



## PROGRAM HITNE I CJELOVITE OBNOVE GORNJEG GRADA I KAPTOLA I DONJEG GRADA

PRIJEDLOG SADRŽAJNOG I  
ORGANIZACIJSKOG OKVIRA





## SADRŽAJ

Uvod .....	1
1. Obuhvat.....	2
2. Polazišta.....	2
3. Ciljevi.....	3
4. Metodologija.....	4
5. Organizacijski okvir .....	6
Literatura: .....	7



## Uvod

Ovaj Program izrađuje se u vrijeme dvije velike katastrofe koje su zadesile Zagreb, jedna je razoran potres koji ga je pogodio 22.3.2020., a druga je pandemija COVID 19 koja je pogodila cijeli svijet, pa tako i Hrvatsku i traje već otprilike mjesec dana s neizvjesnom prognozom. Posljedice potresa su velike materijalne štete, posebice u povijesnoj jezgri Grada Zagreba – Gornjem gradu i Kaptolu i Donjem gradu te je potrebno žurno pristupiti izradi kvalitetnog Programa obnove.

Zagreb i svi mi koji u njemu živimo nemamo druge opcije nego iz situacije s kojom smo suočeni izvući maksimum i usredotočiti se na što kvalitetniju pripremu i provedbu obnove i regeneracije grada - na korist grada i njegovih stanovnika, i to ne samo sadašnjih, već i budućih generacija.

Stoga nesreću koja je snašla Zagreb moramo pretvoriti u priliku za promišljanje cjelovitih rješenja, cilj kojih mora biti povećanje kvalitete života stanovnika i unaprjeđenje prostora Gornjeg grada i Kaptola i Donjeg Grada. Da bismo u tome uspjeli moramo imati dobru osnovu: kvalitetne početne postavke, koje jedine mogu garantirati optimalan rezultat. Te postavke određuju se ovim Programom obnove.

Cilj ovog Programa je analiza postojećeg stanja i nastale štete s predviđanjima daljnjih posljedica te prijedlog postupka i dinamike obnove s kriterijima za građevine i blokove, kao i financijska procjena troškova obnove. Pri tome vodimo računa o dvije razine: prvo, omogućiti što bržu obnovu oštećenih građevina i drugo, sve intervencije promatrati u odnosu na cjelinu prostora i moguća poboljšanja.

Programska rješenja trebaju biti u skladu sa suvremenim trendovima planiranja, uz uključivanje građana od samog početka procesa i predlaganjem rješenja, kada je to moguće, koja se temelje na prirodi i smanjenju ugljičnog otiska. Dekarbonizacija je važan element, kako EU, tako i politike Republike Hrvatske, te obnovu svakako treba iskoristiti za podizanje kvalitete cjelokupnog građevinskog fonda prostora određenog Programom. Time će se povećati i vrijednost imovine, a ujedno će se gradu Zagrebu omogućiti postizanje ciljeva koje je zacrtao Akcijskim planom energetski održivog razvitka i prilagodbe klimatskim promjenama grada Zagreba, Sl.gl.br. 13/19. Tako izrađen Program bit će podloga za povlačenje sredstava iz fondova EU u funkciji cjelovite obnove najvrjednijeg prostora Grada Zagreba.

Naglašavamo da se radi o cjelovitom pristupu, a ovisno o financijskim mogućnostima i hitnosti rješavanja problema utvrdit će se prioritete i dinamika. Unatoč teškoj situaciji koja je snašla Zagreb u vidu dvije velike nesreće u isto vrijeme, ovo je prigoda da se osmisli sveobuhvatna regeneracija najvrjednijih zagrebačkih povijesnih urbanih cjelina koje su jedinstvene i neponovljive.

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba za izradu Programa koristi osim vlastite arhive i elaborata, i iskustva europskih projekata u kojima sudjeluje, tako da su polazišta i ciljevi ugrađeni u predloženi program kompatibilni s europskim politikama smanjenja stakleničkih plinova i niskougljičnog razvoja.

Sukladno polidisciplinarnom karakteru urbanističke struke Programom se predviđa izrada sektorskih studija sa nositeljima izrade, kao i osnivanje Savjeta gradonačelnika koji će pratiti i usmjeravati izradu Programa.

Uključivanjem nositelja sektorskih studija i podrške Savjeta gradonačelnika oblikuje se široka znanstvena, visoko stručna i profesionalna platforma koja će osigurati najkvalitetnije žurno i integrirano rješenje obnove.



