji niti u Španjolskoj, ali se može razumjeti kao zapušteno ili nedovoljno iskorišteno urbano zemljište, kao što su bivša industrijska ili infrastrukturna područja (npr. željeznički prostori), neovisno o prisutnosti zagađivača. Ključna karakteristika je napuštenost ili slaba iskoristivost zemljišta.

Analizirat ćemo tri različita projekta transformacije u Barceloni, svaki s različitim alatima upravljanja i razvoja:

- **Recinte Firal Montjuïc**, sadašnji sajamski prostor i lokacija Međunarodne izložbe iz 1929., gdje je još uvijek stoje neki originalni paviljoni. Inicijativa je javna, pod vodstvom Gradskog vijeća.
- **Bivša tvornica Mercedes-Benz**, privatno vlasništvo. Vlasnik je predložio prenamjenu u stambeno područje, što je zahtijevalo javno-privatne pregovore.
- **La Marina del Prat Vermell**, veliko stambeno područje u razvoju. Pokrenuto od strane Gradskog vijeća početkom 2000-ih, transformira bivše industrijsko područje. Zemljište je u privatnom vlasništvu, ali su javni poticaji poput povećane vrijednosti zemljišta i potencijala razvoja podržali privatna ulaganja.



Urbane transformacije Barcelone

Pravni okvir

Španjolski zakon o prostornom uređenju definira kategorije zemljišta: ruralno zemljište, zemljište za nove razvojne projekte (tzv. greenfields), konsolidirano urbano zemljište i nekonsolidirano urbano zemljište. Posljednje se odnosi na urbano zemljište predviđeno za transformaciju—što je u osnovi ekvivalent "brownfield" lokaliteta. Ova klasifikacija određuje prava i obveze u razvoju zemljišta.

Iako je zakonski temelj nacionalni, regulatorni okvir se razvija na regionalnoj razini, u ovom slučaju kroz zakon o urbanizmu Katalonije. Za transformaciju napuštenog urbanog zemljišta potrebno je promijeniti njegovu pravnu klasifikaciju u "nekonsolidirano urbano zemljište", što uključuje izmjenu generalnog plana. Tu izmjenu mora odobriti regionalna vlada, iako ju obično inicira i pregovara Gradsko vijeće.

Urbanistički plan Barcelone iz 1976. godine doživio je više od 1.000 izmjena, uključujući velike transformacije poput Olimpijskih igara. Svaka izmjena koja uvodi status "nekonsolidiranog" zemljišta omogućuje njegovu transformaciju. Ako nema većih komplikacija, postupak traje oko 18 mjeseci. Dogovor između Gradskog vijeća i regionalne vlade je ključan.

Nakon odobrenja, vlasnici zemljišta stječu prava na razvoj, ali i preuzimaju obveze, uključujući:

- Prijenos 10% tržišne vrijednosti zemljišta (ne izgrađene površine) Gradskom vijeću.
- Besplatan prijenos zemljišta za javne objekte (npr. domovi zdravlja, škole) i javne prostore (ulice, parkovi).
- Proporcionalno povećanje zelenih površina ako raste stambena izgrađenost.
- Obveza da najmanje 30% novoplanirane stambene površine bude namijenjeno za socijalno stanovanje.
- Pokrivanje svih organizacijskih i razvojnih troškova, uključujući prijenos vrijednosti od 10%.

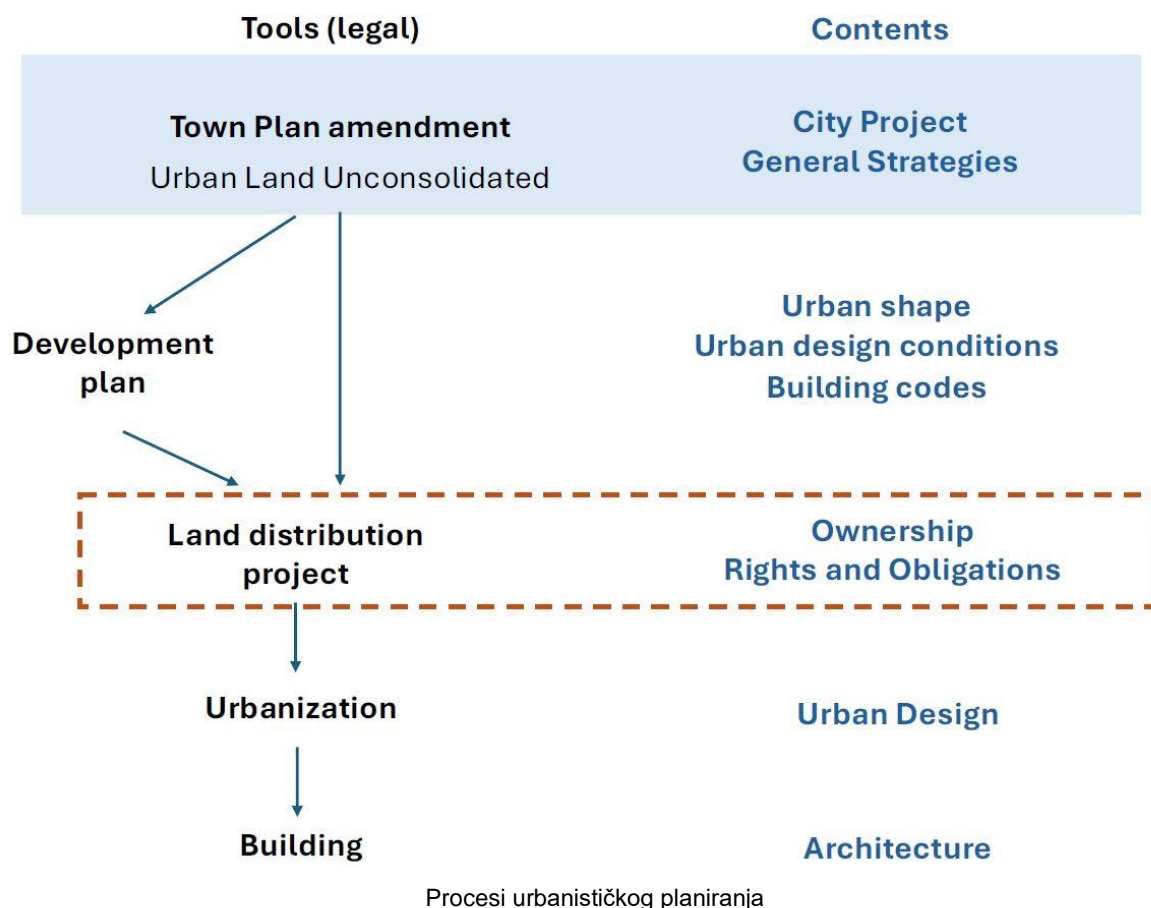
Socijalno stanovanje ima regulirane cijene, bilo za najam ili prodaju. Gradsko vijeće obično stječe zemljište za ovu svrhu putem prijenosa 10% vrijednosti. Potreban je ekonomski elaborat koji osigurava ravnotežu između javnih obveza i privatne dobiti—cilj je povrat investicije od oko 15%.

Planiranje se odvija u tri razine: urbanističko planiranje, upravljanje imovinom i gradnja. Prvi korak je izmjena generalnog plana koja postavlja uvjete za transformaciju. Zatim slijedi razvojni plan koji definira raspored ulica, građevinsku regulativu i organizaciju. Nakon toga slijedi reparcelacija, pravni postupak preraspodjele prava i obveza među vlasnicima zemljišta.

Svi planovi moraju sadržavati:

- Procjenu mobilnosti
- Ekonomski elaborat
- Socijalno izvješće (s obrazloženjem za socijalno stanovanje)
- Ekološko izvješće
- Konzervatorsku studiju

Sudjelovanje javnosti je zakonom propisano, iako nije formalno definirano. Barcelona je s vremenom razvila snažnu participativnu praksu. Sljedeća tri projekta prikazuju različite razine sudjelovanja i pristupa.



Recinte Firal Montjuïc

Ovo područje, koje je bilo domaćin Međunarodne izložbe 1929., i dalje uključuje znamenite paviljone, uključujući Njemački paviljon Lilly Reich i Miesa van der Rohea. Tijekom godina, Ured za sajmove zatražio je od Gradskog vijeća rekonstrukciju prostora s prijedlogom novih velikih paviljona i stambenih zgrada po tržišnim cijenama radi financiranja.

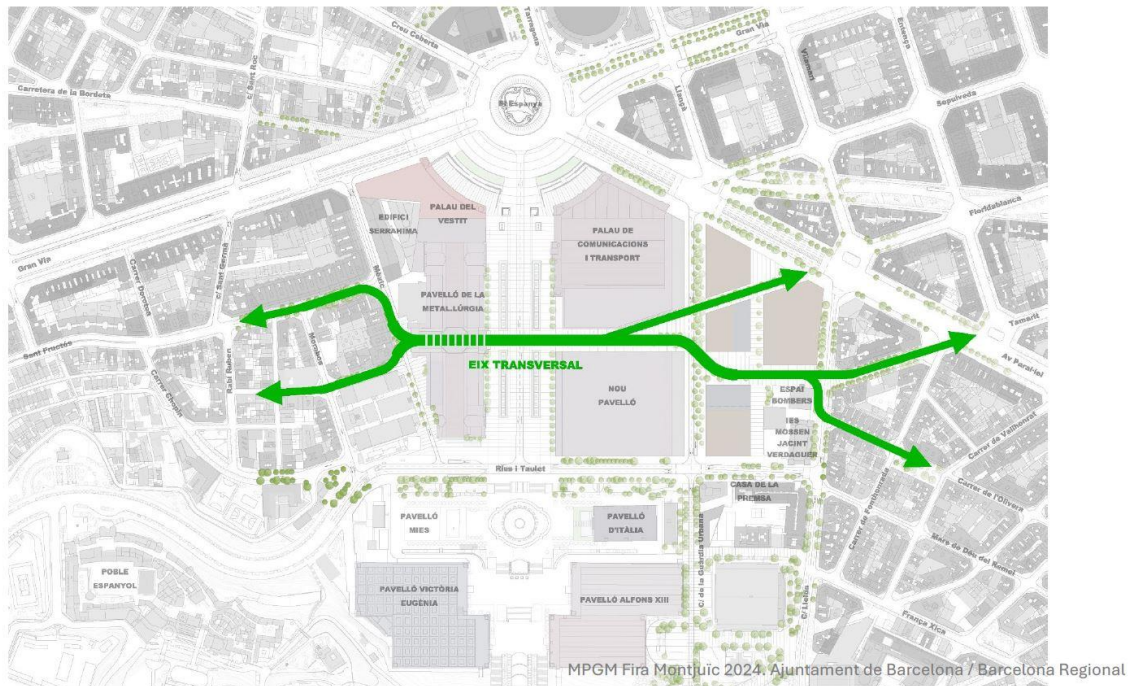
Kao glavni arhitekt, predložili smo alternativnu viziju usmjerenu na socijalno stanovanje, a ne tržišne jedinice. Cilj nam je bio povezati prostor s okolnim četvrtima, smanjiti efekt izolacije i dodati socijalnu infrastrukturu. Urbanistički dizajn predložio je manje, prohodne paviljone i zeleni pravac kroz područje. Ta je vizija pomogla uvjeriti Ured za sajmove u promjenu smjera.

Dogovorom je započeta izmjena generalnog plana. Definirana su tri razvojna sektora: stambeni, sajamski i poslovni. Također je predloženo povećanje indeksa izgrađenosti s 1 na 1,57 i osiguranje prostora za javne sadržaje.

Za osiguranje arhitektonske kvalitete i povezanosti urbanističkog i arhitektonskog dizajna, zahtijevali smo međunarodni natječaj za svaki sektor—što je odstupanje od uobičajene prakse izravnih dodjela. To je bilo moguće jer je zemljište u javnom vlasništvu. Pobjednici su nedavno proglašeni.

Projekt je sada u razvojnoj fazi, a zgrade bi trebale biti gotove do 2029., povodom 100. godišnjice izložbe. Stambena izgradnja je posljednja, što smatram političkom odlukom koja daje prednost poslovnim interesima.

Javno sudjelovanje uključivalo je prezentacije, šetnje s građanima i tematske radionice tijekom dva mjeseca 2021. godine. Promjene su bile minimalne zbog niskog stupnja kontroverzi.



Recinte Firal Montjuïc

Tvornica Mercedes-Benz

Smještena u sjevernom dijelu Barcelone, ova lokacija ima povoljan položaj zbog blizine projekta željezničke rekonstrukcije La Sagrera, uključujući brzu željezničku stanicu i novi urbani park. Vlasnik zemljišta predložio je transformaciju.

Gradsko vijeće i investitor pregovarali su o urbanističkoj strukturi i izgrađenoj površini, dok su stanovnici tražili nižu gustoću. Kompromisnim planom prostor je podijeljen u četiri bloka s integriranim zelenim i pješačkim površinama.

Zaštićena zgrada Mercedesesa će se sačuvati i prenamijeniti u javni zeleni prostor. Plan uključuje mješovitu stambeno-poslovnu namjenu radi stvaranja žive četvrti. Zona je promijenjena iz industrijske (22a) u mješovitu. Ukupna planirana izgradnja iznosi 200.000 m²—znatno više nego ranije.

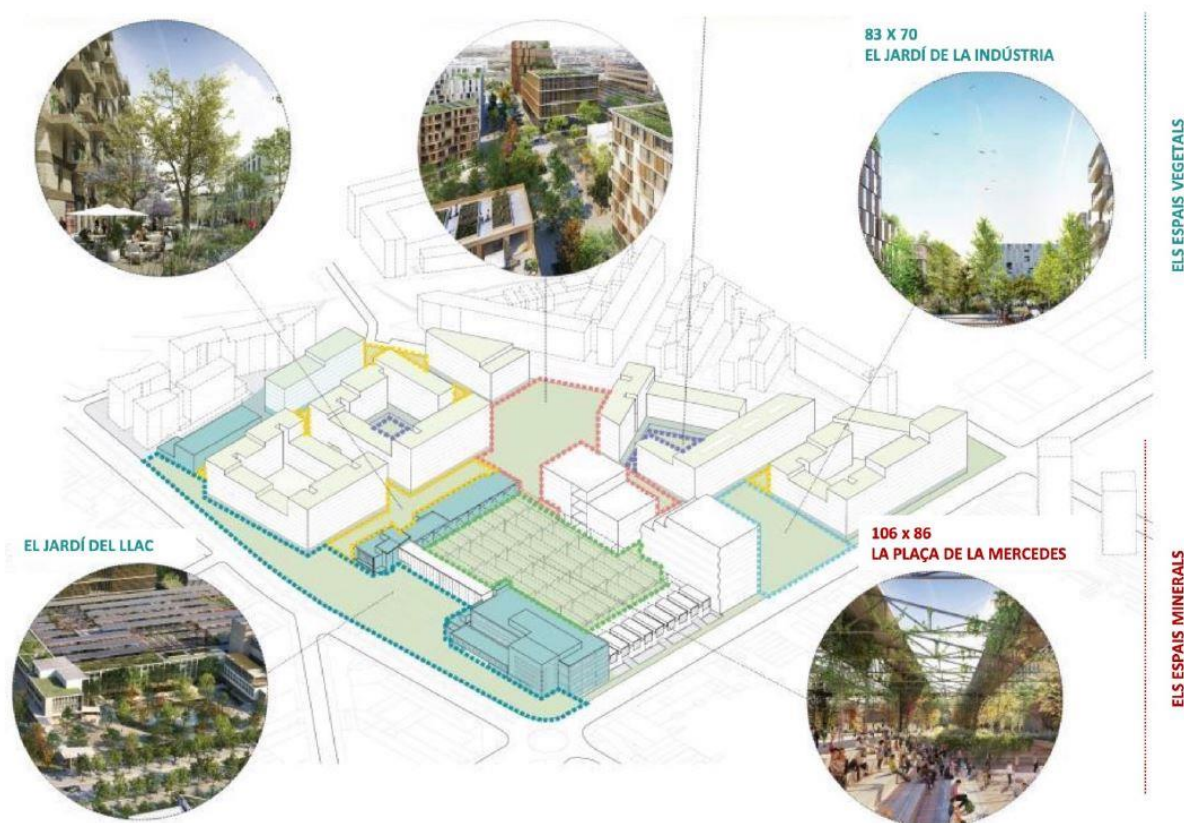
U zamjenu za povećanu gustoću, investitor je pristao na 40% socijalnog stanovanja—više od zakonskog minimuma. Polovina će biti za prodaju, polovina za najam. Gradsko vijeće može

koristiti svoj udio od 10% za stjecanje stanova za najam, jer je privatno upravljanje socijalnim najmom rijetko.

Izmjena uključuje precizne građevinske parametre, omogućujući preskakanje faze razvojnog plana. Nije bilo natječaja; projekt je izradio interni arhitektonski tim investitora.

Zahtjevi uključuju javne prostore, zelenu infrastrukturu i održivo upravljanje oborinama. Vizualizacije prikazuju zelene površine i dobru povezanost.

Projekt je bio privatna inicijativa, ali je zahtijevao službeno odobrenje Gradskog vijeća i regionalne vlade. Pregovori su trajali više od tri godine; izmjena je odobrena 2023., a reparcelacija je u tijeku.



Tvornica Mercedes-Benz

La Marina del Prat Vermell

Najstariji od tri projekta, smješten iza brda Montjuïc na rubu grada. Izvorno je bio industrijska zona. Oko 2000. godine, Gradsko vijeće odlučilo je prenamijeniti područje za mješovitu stambeno-poslovnu uporabu.

Ova velika transformacija (75 ha) cilja na populaciju od 25.000 ljudi i uključuje preko 1,1 milijun m² izgradivog prostora (75% stambeno, 25% nestambeno). Zbog loše prometne povezanosti, planirane su nove linije metroa paralelno s urbanim razvojem.

Cijelo je područje u privatnom vlasništvu, a industrijske djelatnosti su još bile aktivne. Vlasnici su prihvatili transformaciju zbog povećanog potencijala razvoja. U zamjenu, zahtjev za socijalnim stanovanjem povećan je na 50%—najviše u Kataloniji.

Planiranje je naglasilo stanovanje, radna mjesta, povezanost, infrastrukturu, održivost i javni prostor. Izrađena su 14 razvojna plana—po jedan za svaki blok—te središnji plan infrastrukture pod vodstvom Gradskog vijeća.

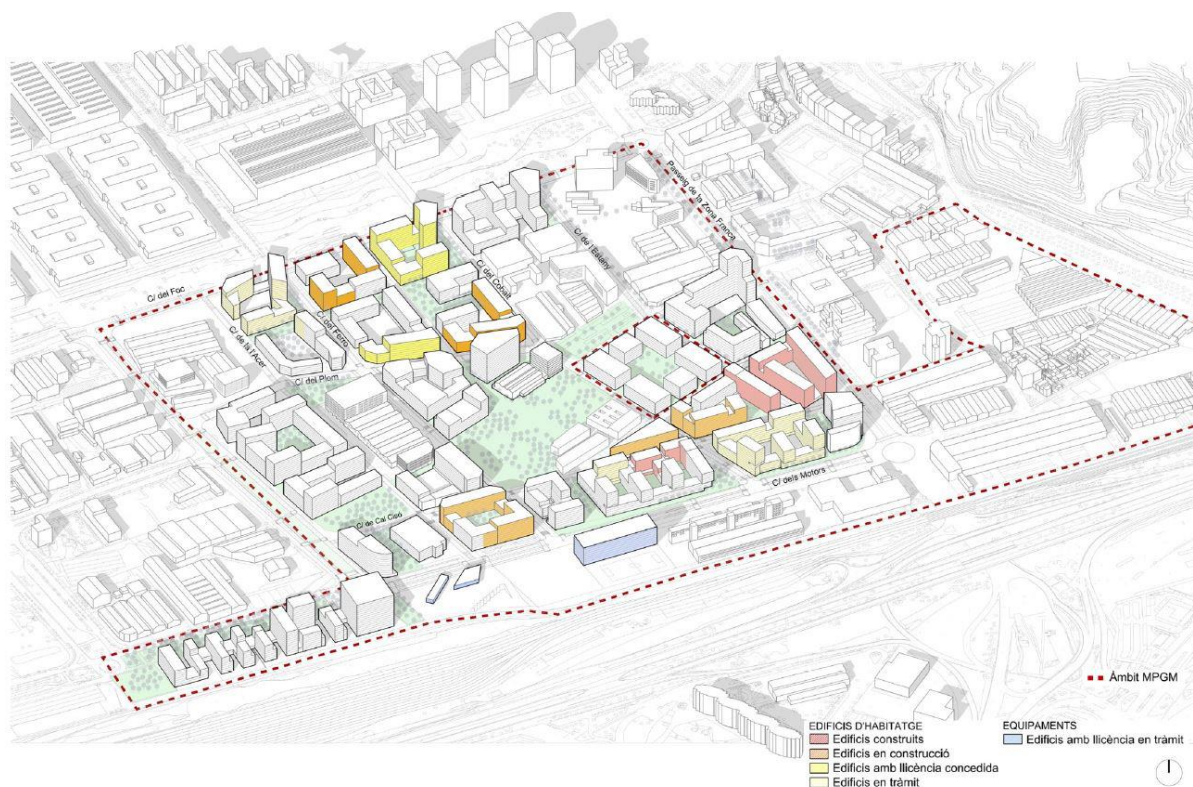
Kako se razvoj odvijao, privatni vlasnici su financirali infrastrukturu, a Gradsko vijeće koordiniralo projektiranje ulica i javnih prostora. Plan omogućuje više pročelje uz glavne ulice i potiče poslovne prostore u prizemljima.

Transformacija je bila fazna kako bi industrijske aktivnosti mogle postupno prestajati. Prvo su transformirane slabije industrije, dok su jače ostale aktivne dulje vrijeme. Ovaj fleksibilan pristup omogućio je glatku tranziciju.

Danas zračne snimke prikazuju završene stambene zgrade i infrastrukturu uz preostale industrijske objekte. Javni sadržaji često kasne za stanovanjem; po mom mišljenju, trebali bi imati prednost.

Ekološke inovacije—poput centraliziranih sustava grijanja i hlađenja te zelene infrastrukture—ostvarene su zahvaljujući centraliziranom upravljanju. Središnji park čini žarišnu točku područja.

La Marina je primjer javne inicijative na privatnom zemljištu, provedene kroz višefazne planove i koordiniranu infrastrukturu. Pokazuje potencijal suradničkog planiranja tijekom vremena.



La Marina del Prat Vermell

Primjeri – grad Antwerpen

Urbana regeneracija prostora nekadašnje klaonice

Lokacija klaonice projektno je područje od 18 hektara koje se nalazi u sjevernom dijelu grada, unutar četvrti Dam, između bivšeg ranžirnog kolodvora i zone obilaznice (prikaz 1.). U prošlosti je ovaj prostor imao razne namjene za koje u gradu nije bilo mjesta, poput klaonice. S obzirom na izolirani položaj, četvrt Dam funkcionirala je kao grad unutar grada. S druge strane obilaznice nalazi se kanal sa svojim aktivnim okruženjima, kao i sportska dvorana Sportpaleis, mjesto važnih događanja. Ovom području pogoduje blizina autoceste i njegov položaj uz ulicu Slachthuislaan, koja je bila dio lokalne obilaznice oko grada u 19. stoljeću, zbog čega je područje pristupačno, iako vrlo sklono prometnim zagušenjima.



Prikaz 1.: Projekt lokacije klaonice

Područje projekta sastoji se od tri dijela: mjesto bivše gradske klaonice s okolnim tvrtkama za preradu mesa, dokovi Noordschippersdok kao zelena površina i dokovi Lobroekdok s druge strane ulice Slachthuislaan. Nakon bankrota klaonice, lokacija je napuštena, što je stvorilo i povezane probleme. Noordschippersdok ostaje jedini zeleni javni prostor u četvrti, dok je Lobroekdok postao stambeno područje smješteno među tvrtkama uzduž pristaništa. Kako se ranžirni kolodvor transformirao u Park Spoor Noord, grad se širio prema sjeveru, čime su se povećavali i želja i pritisak za unaprjeđenje ove četvrti.

U budućnosti će se ovaj trend nastaviti spuštanjem obilaznice u tunel, čime će se omogućiti da parkovi i okolni grad u nastajanju ojačaju vezu između unutarnjeg i vanjskog grada.

Uloga tvrtke AG Vespa

Trenutačno AG Vespa surađuje s privatnim developerom na ponovnom razvoju triju gore navedenih područja. AG Vespa je vlasnik zone Noordschippersdok i znatnog dijela dokova Lobroekdok. Međutim, lokacija klaonice više nije u vlasništvu grada niti tvrtke AG Vespa, osim jedne parcele.

AG Vespa je neovisna gradska tvrtka odgovorna za nekretnine i urbanističke projekte u Antwerpenu. Osnovana 2003. godine kao gradska podružnica za nekretnine, s gradom kao

jedinim vlasnikom, AG Vespa je izrasla iz malog tima od 30 zaposlenika u dinamičnu tvrtku od 450 zaposlenika.

Naša je misija oblikovati i provoditi gradsku politiku putem urbanističkog razvoja (urbanistički planovi, prostorni zahtjevi, i strategija nekretnina), građevinskih projekata, uređenja javnih prostora, upravljanja ugovorima o nekretninama, omogućivanja pravnih poslova i strateškog održavanja naše baštine. Taj posao radimo za tri vlasnika nekretnina: grad Antwerpen, OCMW (javna organizacija za socijalnu pomoć) i tvrtku AG Vespa.

U provođenju svoje misije težimo stvaranju društvene dodane vrijednosti, istodobno osiguravajući kvalitetu i profitabilnost. Projekt urbanističkog razvoja za lokaciju klaonice nadzire odjel tvrtke AG Vespa, Studio za prostorni razvoj.

Povijest područja

Općinska klaonica zatvorena je 2000. godine zbog nerentabilnosti. Godine 2002. lokacija je prodana privatnom investitoru s namjerom revitalizacije prostora uvođenjem nove klaonice, centra kulinarske kulture, učionica i veleprodajnog centra. Cilj projekta bio je da posluži kao katalizator za društveni i gospodarski razvoj četvrti.

Nakon dvije godine, na zahtjev grada, u plan je dodana sportska dvorana za vrhunske sportove. Privatni investitor naručio je urbanistički plan radi procjene kapaciteta lokacije i određivanje potrebnog programa za osiguranje ekonomske održivosti. To je dovelo do uključivanja približno 30.000 m² dodatnog maloprodajnog, hotelskog, uredskog i stambenog prostora. Da bi se omogućilo ovo proširenje, izrađen je i privremeno odobren plan namjene površina.

Privatni investitor preuzeo je rad klaonice, ali je 2007. nad njom proglašen stečaj. Plan namjene površina izričito je određivao namjenu klaonice. Kako je rasla svijest o osjetljivosti područja na prometno zagušenje u odnosu na predloženi program, proces je zaustavljen. Uslijed toga, planirane prateće djelatnosti, od kojih se očekivalo da će jamčiti profitabilnost, nisu se mogle realizirati, što je ostavilo lokaciju nerealiziranom.

Godine 2009. ukazala se nova prilika, kada je Mreža bolnica u Antwerpenu tražila mjesto za novu središnju bolnicu. Lokacija klaonice bila je tada jedna od dvije lokacije u užem izboru. Izrađen je nacrt novog urbanističkog plana koji uključuje zonu Noordschippersdok i dokove Lobroekdok uz lokaciju klaonice da bi se osigurao sveobuhvatan pristup ponovnom razvoju područja. Međutim, 2012. godine donesena je odluka da se nova bolnica izgradi na drugoj lokaciji.

Brownfield

Godine 2011. područje klaonice prijavljeno je kao brownfield projekt, te je sastavljen sporazum o brownfieldu. Developeru je to omogućilo izuzeće od plaćanja zemljišnoknjižnih pristojbi kod prodaje zemljišta i od obveze davanja financijskih jamstava za sanaciju, koja je u početku procijenjena kao minimalna. Uz to se očekivalo kako će sporazum o brownfieldu ubrzati postupak izdavanja dozvola.

U okviru sporazuma o brownfieldu sklapaju se ugovori između vlasnika i grada o transformaciji ovog područja u mješoviti, visokokvalitetni i pristupačni projekt s prostorima za stanovanje, usluge, rekreaciju i poslovanje.

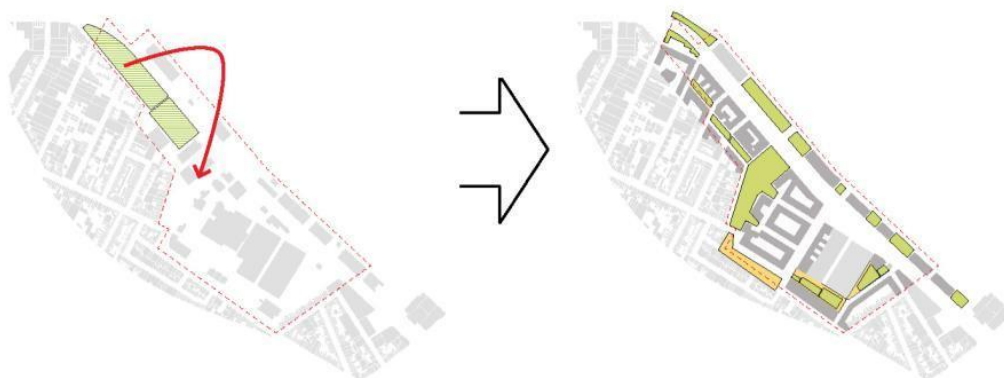
Iste je godine sklopljen i ugovor o suradnji između privatnog vlasnika i tvrtke AG Stadsplanning, prethodnika Studija za prostorni razvoj tvrtke AG Vespa, za zajedničku izradu urbanističkog plana i plana namjene površina.

Izrada urbanističkog plana

Projekt je doživio značajan iskorak 2015. godine nakon odobrenja projektne definicije za izradu urbanističkog plana. Ambicija je bila unaprijediti četvrt Dam, pri čemu će ponovni razvoj lokacije klaonice služiti kao pokretačka snaga transformacije. Vizija uključuje novo stambeno područje nadopunjeno klasterom sadržaja i gospodarskih prostora, s mobilnošću kao središnjim fokusom.

Projektantski tim izabran je putem natječaja, a to su Palmbout Urban Landscapes, De Smet – Vermeulen Architects, Feddes/Olthof Landscape Architects i Goudappel Coffeng. Taj je plan odobren 2017. godine.

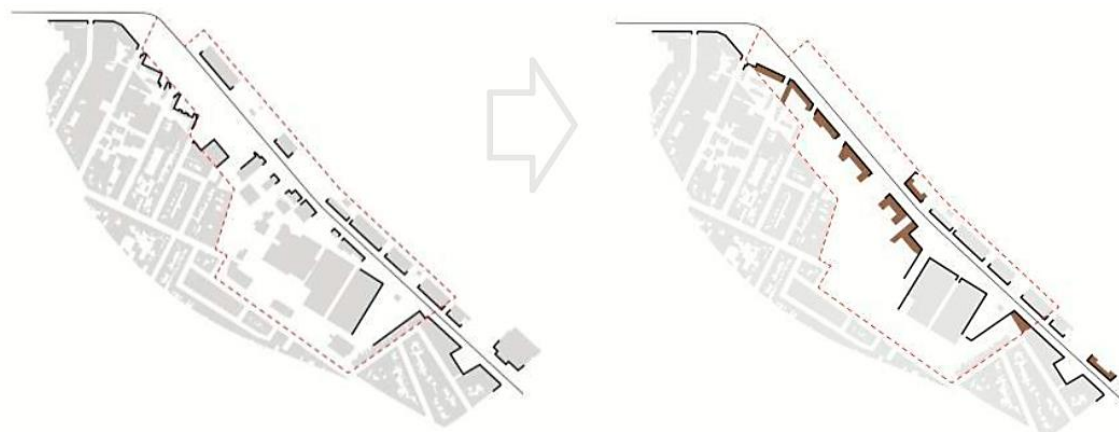
Plan se zasniva na nekoliko ključnih koncepata, s jakim naglaskom na stvaranje zelene četvrti i revitalizaciju пристаништа. Postojeće zelene površine u zoni Noordschippersdok bit će zamijenjene novim parkom, Kalverwei, središnje smještenim između novog naselja i postojeće četvrti (prikaz 2.). Ostale javne površine znatno će se ozeleniti, a četvrt će dobiti novi središnji trg.



Prikaz 2.: Idejni plan urbanog razvoja: zelena četvrt

Sljedeće temeljno načelo je uspostava gradske četvrti s visokokvalitetnim pročeljem prema ulici Slachthuislaan i doku Lobroekdok (prikaz 3.). Kada prema planovima vijadukt obilaznice nestane u podzemnom tunelu i ondje se izgradi park Ringpark Lobroekdok, četvrt će imati i pročelje prema parku.

Mreža javnih prostora proteže se područjem, povezuje ga s okolnim četvrtima i određuje različite građevinske zone, svaku sa svojim izraženim identitetom. Ti međusobno povezani prostori funkcioniraju poput patentnog zatvarača, spajajući postojeće i nove četvrti (prikazi 4. – 7.).



Prikaz 3.: Idejni plan urbanog razvoja: odostraga prema naprijed



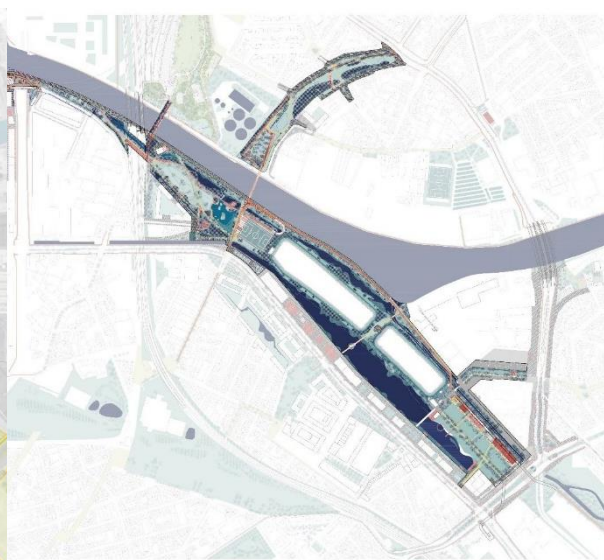
Prikaz 4.: Okvir javnih prostora



Prikaz 5.: Građevinske zone



Prikaz 6.: Plan urbanog razvoja



Prikaz 7.: Ringpark Lobroekdok

Javna rasprava

Urbanistički plan izrađen je putem opsežnog participativnog procesa, što odražava snažnu tradiciju uključenosti zajednice četvrti Dam. Odbor četvrti već je 2013. zatražio svoje izjašnjenje u oblikovanju planova za lokaciju klaonice, kada je postalo jasno da Grad priprema definiciju projekta za to područje. Kao odgovor na to, odbor se udružio sa studentima urbanizma da bi izradili nacrt memoranduma u koji su uključene njihove problematične točke za novi projekt.

Memorandum je sadržavao devet ključnih prijedloga, od kojih je najznačajniji bio zahtjev da namjena najmanje jedne trećine projektnog područja bude zelena javna površina. Drugi važni problemi uključivali su priuštivost stanovanja, mobilnost, potrebu za osnovnim sadržajima i želju da se zona Lobroekdok još više integrira u četvrt. Gradska definicija projekta uključivala je cijeli memorandum odbora četvrti.

Kada je proces izrade urbanističkog plan započeo, grad je osnovao radnu skupinu za upravljanje sudjelovanjem koja će usmjeravati kako, gdje i kada će stanovnici i korisnici područja biti informirani ili uključeni. Ta se radna skupina sastojala od kreatora politika, njihovih administrativnih timova, vlasnika lokacija i predstavnika stanovnika četvrti Dam.

Tijekom pripreme urbanističkog plana, stanovnici četvrti nekoliko su puta bili pozvani dati mišljenje o idejnom projektu i idejnom rješenju, nakon čega je konačni projekt poslan u četvrt na komentare.

Program

Projekt obuhvaća ukupno 240.000 m² bruto površine iznad zemlje, uz procijenjeno povećanje za 2.500 novih domova, čime se u stvarnosti udvostručuje veličina postojeće četvrti. Otprilike 70% projekta namijenjeno je za stanogradnju. Iako nisu određene posebne odredbe o stambenom programu, postoji ambicija da se 10% stambenih jedinica dodijeli za priuštivo stanovanje. Izgradnja socijalnih stanova nije bila uključena u ovaj projekt, s obzirom na visoku koncentraciju socijalnih stanova u postojećoj okolnoj četvrti Dam.

Maloprodaja je ograničena na male trgovine, s iznimkom jedne zone u kojoj je moguća namjena supermarket. Tim ograničenjem namjerava se ograničiti velike trgovine, s obzirom na osjetljivost područja na prometno zagušenje.

Plan namjene površina

Godine 2019. urbanistički plan formaliziran je kao plan namjene površina (prikaz 8.), čime se osigurala zakonska podloga za okvir javnih prostora. Planom su definirane namjene građevinskih područja, uz određivanje najveće bruto nadzemne površine i najveće dozvoljene katnosti. Dodatno, unutar svake izgrađene zone uz svaki se zahtjev za izdavanje dozvole prilaže projektna studija, čime se jamči jasnoća u pitanjima izgleda zgrada, pristupačnosti za pješake, bicikliste i motorizirani promet, parkiranja, omjera izgrađenog i neizgrađenog prostora te zelene bilance u cijeloj zoni.



Prikaz 8.: Plan namjene površina

Zelena bilanca osigurava postojanje dovoljno zelenih površina u svakoj fazi uređenja za područje između ulice Slachthuislaan i željeznice, kako za postojeće tako i za nove stanovnike. Te zelene površine moraju biti dostupne na siguran način i zadovoljavati standarde kvalitete zraka i buke.

Unatoč tim razmatranjima, uključivanje zelene zone Noordschippersdok kao budućeg projekta prouzročilo je velik otpor. Mnogi stanovnici nisu bili uvjereni u dodanu vrijednost zamjene postojećeg zelenila novim parkom naznačenim u planu. Kao rezultat toga, odbor četvrti zajedno s nekoliko poduzeća duž pristaništa Lobroekdok, koja su smatrala da su u nepovoljnom položaju, poduzeo je pravni postupak protiv plana namjene površina. Iako nije

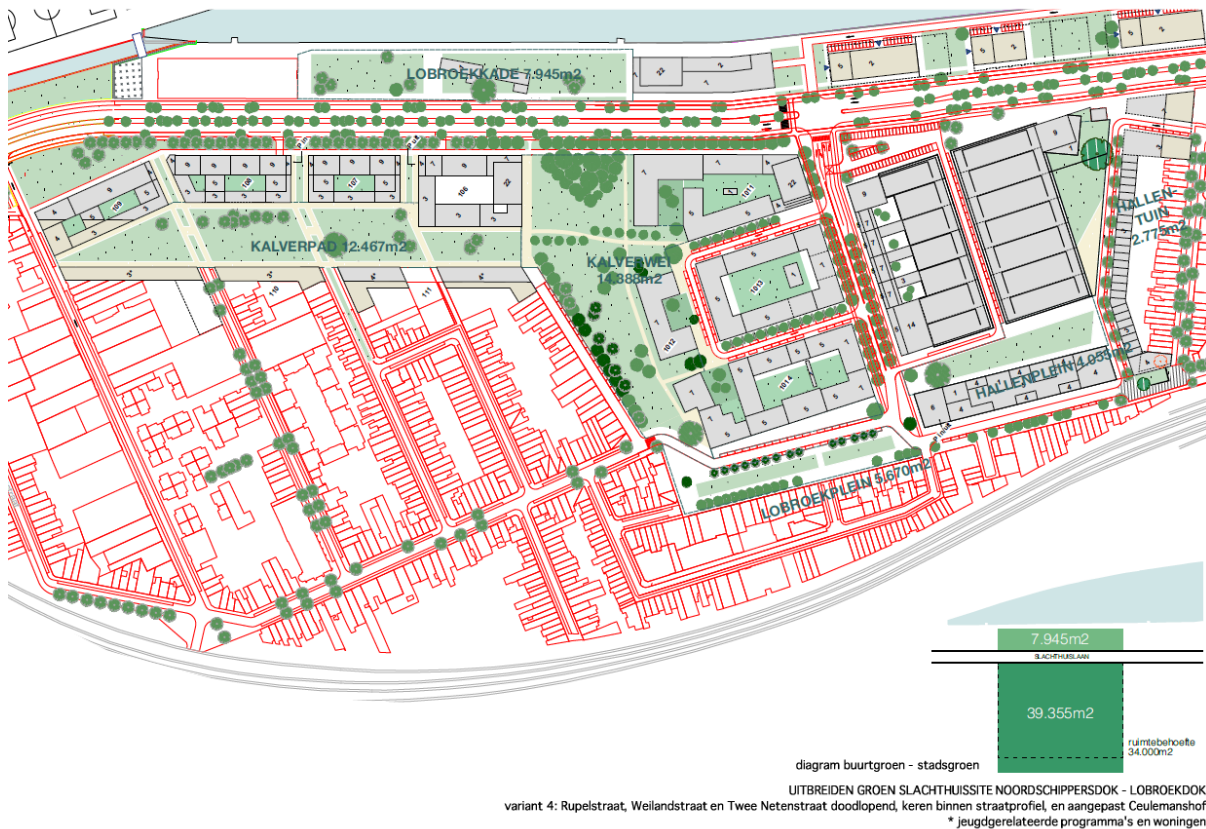
donesena konačna presuda, prethodna mišljenja ukazivala su na veliku vjerojatnost poništenja.

Urbanistički plan 2.0

Da bi se spriječilo poništenje plana namjene površina, revidirani plan (Urbanistički plan 2.0) izrađen je u dogovoru s odborom četvrti. Taj je ažurirani plan proširio zelenu zonu Noordschippersdok (prikaz 9.) i smanjio markice nekoliko zgrada. Uz to je dodatni zeleni prostor uključen povrh susjednog socijalnog stanovanja, što je pak stvorilo obvezu zamjene tih stanova. Ugovori između odbora četvrti i developera formalizirani su nagodbom.

Međutim, grad nije mogao pratiti razinu predanosti developera. Budući da je plan namjene površina prošao kroz dugotrajan višegodišnji postupak, pravno i postupovno nije mogao jednostavno biti poništen novim planom bez većih kašnjenja.

Umjesto toga, gradska je vlast doradila svoju viziju razvoja lokacije klaonice. Ta je vizija uključivala skup vodećih načela i istraživačkih pitanja koja su bila obuhvaćena procesom oblikovanja javne domene i strategijom upravljanja projektom za ponovni razvoj lokacije.



Prikaz 9.: Urbanistički plan 2.0

Ugovor o suradnji

Godine 2018. sastavljen je ugovor o suradnji između vlasnika zemljišta projektnog područja i developera o daljnjem procesu nakon odobrenja plana namjene površina. U to su vrijeme vlasnici zemljišta bili grad Antwerpen, tvrtka AG Vespa i privatni vlasnik lokacije klaonice.

Cilj ugovora bio je omogućiti fazni, integrirani razvoj, čime bi se omogućilo optimalno pozicioniranje izgrađenih i neizgrađenih funkcija, bez ograničenja granicama vlasništva. Taj je aranžman omogućio stratešku distribuciju ili grupiranje javnih sadržaja, priuštivih stanova i zelenih površina.

Prema ugovoru su vlasnici zemljišta odobrili developeru superficijarno pravo, čime je dopuštena izgradnja i prodaja zgrada zajedno s pripadajućim zemljišnim udjelima. Ti su zemljišni udjeli dodijeljeni na temelju fiksnog ključa raspodjele koji je utvrđen temeljem zemljišnog udjela koji je svaka strana pridonijela projektu. Zbog toga je svaki vlasnik zemljišta nakon prodaje dobio udjel razmjernan vrijednosti zemljišta, bez obzira na prvobitnog vlasnika prodanog zemljišta.

S obzirom na dugotrajnost realizacije projekta, uveden je mehanizam dosljednog utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta. Osnovna vrijednost zemljišta utvrđivana je i indeksirana protekom vremena. Uz to, dio razlike između efektivne prodajne vrijednosti i referentne prodajne vrijednosti, na temelju koje je izračunata osnovna vrijednost zemljišta, također se raspodjeljuje među vlasnicima zemljišta. Važno je da vrijednost zemljišta nikada ne može biti niža od indeksirane osnovne vrijednosti zemljišta.

Razvoj javnih prostora u tom području podijeljen je u dvije kategorije: širu javnu domenu, koju realizira grad, a obuhvaća zone koje opslužuju cijelu četvrt, i javnu domenu koja se odnosi na projekt, koju realizira developer, a izravno je povezana s projektom.

Iako je developer bio odgovoran za izgradnju svih zgrada, napravljene su dvije iznimke: priuštivo stanovanje i javni sadržaji. Za obje je namjene javni partner zadržao opciju samostalnog preuzimanja inicijative. Najmanje 10% programa stanovanja bilo je namijenjeno priuštivom stanovanju, iako je u vrijeme izrade nacрта ugovora definicija priuštivog stanovanja tek bila u postupku izrade.

Nakon pet godina provedena je evaluacija ugovora o suradnji, što je dovelo do pojašnjenja i prilagodbi na temelju novih spoznaja stečenih tijekom procesa.

Čimbenici uspjeha

Lokacija nekog zemljišta često ima ključnu ulogu u projektu. Dok tijelo javne vlasti izrađuje plan namjene površina i ima za cilj odrediti prave preduvjete za visokokvalitetan projekt, prestrogo zoniranje može dovesti do propuštenih prilika ili ne uračunati nepredviđene čimbenike. Stoga plan namjene površina sam po sebi ne jamči uvijek uspješan projekt; lokacija zemljišta ima veći utjecaj.

Međutim, 2002. godine donesena je odluka da se klaonica proda. Unatoč jasnom planu i naizgled pravim partnerima, projekt nije realiziran. Nakon prodaje zemljišta ograničen je utjecaj vlasti, što je omogućavalo samo intervencije putem promjena namjene ili politike izdavanja dozvola. S godinama je ta lokacija više puta mijenjala vlasništvo, a svaki novi vlasnik nastojao je generirati dodanu vrijednost. To je često dovodilo do povećanih očekivanja u pogledu gustoće da bi se osigurala financijska izvedivost. U jednom je trenutku razmatrana mogućnost otkupa lokacije, od čega se ubrzo odustalo. To naglašava važnost potrebe da se vlade suzdrže od ishitrene prodaje zemljišta.

Financijski rizik nekog projekta u potpunosti je na developeru, dok vlasnici zemljišta pružaju zemljište. Zbog toga developer određuje faznost, tumačenje i rokove projekta. Međutim, budući da su javna i privatna zemljišta spojena u jedan projekt, javni je partner zadržao veći utjecaj, odnosno uvid u napredak projekta, u najmanju ruku. Dvotjedni sastanci između tvrtke AG Vespa i developera osiguravaju kontinuiranu koordinaciju, gdje AG Vespa ističe svoje odgovornosti, kao što su izgradnja javnih sadržaja, razvoj javne domene i realizacija priuštivog stanovanja. Lokacija tih elemenata određuje se zajednički.

Međutim, konkretni planovi za javne sadržaje i priuštivo stanovanje nedovoljno su definirani. S obzirom na trenutačnu financijsku klimu, ti su aspekti odgođeni. I dalje je ključno da se vlada pomno pridržava svojih ciljeva, čime osigurava da te bitne komponente ostanu prioritet i da se

aktivno ostvaruju kada je to potrebno. Redovite konzultacije s developerom i stalan nadzor nad projektom ključni su za daljnji napredak.

Lokacija klaonice imala je dugu povijest neuspjelih planova, neostvarenih ambicija i promjenjivih očekivanja, što je 2015. godine dovelo do ponovne potrebe da se revitalizira tada već zapušteno područje. Osiguran je pouzdan privatni partner, što je značilo novi početak. Zbog toga nisu određeni strogi programski zahtjevi jer bez ponovnog početka ne bi bilo projekta, a za takav ponovni početak potrebna je aktivna politička podrška. Administracija sama ne može oživjeti zaustavljeni razvoj.

U određenoj se fazi fokus projekta pomiče s urbanističkog planiranja na razvoj projekta, pravne ugovore, financijski nadzor i izgradnju u javnoj domeni. Za upravljanje takvom složenosti potreban je multidisciplinarni tim u kojem voditelj projekta vodi cjelokupni nadzor, dok se stručnjaci pojedinih struka bave različitim aspektima unutar svojih područja. Međutim, bitno je da voditelj projekta kontinuirano čuva kvalitetu prostora i programske ciljeve, čime osigurava pridržavanje izvorne vizije razvoja. Dugoročni kontinuitet u vođenju projekta vrlo je koristan za održavanje strateškog smjera.

Današnja lokacija klaonice

Lokacija klaonice označava prvu fazu projekta, čime se osigurava da jedno napušteno i neiskorišteno područje ima prioritet u transformaciji i uvođenju pristupačnosti. U sljedećoj fazi razvijat će se zona Noordschippersdok, nakon toga dokovi Lobroekdok, usporedno sa spuštanjem obilaznice u podzemni tunel.

Trenutno se dovršava prva faza šireg javnog dobra koje se proteže kroz i uzduž lokacije klaonice. Dvršeni su nova pristupna cesta i trg, a park će uskoro biti otvoren.

U rujnu 2024. u prvu zgradu, jednu od postojećih hala klaonice, uselilo se sveučilište (prikaz 10.). Ta je hala očuvana u skladu s planom namjene površina.



Prikaz 10.: Prenamjena hale klaonice u fakultet

U jesen 2025. u klaonicu će se useliti prvi novi stanovnici, konkretno 227 domova i poslovnih prostora u prizemlju, a svi se nalaze na novom trgu (prikaz 11.).



Prikaz 11.: Pregled zgrada i rokova

2.3. STRUČNI SKUP NA TEMU REVITALIZACIJE BROWNFIELD PODRUČJA

U sklopu izrade stručnog analitičkog elaborata Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba je organizirao stručni skup pod nazivom „Planiranje *brownfielda* – planske metode i alati urbane revitalizacije *brownfield* područja“. Cilj skupa bio je potaknuti razmjenu znanja i iskustava o suvremenim metodama i alatima za revitalizaciju zapuštenih i neiskorištenih urbanih prostora – tzv. *brownfield* područja.



Skup je održan u četvrtak, 8. svibnja 2025., u dvorani Rektorata Sveučilišta u Zagrebu te je u prepunoj dvorani okupio više od stotinu stručnjaka iz područja prostornog planiranja, urbanizma i arhitekture.

Uvodne govore održali su: dr. sc. Luka Korlaet, zamjenik gradonačelnika Grada Zagreba, prof. dr. sc. Stjepan Lakušić, rektor Sveučilišta u Zagrebu, Bojan Linardić, ravnatelj Zavoda za prostorni razvoj Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, te Nikša Božić, ravnatelj Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba, koji je ukratko obrazložio razlozloge za odabir teme te prezentirao stanje i problematiku prioritarnih brownfield lokacija u Zagrebu.

U nastavku stručnog skupa održan je niz predavanja i panel-diskusija u kojoj su sudjelovali renomirani međunarodni stručnjaci: Xavier Matilla Ayala, arhitekt i urbanist te bivši glavni arhitekt Barcelone, Zoltán Erő, glavni arhitekt Grada Budimpešte, Bernhard Steger voditelj

odjela za urbanističko planiranje i korištenje zemljišta Grada Beča te Els Gepts voditeljica projekata gradske tvrtke AG Vespa iz Antwerpena. Njihova izlaganja o europskim praksama revitalizacije brownfield lokacija izazvala su osobito zanimanje prisutnih što dokazuju brojna pitanja postavljena po završetku svake prezentacije.





Povodom skupa, a u svrhu provedbe participacije izdana je i publikacija u kojoj su objavljeni predavanja, primjeri dobre prakse i ključni zaključci.

2.4. ANALIZA ISKUSTAVA PROVEDBE REVITALIZACIJE BROWNFIELD PODRUČJA EUROPSKIH GRADOVA

Predstavljeni primjeri iz Beča, Barcelone, Budimpešte i Antwerpena omogućuju nam uvide u pravne okvire i faze planiranja, odnose javnog i privatnog sektora, važnost participacije, alate za postizanje visoke kvalitete urbanog okoliša, pristupe vezane za društvenu infrastrukturu i socijalno stanovanje te dinamiku različitih strategija i pristupa ovisno o vrsti vlasništva i lokaciji.

Svaki od analiziranih gradova imao je specifičan pristup, no ključni faktori uspjeha uključuju jasnu strategiju urbanističkog planiranja i vođenja projekta, javnu regulaciju, ekološku sanaciju, suradnju između privatnih i javnih sektora, suradnju među različitim razinama javne uprave te dugoročan strateški pristup i usmjerenost na javni interes.

Osnovni izazovi koji proizlaze iz predstavljenih primjera obuhvaćaju kompleksnost zakonodavnih i regulatornih okvira, moguću kontaminaciju tla, fragmentaciju vlasništva, socijalni i kulturni otpor promjenama, izazove financijske održivosti, potrebu obnove i unaprjeđenja prometne i druge infrastrukture, zahtjeve očuvanja kulturnog nasljeđa i identiteta prostora te potrebu za ostvarenjem ekološke održivosti i prilagodbom klimatskim promjenama.

Ovi izazovi zahtijevaju pažljivo planiranje, suradnju svih dionika i provedbu odgovarajućih strategija da bi se uspješno provela regeneracija brownfield područja.

Zahvate regeneracije brownfield područja čine složeni procesi koji zahtijevaju dugoročne pristupe. U tim procesima nema brzih rješenja; riječ je o višegodišnjim, dugotrajnim postupcima koji uključuju širok spektar pravnih, tehničkih, društvenih, ekonomskih i ekoloških izazova.

3. PRIJEDLOG PLANSKIH METODA I ALATA ZA PROVEDBU URBANE REVITALIZACIJE BROWNFIELD PODRUČJA

Na temelju sveobuhvatne analize provedenih primjera urbane regeneracije brownfield područja, identificirani su ključni integrativni čimbenici koji se sustavno pojavljuju kao preduvjeti uspješne transformacije ovih kompleksnih prostornih entiteta, pri čemu se posebna pažnja posvećuje interdisciplinarnom pristupu, institucionalnoj koordinaciji, regulatornom okviru, fleksibilnosti procedura, financijskoj održivosti te prostorno-funkcionalnoj integraciji u širi urbani kontekst.

U nastavku se detaljnije opisuju ključni zajednički elementi kompleksnog okvira za uspješnu urbanu revitalizaciju brownfield područja:

1. Interdisciplinarni pristup i cjelovito vođenje projekta

Regeneracija brownfield područja zahtijeva suradnju različitih stručnjaka, uključujući planere, inženjere drugih struka, pravnike, sociologe, ekonomiste i krajobrazne arhitekte. Prostor treba planirati za različite mješovite namjene koje uključuju stambene, poslovne, kulturne i društvene funkcije te stvaraju integrirane zajednice. Uz uspješnu provedbu često složenih prostorno-planskih procedura važno je u svim fazama osigurati učinkovito i cjelovito vođenje projekta. Mogući pristupi uključuju jačanje kapaciteta lokalne uprave ili osnivanje specijaliziranih javnih tvrtki.

2. Fleksibilnost i dugoročno planiranje

Dugoročno planiranje omogućava održiv razvoj i uspješno integriranje novih funkcija u urbani prostor. Zbog složenosti i promjenjivih okolnosti u regeneraciji brownfield područja važno je imati fleksibilne prostorne planove koji se mogu prilagoditi novim izazovima. Pritom je važna ravnoteža između postavki koje se propisuju generalnim (strateškim) planovima i rješenja detaljnijih planova uređenja prostora obuhvata. Ako se inzistira na tome da generalni (strateški) planovi propisuju detaljne mjere provedbe, to gotovo sigurno postaje izazov u dugoročnim projektima ako ne ostavlja mogućnost prilagodbe novim zahtjevima i potrebama.

3. Važnost jasne i učinkovite regulative i koordinacije među različitim razinama vlasti

Jednostavan i jasan zakonodavni i regulatorni okvir važan je za uspješnu realizaciju projekata i smanjenje birokratskih zapreka. Ovako složeni projekti često uključuju i potrebu suradnje između različitih razina javne uprave i javnih tvrtki (državne i lokalne razine), što donosi posebne izazove. To često dovodi do neravnoteža pri donošenju odluka. Ključnu ulogu i utjecaj na reguliranje razvoja svojeg urbanog prostora moraju imati lokalne uprave i zajednice.

4. Održiva financijska i ekonomska strategija

Razvijanje održivih financijskih modela koji uspostavljaju ravnotežu među komercijalnim, stambenim i javnim funkcijama osigurava dugoročan ekonomski uspjeh regeneriranih područja. Suradnja između javnog i privatnog sektora pomaže u osiguravanju potrebnih financijskih sredstava, smanjenju rizika i ubrzanju realizacije projekata. Svim je vlasnicima potrebno omogućiti povrat ulaganja, ali uz dodatna prava dolaze i dodatne obveze, pri čemu je neizbježna uloga grada u regulatornom i pregovaračkom postupku.

5. Preraspodjela vlasništva

Uspješna prostorna rješenja ključna su za održiv prostorni razvoj, ali moraju osigurati i ravnomjernu raspodjelu obveza osiguranja javnih sadržaja i podjednake mogućnosti ekonomskog profita, što je nemoguće osigurati ako nema osmišljenih alata za preraspodjelu vlasništva. Stoga su ključni alati urbane komasacije, konsolidacije zemljišta, preparcelacije i drugih pravnih intervencija u međuvlasničke odnose da bi se osigurao uravnotežen razvoj neovisno o fizičkom aspektu početne distribucije vlasništva.

6. Očuvanje baštine i kulturnog identiteta

S obzirom na povijesnu i kulturnu važnost mnogih brownfield lokacija važno je očuvati kulturno nasljeđe putem obnove, prenamjene i ponovnog korištenja zaštićenih građevina. Ovaj pristup omogućuje i očuvanje lokalnog identiteta i memorije prostora dok se stvara prostor za nove urbane funkcije.

7. Natječaji i kvaliteta izgrađenog prostora

Oblikovanje pretočeno u građenje u najširem smislu ovisi o kreativnom potencijalu pojedinca koji će na temelju potreba, financijskih mogućnosti, tehnološkog razvoja, funkcije, klime, ambijentalnih obilježja, materijala, mjerila i drugih čimbenika kreirati kvalitetan izgrađeni okoliš. Kreativnost se ne može normirati, ostaviti na proizvoljan odabir vlasniku ili dobavljati javnom nabavom; o njoj se ne smije odlučivati administrativno, već stručno i kompetentno. Pritom se kao najuspješniji alat izdvaja institucija javnih urbanističkih i arhitektonskih natječaja koje treba provoditi ovisno o utjecaju zahvata u prostoru na širi prostor i sliku grada, neovisno o pojedinom vlasniku.

8. Participacija i aktivno uključivanje zajednice

Uključivanje lokalnih zajednica u proces planiranja i odlučivanja ključno je za smanjenje otpora prema projektima i izgradnju povjerenja. To uključuje javne konzultacije, participativno planiranje i jasno komuniciranje o koristima koje će regeneracija donijeti, a ne smije se ograničavati samo zakonskim minimumom obveze provedbe javnih rasprava u postupcima izrade planova. Strah od gentrifikacije, povećanja troškova života ili promjena u društvenoj strukturi moguće je prevladati planiranjem javnih prostora i sadržaja koji donose dobrobit široj zajednici.

9. Socijalna održivost

Uspješno upravljanje regeneracijom brownfield područja mora omogućiti ne samo fizičku obnovu prostora nego i ekonomske i ekološke čimbenike, kao i pitanje unaprjeđenja društvene održivosti. Uz planiranje javnih prostora i sadržaja koji koriste i širem prostoru, u svjetlu stambene krize posebno se izdvajaju naponi gradova da ovakvi projekti obvezno uključuju i realizaciju različitih programa priuštivog stanovanja kao važnog elementa društvene dodane vrijednosti.

10. Prometna povezanost i infrastrukturna opremljenost

Ulaganje u prometnu infrastrukturu, poput poboljšanja javnog prijevoza, izgradnje biciklističkih staza i poboljšanja povezanosti s ostatkom grada, ključno je za uspjeh regeneracije. Povećanje pristupačnosti područja čini ih atraktivnijima za stanare, investitore i posjetitelje. Postojeća tehnička infrastruktura brownfield područja često zahtijeva skupe zahvate obnove i prilagodbe novom korištenju prostora.

11. Ekologija i zaštita okoliša

Temeljite ekološke procjene i ulaganja u dekontaminaciju zemljišta (ako je potrebna) ključni su za osiguranje sigurnosti i zdravlja stanovništva, kao i za smanjenje negativnog utjecaja na okoliš. Upotreba održivih građevinskih materijala i ekološki prihvatljivih tehnologija te principi kružnoga gospodarenja prostorom i zgradama danas se postavljaju kao očekivana načela.

12. Prilagodba klimatskim promjenama

S obzirom na klimatske promjene, urbanizacija brownfield područja mora biti usmjerena na smanjenje utjecaja na okoliš i mogućnosti prilagodbe klimatskim promjenama. To uključuje korištenje održivih građevinskih materijala, zelenih krovova, kišnih vrtova, rješenja koja se temelje na prirodi i elemenata zelene infrastrukture koji povećavaju biološku raznolikost i smanjuju ugljični otisak.

ZAKLJUČNO

U cilju unaprjeđenja zakonskih postupaka u području prostornog planiranja predlaže se:

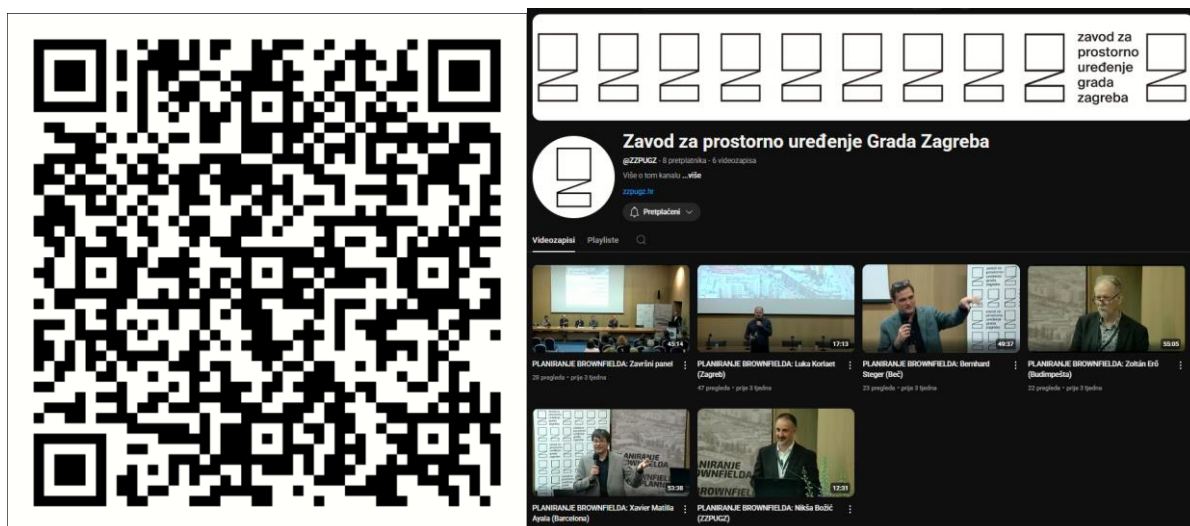
1. **Omogućiti fleksibilnost u generalnim planovima** da bi se planiranje lakše prilagodilo novim izazovima. Ovo u hrvatskom kontekstu podrazumijeva vraćanje stručno opravdane podjele na strateške i provedbene planove - fleksibilnost strateških planova omogućuje bržu reakciju na promjene, čime se osigurava održiv razvoj.
2. **Omogućiti veću autonomiju lokalne uprave** da bi se postupci prilagodili specifičnim potrebama određenog područja. Veća autonomija lokalnih uprava omogućuje bolje razumijevanje lokalnih izazova i prilika, te brže i učinkovitije donošenje odluka koje odgovaraju stvarnim potrebama zajednice.
3. **Osmisliti alate za ravnomjernu raspodjelu obveza i ekonomske dobiti.** Ravnomjerna raspodjela obveza i dobiti osigurava svim sudionicima u procesu prostornog planiranja jednak doprinos i korist, čime se potiče pravednost i dugoročna održivost.
4. **Omogućiti propisivanje obveze provedbe natječaja (urbanističkih i/ili arhitektonskih) neovisno o vlasništvu** da bi se osigurala kvaliteta uređenja prostora. Lokalna uprava igra ključnu ulogu u procesu planiranja prostora, stoga je važno omogućiti joj korištenje provjerenih alata za stručan i transparentan postupak odabira najboljih rješenja.
5. **Uspostaviti nacionalnu regulativu za područje priuštivog stanovanja** da bi se pri izradi detaljnijih planova regeneracije brownfield područja mogli propisivati uvjeti za obvezni udio priuštivog stanovanja. Propisi bi trebali osigurati da realizirani sadržaji priuštivog stanovanja dugotrajno ostanu u tom načinu korištenja.

4. PARTICIPACIJA

U okviru provedbe aktivnosti potpisanih Sporazumom, a vezanih uz unapređenje sustava prostornog uređenja, 8. svibnja 2025. godine u Zagrebu je organiziran stručni skup pod nazivom „Planiranje *brownfielda* – Planske metode i alati urbane revitalizacije *brownfield* područja.“ Skup je okupio brojne stručnjake iz područja prostornog planiranja, urbanizma i održivog razvoja, uključujući i međunarodne predavače, čime je dodatno obogaćen sadržaj i kvaliteta rasprava.

Sve relevantne informacije, najave i novosti vezane uz skup redovito su objavljivane na službenoj web stranici Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba, čime je osigurana transparentnost i dostupnost informacija široj javnosti. U cilju šire diseminacije znanja i iskustava, snimke izlaganja stranih predavača objavljene su na YouTube kanalu Zavoda, kako bi bile dostupne svima zainteresiranima, neovisno o mogućnosti fizičkog prisustvovanja.

<https://youtube.com/playlist?list=PL34fX43Ufuv6-lz39eu3qJxJHzGIEIyT0&feature=shared>

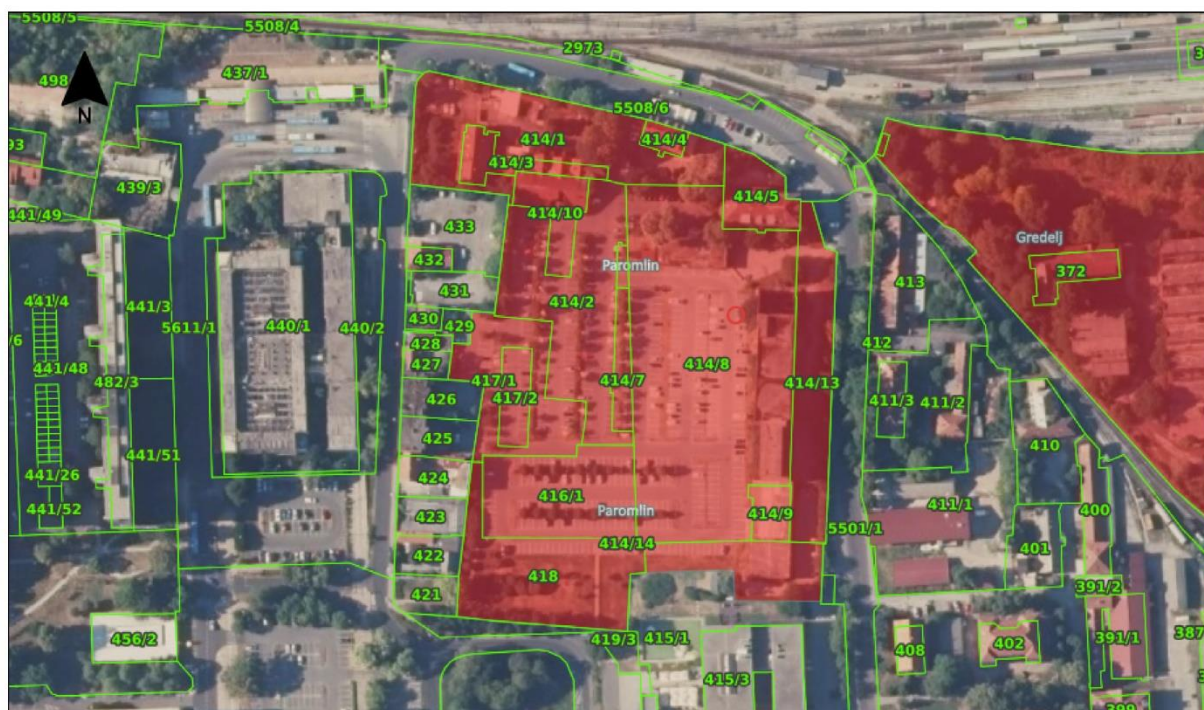


Odaziv na skup bio je iznimno dobar, a nakon njegovog održavanja uslijedile su brojne pozitivne reakcije sudionika i stručne javnosti. Provedena je i anketa među sudionicima, koja je pokazala visoku razinu zadovoljstva kako temom, tako i organizacijom skupa. Sudionici su posebno istaknuli važnost ovakvih događanja za razmjenu znanja i iskustava te izrazili želju za nastavkom organizacije sličnih stručnih skupova u budućnosti.

Kroz informiranje, edukaciju i otvoreni dijalog dodatno su osnaženi kapaciteti dionika za razumijevanje i sudjelovanje u oblikovanju prostora, čime se doprinosi ostvarivanju javnog interesa i održivom razvoju.

PRILOG – Izvod iz Registra *brownfielda* za lokacije u Gradu Zagrebu

PAROMLIN



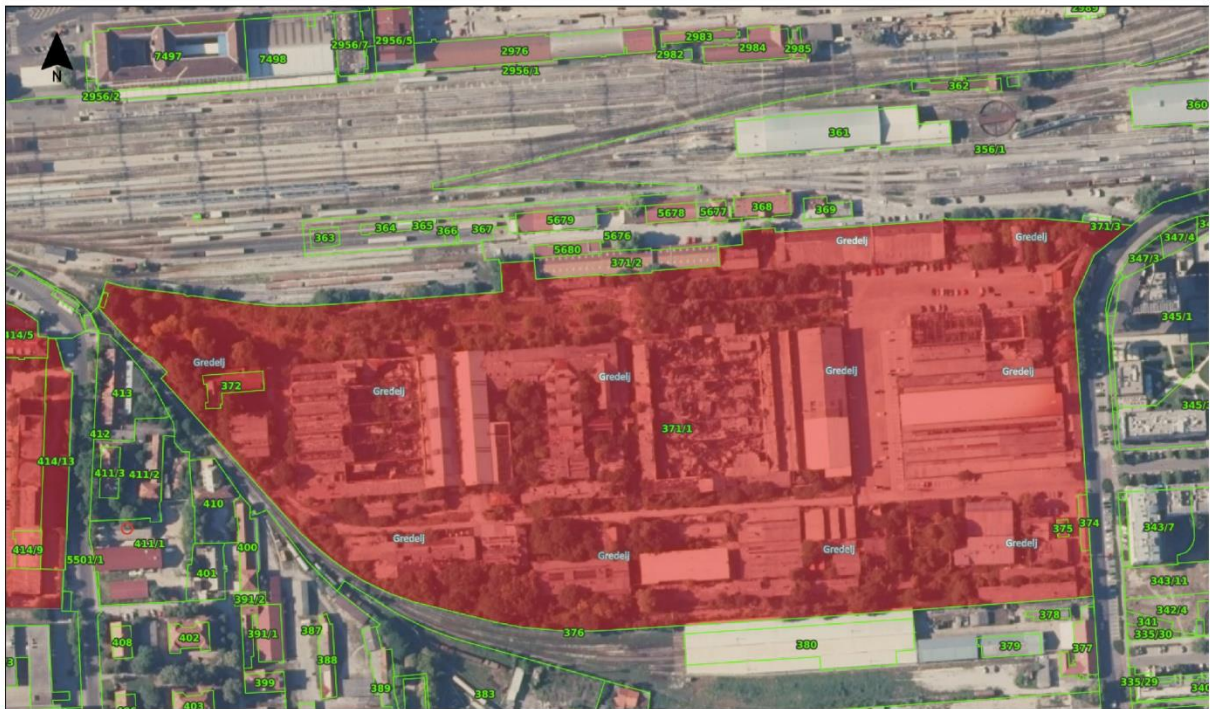
■ aktivna brownfield područja

izvod iz ISPU

Naziv:	Paromlin
Šifra:	HR-BFR-137
Adresa:	Koturaška 1a
Površina (ha):	3,17
Vlasništvo:	Grad Zagreb
Prethodna namjena:	proizvodna
Privremeno korištenje i način:	trenutno gradilište, prethodno parkiralište
Namjena prema važećem prostornom planu:	mješovita namjena - M2, Z4
Obveza izrade UPU-a:	nema
Obveza provedbe urb.-arh. natječaja:	da, proveden
Zaštićeno kulturno dobro:	da, graditeljski sklop: Industrijski kompleks Paromlin (Z-1533)



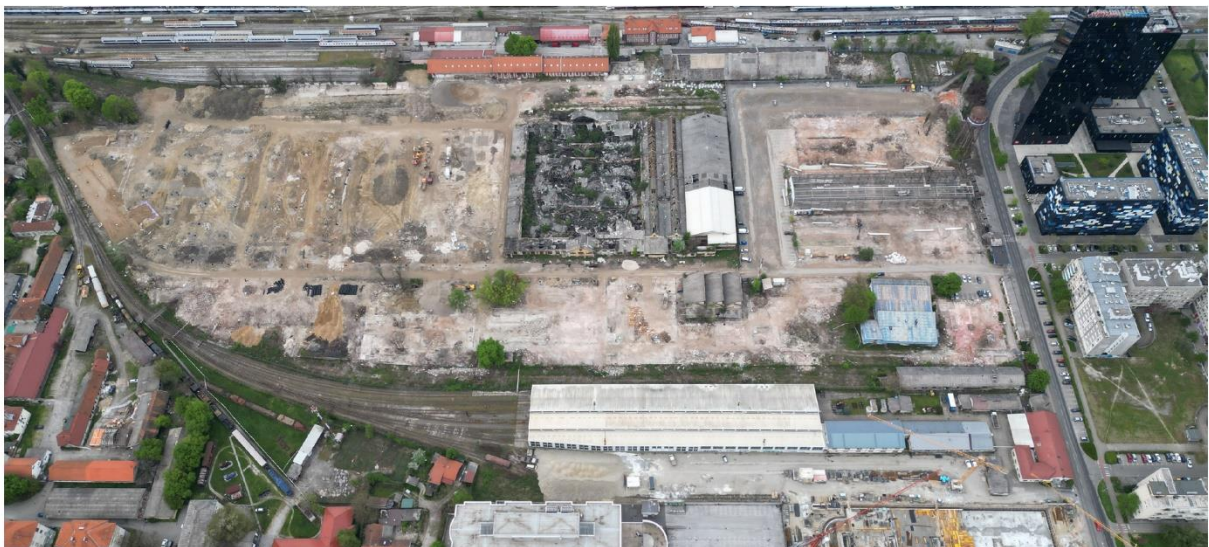
GREDELJ



■ aktivna brownfield područja

izvod iz ISPU

Naziv:	Gredeļ
Šifra:	HR-BFR-392
Adresa:	Strojarska cesta 13a
Površina (ha):	12,06
Vlasništvo:	Grad Zagreb
Prethodna namjena:	proizvodna namjena
Privremeno korištenje i način:	nema
Namjena prema važećem prostornom planu:	mješovita namjena - M2
Obveza izrade UPU-a:	nema
Obveza provedbe urb.-arh. natječaja:	da, nije proveden
Zaštićeno kulturno dobro:	da, Graditeljski sklop; Kompleks nekadašnje Strojarnice državne željeznice (kasnije TŽV Gredeļ)- (Z-1540)



BLOK BADEL



■ aktivna brownfield područja

izvod iz ISPU

Naziv:	Blok Badel
Šifra:	HR-BFR-393
Adresa:	Pavla Šubića 55
Površina (ha):	2,04
Vlasništvo:	Grad Zagreb
Prethodna namjena:	proizvodna
Privremeno korištenje i način:	da, sport/ poslovno
Namjena prema važećem prostornom planu:	mješovita namjena - M2
Obveza izrade UPU-a:	ima, izrađen
Obveza provedbe urb.-arh. natječaja:	da, proveden
Zaštićeno kulturno dobro:	da, Povijesna urbana cjelina Grada Zagreba (Z-1525) - sustav zaštite B, Preventivno zaštićeno dobro- Zgrada tvornice pjenice u sklopu nekadašnje tvornice Badel (P-5199)



VOJNA BOLNICA U VLAŠKOJ



■ djelomično realizirana brownfield područja

izvod iz ISPU

Naziv:	Sveučilišna bolnica
Šifra:	HR-BFR-394
Adresa:	Vlaška 87
Površina (ha):	1,2
Vlasništvo:	Grad Zagreb
Prethodna namjena:	posebna namjena
Privremeno korištenje i način:	nema
Namjena prema važećem prostornom planu:	javna i društvena namjena - D
Obveza izrade UPU-a:	nema
Obveza provedbe urb.-arh. natječaja:	ne
Zaštićeno kulturno dobro:	da, Povijesna urbana cjelina Grada Zagreba (Z-1525) - sustav zaštite B, Kulturno dobro - Topnička vojarna (Z-0494)



SVEUČILIŠNA BOLNICA



aktivna brownfield područja

izvod iz ISPU

Naziv:	Sveučilišna bolnica
Šifra:	HR-BFR-395
Adresa:	Jadranska avenija 4c
Površina (ha):	45,68
Vlasništvo:	Republika Hrvatska
Prethodna namjena:	nedovršeno gradilište
Privremeno korištenje i način:	nema
Namjena prema važećem prostornom planu:	javna i društvena namjena - D, IS
Obveza izrade UPU-a:	nema
Obveza provedbe urb.-arh. natječaja:	ne
Zaštićeno kulturno dobro:	ne



ZAGREPČANKA



■ aktivna brownfield područja

izvod iz ISPU

Naziv:	Zagrepčanka
Šifra:	HR-BFR-396
Adresa:	Vjekoslava Heinzela 64-68
Površina (ha):	10,07
Vlasništvo:	Grad Zagreb
Prethodna namjena:	proizvodna
Privremeno korištenje i način:	poslovno
Namjena prema važećem prostornom planu:	mješovita namjena - M2
Obveza izrade UPU-a:	ima, izrađen
Obveza provedbe urb.-arh. natječaja:	da, nije proveden
Zaštićeno kulturno dobro:	da, Industrijski krajolik - povijesna cjelina industrijskog kompleksa "Gradska klaonica i stočna tržnica" (Z-1534)



ZAGREBAČKI VELESAJAM



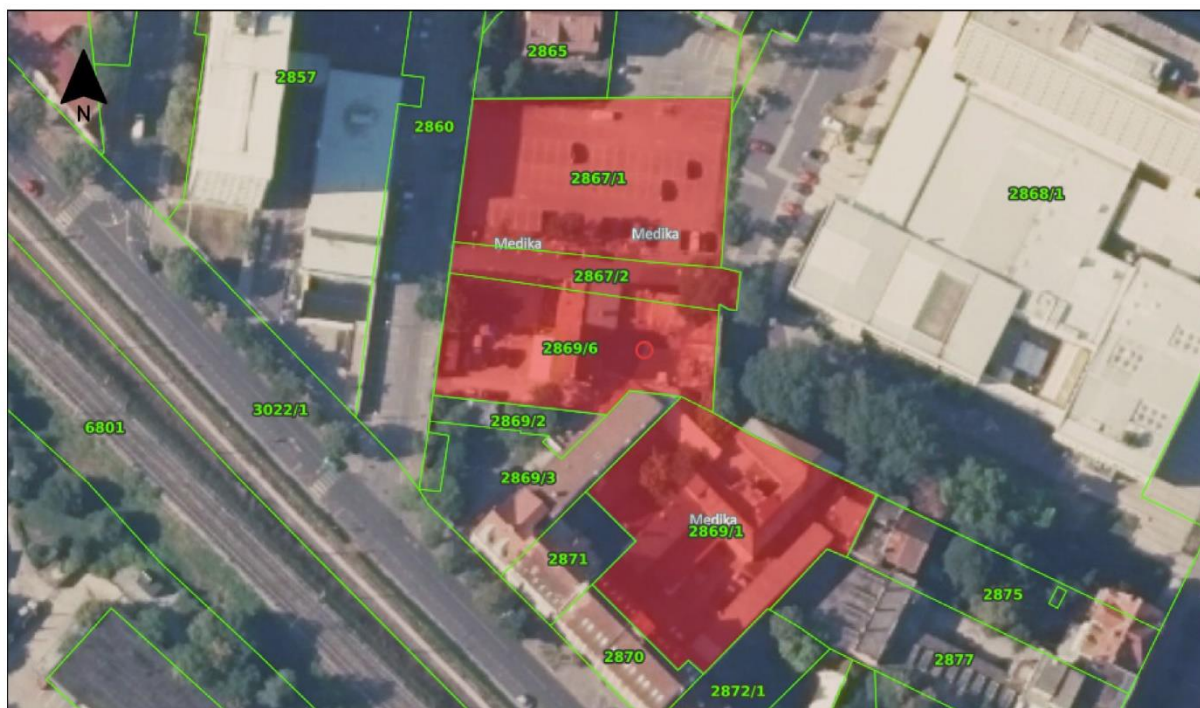
■ djelomično realizirana brownfield područja

izvod iz ISPU

Naziv:	Zagrebački velesajam
Šifra:	HR-BFR-397
Adresa:	Avenija Dubrovnik 11-15
Površina (ha):	46,64
Vlasništvo:	javno, Zagrebački holding d.o.o.
Prethodna namjena:	poslovna
Privremeno korištenje i način:	da, dio sportsko-rekreativno/ poslovno
Namjena prema važećem prostornom planu:	poslovna namjena - K1
Obveza izrade UPU-a:	nema
Obveza provedbe urb.-arh. natječaja:	ne
Zaštićeno kulturno dobro:	da, graditeljski sklop: Kulturno-povijesna cjelina Zagrebačkog Velesajma (Z-2951)



MEDIKA



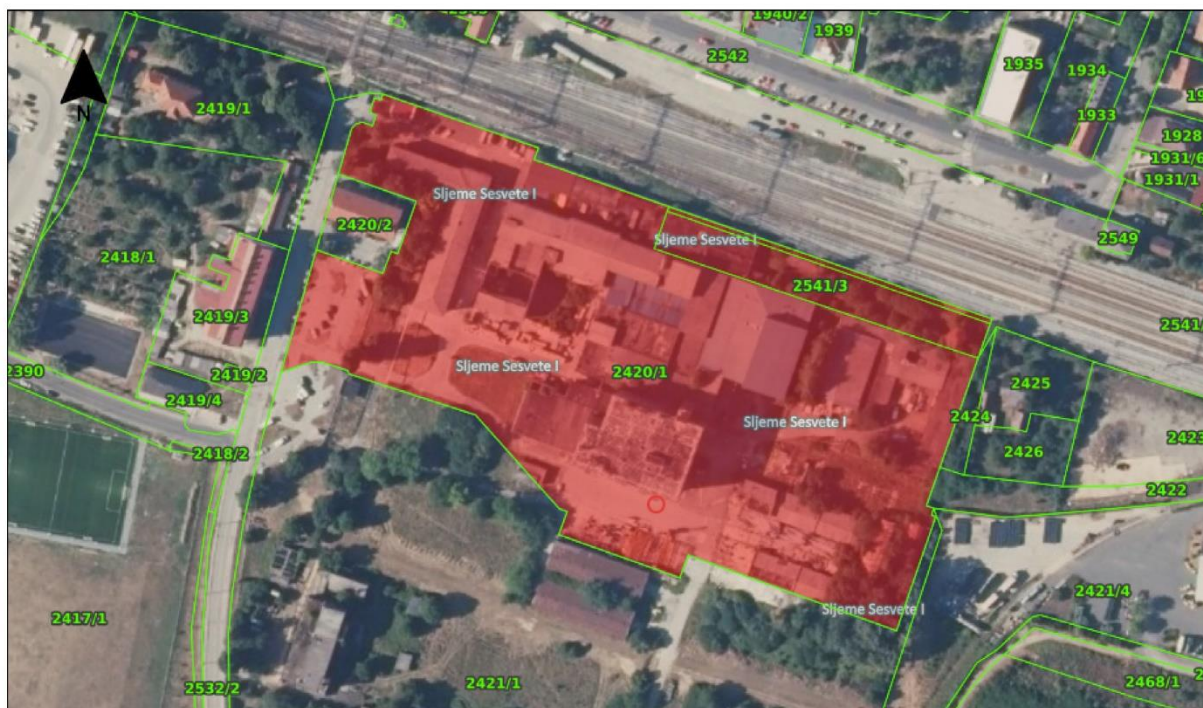
■ aktivna brownfield područja

izvod iz ISPU

Naziv:	Medika
Šifra:	HR-BFR-399
Adresa:	Pierottijeva 11, Jukićeva 12-16
Površina (ha):	0,58
Vlasništvo:	Grad Zagreb
Prethodna namjena:	poslovna namjena
Privremeno korištenje i način:	javno i društveno
Namjena prema važećem prostornom planu:	mješovita namjena - M2, T
Obveza izrade UPU-a:	nema
Obveza provedbe urb.-arh. natječaja:	ne, proveden arhitektonski natječaj za kongresni centar na obuhvatu
Zaštićeno kulturno dobro:	ne



SLJEME SESVETE I



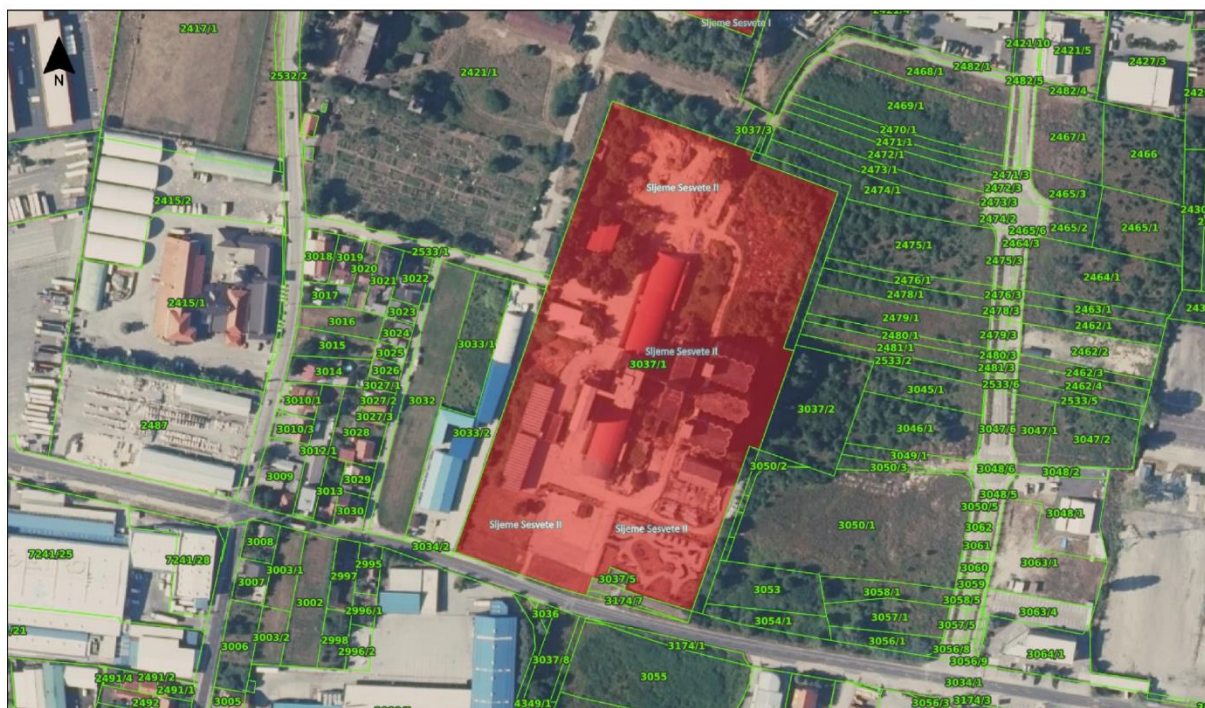
■ aktivna brownfield područja

izvod iz ISPU

Naziv:	Sljeme Sesvete I
Šifra:	HR-BFR-400
Adresa:	Sljeme Sesvete 1
Površina (ha):	3,62
Vlasništvo:	Grad Zagreb
Prethodna namjena:	proizvodna
Privremeno korištenje i način:	nema
Namjena prema važećem prostornom planu:	mješovita namjena - M
Obveza izrade UPU-a:	ima, nije izrađen
Obveza provedbe urb.-arh. natječaja:	da
Zaštićeno kulturno dobro:	ne



SLJEME SESVETE II



■ aktivna brownfield područja

izvod iz ISPU

Naziv:	Sljeme Sesvete II
Šifra:	HR-BFR-401
Adresa:	Senjska 1
Površina (ha):	4,54
Vlasništvo:	Grad Zagreb
Prethodna namjena:	proizvodna
Privremeno korištenje i način:	nema
Namjena prema važećem prostornom planu:	poslovna namjena - G, (D)
Obveza izrade UPU-a:	ima, nije izrađen
Obveza provedbe urb.-arh. natječaja:	da
Zaštićeno kulturno dobro:	ne



JEDINSTVO



■ aktivna brownfield područja

izvod iz ISPU

Naziv:	Jedinstvo
Šifra:	HR-BFR-402
Adresa:	Trnjanska struga 34
Površina (ha):	0,41
Vlasništvo:	Grad Zagreb
Prethodna namjena:	proizvodna namjena
Privremeno korištenje i način:	da, javna i društvena
Namjena prema važećem prostornom planu:	mješovita namjena - M
Obveza izrade UPU-a:	ima, nije izrađen
Obveza provedbe urb.-arh. natječaja:	ne
Zaštićeno kulturno dobro:	ne



SAJAM AUTOMOBILA



■ aktivna brownfield područja

izvod iz ISPU

Naziv:	Sajam automobila
Šifra:	HR-BFR-403
Adresa:	Sajmišna cesta 8
Površina (ha):	21,84
Vlasništvo:	Grad Zagreb
Prethodna namjena:	poslovna
Privremeno korištenje i način:	da, poslovno
Namjena prema važećem prostornom planu:	poslovna namjena - K1
Obveza izrade UPU-a:	ima, nije izrađen
Obveza provedbe urb.-arh. natječaja:	ne
Zaštićeno kulturno dobro:	ne



KULTURNI CENTAR DUBRAVA



aktivna brownfield područja

izvod iz ISPU

Naziv:	Kulturni centar Dubrava
Šifra:	HR-BFR-404
Adresa:	Grižanska ulica 2a
Površina (ha):	0,59
Vlasništvo:	Grad Zagreb
Prethodna namjena:	nedovršeno gradilište
Privremeno korištenje i način:	nema
Namjena prema važećem prostornom planu:	poslovna namjena - K1
Obveza izrade UPU-a:	nema
Obveza provedbe urb.-arh. natječaja:	ne
Zaštićeno kulturno dobro:	ne



SAMOBORSKA CESTA 104



aktivna brownfield područja

izvod iz ISPU

Naziv:	Samoborska cesta 104
Šifra:	HR-BFR-406
Adresa:	Samoborska cesta 104
Površina (ha):	1,35
Vlasništvo:	Grad Zagreb
Prethodna namjena:	poslovna namjena
Privremeno korištenje i način:	nema
Namjena prema važećem prostornom planu:	poslovna namjena - K2
Obveza izrade UPU-a:	nema
Obveza provedbe urb.-arh. natječaja:	ne
Zaštićeno kulturno dobro:	ne



LITERATURA I IZVORI

ZAKONI / DOKUMENTI / PLANOVI

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja. (2017). *Strategija prostornog razvoja Republike Hrvatske* (NN 106/17). https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/201711106_2430.html

Zakon o prostornom uređenju. (2013–2023). Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23. https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/20230667_1113.html

Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske. (2017–2022). Narodne novine, 123/17, 151/22.

Vlada Republike Hrvatske. (2012). *Arhitektonska politika Republike Hrvatske (ApolitikA)*. https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages//dokumenti/Prostorno/ApolitikA/ApolitikA_2013-2020.pdf

Hrvatski zavod za prostorni razvoj. (2018). *Registar brownfield područja Republike Hrvatske. Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU)*. Preuzeto s Geoportala ISPU-a.

Grad Zagreb. (2021). *Plan razvoja Grada Zagreba za razdoblje 2021.–2027*. <https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/001/Nacr%20Plana%20razvoja%20Grada%20Zagreba%202021.%20-%202027..pdf>

Grad Zagreb. (2024). *Generalni urbanistički plan grada Zagreba (pročišćeni tekst). Službeni glasnik Grada Zagreba*, 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16, 17/24, 19/24.

Grad Zagreb. (2024). *Generalni urbanistički plan Sesveta (pročišćeni tekst). Službeni glasnik Grada Zagreba*, 14/03, 17/06, 1/09, 7/13, 19/15, 22/15, 17/24, 19/24.

Magistrat der Stadt Wien, Stadtentwicklung. (2014). *STEP 2025: Urban Development Plan Vienna*. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategie/step/step2025/>

Fővárosi Önkormányzat, Városfejlesztési Főosztály. (2014). *Budapest Urban Development Concept 2014–2030*. https://english.budapest.hu/documents/BudapestUrbanDevelopment_Concept.pdf

Ajuntament de Barcelona, Direcció d'Estratègia Urbana. (2019). *Barcelona 2030 Agenda*. <https://www.barcelona.cat/agenda2030/en/>

Stad Antwerpen. (2018). *Strategic Spatial Plan Antwerp*. <https://www.antwerpen.be/a-to-z/details/strategisch-ruimtelijk-structuurplan-antwerpen>

KNJIGE I ČLANCI

Nadin, V., Cotella, G., & Schmitt, P. (Eds.). (2024). *Spatial planning systems in Europe: Comparison and trajectories*. Edward Elgar Publishing Ltd.

Modica, M., & Solero, E. (2022). *Brownfield transformation in fragile territories: An Interreg-based action research*. Springer Cham.

Rey, E., Laprise, M., & Lufkin, S. (2021). *Neighbourhoods in transition: Brownfield regeneration in European metropolitan areas*. Springer Cham.

Altrock, U., & Kurth, D. (Eds.). (2024). *Urban regeneration in Europe: Jahrbuch Stadterneuerung 2024/25*. Springer VS Cham.

Mangi, E., Chen, W., Heath, T., & Cheshmehzangi, A. (Eds.). (2024/2025). *Innovative public participation practices for sustainable urban regeneration*. Springer Singapore.

Schelkshorn, D., Steger, B. (2024.). *Das Sonnwendviertel in Wien – neue Strategien und Werkzeuge im Wohnund Städtebau*. Beispielhafte Projekte der Quartiersentwicklung - Neue Materialien zur Planungskultur. Projekte 42 (p. 128-131). Institut für Städtebau und Wohnungswesen (ISW). https://www.isw-isb.de/fileadmin/Content/pdf/Formulare/Web_Publikation_Beispielhafte_Projekte_der_Quartiersentwicklung_ISW_2024_final.pdf

POVEZNICE

<https://adatstudio.com/en/projects/museo-della-scienza-di-roma>

<https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/en/what-we-do-and-why/urban-planning-for-neighbourhoods/marina-del-prat-vermell>

<https://ar-urbanism.com/News-Hiedanranta>

<https://arquitecturaviva.com/works/centro-de-creacion-matadero>

<https://barcelonacatalonia.eu/en/project/marina-del-prat-vermell/>

<https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/en/bilbao-ria-2000-urban-regeneration-through-local-self-financing-strategies/>

<https://budapestlegenda.hu/en/buildings/92/millenaris-park-former-ganz-factory>

<https://c3globe.com/montjuic-expo-center-remodeling-competition-result/>

<https://cdm-stravitec.com/en-us/case-studies/eiffel-art-studios>

<https://ceh.hu/en/projects/magyar-allami-operahaz-es-az-erkel-szinhaz-uj-muhelyhaza-es-probacentruma-eiffel-projekt>

<https://ceh.hu/hu/projects/millenaris-kiallitas-es-rendezvenykozpont>

<https://dsrny.com/project/hungarian-museum-of-transport>

https://en.wikipedia.org/wiki/Matadero_Madrid

<https://epiteszforum.hu/huszeves-a-graphisoft-park>

<https://florenc21.eu/contest/>

<https://guestevents.firabarcelona.com/web/app/uploads/2022/02/fira-montjuic-2.pdf>

<https://hiedanranta.fi/en/>

https://hr.wikipedia.org/wiki/Industrijski_kompleks_Zollverein

<https://inhabitat.com/berlin-could-build-a-6-mile-greenery-lined-bike-path-under-its-u1-subway/>

https://it.wikipedia.org/wiki/Parco_Dora

<https://josaphat.brussels/en/news>

<https://kozlekedesimuzeum.hu/en/gallery/110>

<https://lamercedes.barcelona/lamercedes-will-be-home-of-innovative-industries-and-provide-affordable-housing/>

https://landezine.com/parco-dora-latz-partner-landscape_architecture/

<https://millenaris.hu/millenaris-tortenet/>

<https://museoscienza.competitionarchitecturenetwork.it/>

<https://neutelings-riedijk.com/projects/gare-maritime/>

<https://nordbahnhof.wordpress.com/2018/07/12/die-jahrhundertchance-der-wiener-stadtplanung/>

https://nordregio.org/sustainable_cities/hiedanranta-structure-plan/

<https://page-online.de/bild/berliner-radbahn-tolles-projekt-mitreissend-illustriert/>

<https://pogledaj.to/arhitektura/napustena-gradska-klaonica-kao-kulturno-zariste-grad/>

<https://presse.wien.gv.at/presse/bilder/2023/09/19/abgrenzung-jpg>

https://presse.wien.gv.at/presse/bilder/2023/09/19/km_nwb_cc4_03_neu-jpg

https://presse.wien.gv.at/presse/bilder/2023/09/19/km_nwb_cc5_03_neu-jpg

<https://radbahn.berlin/en>

<https://salirporbarcelona.com/en/former-mercedes-benz-factory-to-be-green-public-and-housing-space/>

<https://socialhousing.wien/de/best-practice/stadtentwicklung-planen/projektentwicklungsgebiet-nordbahnhof>

<https://socialhousing.wien/de/best-practice/stadtentwicklung-planen/sonnwendviertel-ein-neues-stadtviertel>

<https://vaxer.stockholm/en/areas/city-development-areas/stockholm-royal-seaport/>

<https://vienna-solutions.com/portfolio/viennas-central-railway-station-hauptbahnhof/#>

<https://vimeo.com/307253804>

<https://worldlandscapearchitect.com/ecodistrict-lamercedes-barcelona-spain-batlleiroig-arquitectura/?v=b870c45f9584>

<https://www.agvespa.be/slachthuiswijk#over>

<https://www.antwerpenmorgen.be/nl/projecten/slachthuissite-noordschippersdok-lobroekdok/over>

<https://www.arcgis.com/apps/Cascade/index.html?appid=3c9418ee2ab74103a4040f6b327623a3>

<https://www.archdaily.com/1014213/the-learning-factory-wna-walter-nicolino-architects>

<https://www.archdaily.com/1015505/72-social-housing-units-at-the-marina-del-prat-vermell-mias-architects-plus-coll-leclerc-arquitectos>

<https://www.archdaily.com/344515/la-forgiatura-giuseppe-tortato>

https://www.archdaily.com/366253/recovery-of-the-former-slaughterhouse-into-university-campus-studio-insula?ad_medium=gallery

<https://www.archdaily.com/949630/gare-maritime-offices-neutelings-riedijk-architects-plus-bureau-bouwtechniek>

https://www.archdaily.com/974200/brownfield-site-near-pragues-historic-centre-to-be-redeveloped-into-dynamic-urban-hub?ad_medium=gallery

<https://www.architectura.be/nl/nieuws/stijlvolle-radiatoren-voor-nieuwe-trots-van-lier/>

<https://www.aspern-seestadt.at/en>

<https://www.balticurbanlab.eu/goodpractices/hiedanranta-smart-and-sustainable-city-district-future-tampere>

https://www.barcelona.cat/infobarcelona/en/tema/urban-planning-and-infrastructures/transformation-of-the-old-mercedes-benz-factory-to-foster-community-space-in-sant-andreu_1207070.html

<https://www.barcelona.cat/internationalwelcome/en/news/a-new-montjuic-the-transformation-to-drive-barcelona-1486742>

<https://www.barcelona.cat/plalitoral/en/la-marina-del-prat-vermell>

<https://www.batlleiroig.com/en/projects/eco-illa-mercedes-a-barcelona/>

<https://www.bilbaoria2000.org/en/actions/ametzola/ametzola-park/>

<https://www.bilbaoria2000.org/en/bilbao-ria-2000/what-is-bilbao-ria-2000/>

<https://www.c40reinventingcities.org/en/professionals/winning-projects/ex-macello-1370.html>

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

<https://www.catalannews.com/society-science/item/barcelona-to-transform-former-mercedes-benz-factory-into-1450-flats>

<https://www.derstandard.at/story/1360681672664/quartier-belvedere-quartier-mit-unterschiedlich-schoenen-aussichten>

<https://www.dezeen.com/2020/10/15/brussels-gare-maritime-cross-laminated-timber-neutelings-riedijk-architects/>

<https://www.dezeen.com/2024/03/05/seestadt-aspern-housing-berger-parkkinen-vienna-social-housing-revival/>

<https://www.epstudio.hu/munkak/graphisoft-park-kozponti-epulet>

<https://www.firabarcelona.com/en/montjuic/>

<https://www.firabarcelona.com/en/press-release/institucional-en/three-major-architectural-projects-will-transform-montjuic-venue/>

<https://www.firabarcelona.com/en/press-release/institucional/15-renowned-architectural-firms-seek-to-renovate-the-montjuic-venue/>

<https://www.gbstern.at/themen-projekte/stadtteilmanagement-in-neubaugebieten/stadtteilmanagement-atzgersdorf-in-der-wiesen/carre-atzgersdorf/>

<https://www.geoweeknews.com/blogs/inside-one-of-europe-s-largest-urban-development-projects>

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

<https://www.graphisoftpark.hu/hu/park#tortenet>

<https://www.gva.be/cnt/aid1128879>

https://www.gva.be/cnt/dmf20221025_93278462

<https://www.hollandpropertyplaza.eu/transformation-of-old-industrial-areas-wienke-bodewes-shares-experiences-in-germany/>

<https://www.kcap.eu/projects/18/cruquius-island-amsterdam>

<https://www.kozti.hu/en/munkak/eiffel-art-studios-new-art-complex-of-the-opera-house/>

<https://www.lalibre.be/regions/bruxelles/2023/04/06/friche-josaphat-le-projet-du-nouveau-quartier-devoile-INNE3AEVPRCIRNLJCIDVTRNWK4/>

<https://www.latzundpartner.de/en/projekte/postindustrielle-landschaften/parco-dora-turin-it/>

<https://www.lier.be/wonen-en-leven/stadsvernieuwing/ruimtelijke-planning/ruimtelijke-structuurplannen-beleidsplannen>

<https://www.masuplanning.com/project/solvangskvarteret-urban-renewal-masu-planning/>

<https://www.pietersbouwtechniek.nl/en/news/pieters-en-cruquiuseiland-te-amsterdam>

<https://www.route-industriekultur.ruhr/ankerpunkte/unesco-welterbe-zollverein/>

<https://www.ruhrgebiet-industriekultur.de/zollverein/>

<https://www.sauvonslafrichejosaphat.be/>

<https://www.snohetta.com/projects/ex-macello-aria>

<https://www.stadt-zuerich.ch/prd/en/index/urban-development/socio-spatial-development-unit/development-working-city/schlachthof.html>

<https://www.stadt-zuerich.ch/prd/en/index/urban-development/socio-spatial-development-unit/development-working-city/schlachthof.html#order>

<https://www.swecogroup.com/portfolio/architecture/stockholm-royal-seaport/>

https://www.swedishwood.com/about_us/news/2021/8/new-life-for-reused-station/

<https://www.theplan.it/architettura/la-forgiatura>

<https://www.theplan.it/eng/architecture/former-mattatoio-al-testaccio-slaughterhouse>

<https://www.timeout.com/london/news/the-camden-highline-is-finally-happening-012023>

<https://www.vlst.at/en/prj/carree-atzgersdorf/#9>

<https://www.wien.gv.at/stadtplanung/nordbahnhof-leitbild-2014>

<https://www.wien.gv.at/stadtplanung/nordwestbahnhof>

<https://www.wolf-va.com/project/aria-ex-macello/>

<https://www.zollverein.de/>

<https://zfbarcelona.es/en/offering-availability/la-marina-neighbourhood/>

VIDEO

<https://youtube.com/playlist?list=PL34fX43Ufuv6-lz39eu3qJxJHzGIEIyT0&feature=shared>

VIJESTI (WEB)

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba. (2024, ožujak 14). *Planske metode i alati urbane revitalizacije brownfield područja*. <https://www.zzpugz.hr/2024/03/14/6480/>

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba. (2025., 29. travnja). *Stručni skup PLANIRANJE BROWNFIELDA – planske metode i alati urbane revitalizacije brownfield područja*. Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba.
<https://www.zzpugz.hr/2025/04/29/7598/>

Grad Zagreb. (2025., 8. svibnja). *Zamjenik gradonačelnika Luka Korlaet na stručnom skupu o brownfield područjima*. <https://www.zagreb.hr/en/zamjenik-gradonacelnika-luka-korlaet-na-strucnom-s/208850>

Hrvatska zajednica županija. (2025., 8. svibnja). *Grad Zagreb: Zamjenik gradonačelnika Luka Korlaet na stručnom skupu o revitalizaciji brownfield područja*.
https://www.hrvzz.hr/novosti/vijesti_iz_clanica/grad-zagreb-zamjenik-gradona-elnika-luka-korlaet-na-stru-nom-skupu-o-revitalizaciji-brownfield-podru-ja

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba. (2025., 9. svibnja). *Planiranje brownfielda: Prijem kod gradonačelnika i obilazak*. Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba.
<https://www.zzpugz.hr/2025/05/09/planiranje-brownfielda-prijem-kod-gradonacelnika-i-obilazak/>

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba. (2025., 9. svibnja). *Održan stručni skup PLANIRANJE BROWNFIELDA*. Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba.
<https://www.zzpugz.hr/2025/05/09/odrzan-strucni-skup-planiranje-brownfielda/>

Zavod za prostorno uređenje Osiječko-baranjske županije. (2025., 9. svibnja). *Sudjelovanje na stručnom skupu PLANIRANJE BROWNFIELDA – planske metode i alati urbane revitalizacije brownfield područja*. <https://prostorobz.hr/sudjelovanje-na-strucnom-skupu-planiranje-brownfielda-planske-metode-i-alati-urbane-revitalizacije-brownfield-podrucja/>

Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije. (2025., 12. svibnja). *Stručni skup PLANIRANJE BROWNFIELDA – planske metode i alati urbane revitalizacije brownfield područja*. <https://www.zzpudnz.hr/NOVOSTI/Detalj/stru%C4%8Dni-skup-planiranje-brownfielda-planske-metode-i-alati-urbane-revitalizacije-brownfield-podru%C4%8Dja#6>

Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije. (2025., svibanj). *Sudjelovanje na stručnom skupu Planiranje Brownfielda*. <https://www.zpuzz.hr/sadrzaj/aktualno/foto-dokumentacija/>

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba. (2025., 28. svibnja). *Planiranje brownfielda: Snimke predavanja i panela*. Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba.
<https://www.zzpugz.hr/2025/05/28/planiranje-brownfielda-snimke-predavanja-i-panela/>