## 1. Obuhvat

Zadatak je odrediti detaljnije obuhvate obnove, jer u ovom času još ne znamo razmjere nastalih šteta i potrebe i mogućnosti obnove većih cjelina od pojedinačnih građevina. Što se tiče šire situacije Gornjeg grada i Kaptola i Donjeg grada kao cjeline također je potrebno definirati obuhvat odnosno određeno usklađenje, jer su granice prostora različite ovisno o tome referiramo li se na administrativne cjeline - Gradske četvrti Donji grad i Gornji grad – Medveščak ili zaštićenu zonu kulturnog dobra - Povijesnog gradskog središta (po elaboratu zaštite, razvidno iz kartografskih prikaza Generalnog urbanističkog plana). Vezano za obuhvat, kao i za analitičke podloge i planska rješenja obavezno treba koristiti dva urbanistička plana: Provedbeni urbanistički plan uređenja i revitalizacije Gornjeg grada i Kaptola, UZGZ 1979. i Provedbeni urbanistički plan Donji grad, UZGZ 1989.

## 2. Polazišta

Potres koji je pogodio Zagreb u rano nedjeljno jutro 22.3. pokazao je „ranjivost“ središta grada, njegovog srca u životnom, povijesnom, kulturnom, administrativnom, akademskom, simboličkom i svakom drugom smislu. U času pripreme ovog Programa nisu poznati točni podaci o nastaloj šteti, no razvidno je da je ona katastrofalna. Velik broj ljudi bio je prisiljen napustiti svoje domove i neizvjesno je kad će se (pa i hoće li se) u njih moći vratiti, a u gradskoj jezgri oštećene su gotovo sve kulturne i obrazovne institucije.

### 2.1. Upravljanje rizicima, otpornost i prilagodba na promjene

Podaci o rizicima su elaborirani u dokumentu Procjena rizika od velikih nesreća za područje Grada Zagreba (Sl.gl.6/19). Prostor Gradske četvrti Donji grad je u izrazito nepovoljnom položaju u odnosu na ostale gradske četvrti jer je najgušće naseljen i ima najstarije stanovništvo. Gustoća naseljenosti u Donjem gradu je 12.259,6 st/km<sup>2</sup>, a prosječna starost je 47,2 godine.

Osim potresa, prostoru Donjeg grada u najnepovoljnijem scenariju prijete poplava rijeke Save i ekstremne temperature, tako da u predlaganju cjelovitih rješenja i o tome treba voditi računa.

Pandemija COVID 19 u Hrvatskoj koja je počela otprilike mjesec dana prije potresa uspijeva za sada držati linearnu progresiju, no nitko se ne usuđuje prognozirati razvoj bolesti i prestanak strogih mjera koje se primjenjuju za sprečavanje njezinog širenja. Posljedica tih mjera je svođenje gospodarskih aktivnosti na minimum, zbog čega se predviđaju teške ekonomske posljedice u cijeloj zemlji, što će se nesumnjivo odraziti i na postupak obnove. Uz to, mjere ograničenja kretanja i komunikacije već sada otežavaju hitne intervencije čišćenja i saniranja posljedica potresa u Zagrebu.

Problemi koji se nameću neposredno nakon dvije paralelne katastrofe, obje s neizvjesnim projekcijama, (epidemija još traje i ne zna se kada će se okončati, a potres je bio razoran i ne znamo kada i kakav će biti sljedeći) i koji predstavljaju rizične situacije su:

1. nestrpljivost stanovnika koji se ne mogu vratiti u svoje domove,
2. vremenski okvir završetka detaljnog snimanja postojećeg stanja i obnove, koji je izrazito otežan zbog mjera sprečavanja širenja virusa COVID 19, (organizacija obnove u doba COVID 19),
3. osiguranje financijskih sredstava,
4. organizacijska struktura i usklađenje napora Grada i Države,
5. organizacija građevinske operative, nabava materijala i ljudski resursi potrebni za obnovu,
6. nestrpljivost tvrtki i obrtnika za nastavak obavljanja gospodarske djelatnosti,
7. osiguranje transparentnosti procesa.

## 2.2. Urbana regeneracija i renaturalizacija

## 2.3. Energetska tranzicija – dekarbonizacija

Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba izrađuje Polazišta niskougliječnog razvoja za izradu prostornih i urbanističkih planova sukladno europskim dekarbonizacijskim politikama i novoj planerskoj paradigmi u okviru EU projekta proGlgreg (broj ugovora 776528). Iako se radi o – još uvijek - radnom materijalu, isti je izrađen temeljem odrednica EU, inkorporirajući iskustva iz pozitivne prakse više europskih metropola, te je predviđen za uporabu na razini cijele Države. Stoga ga obvezno treba koristiti u izradi ovog Programa.

## 2.4. Zelena infrastruktura

## 2.5. Kružna ekonomija

## 2.6. Rani participativni procesi

Od početka izrade Programa važno je uključiti i informirati građane kako bi aktivno mogli sudjelovati u obnovi svog susjedstva i grada, i time jačati socijalne veze i mreže podrške i utjecati na buduća rješenja.

# 3. Ciljevi

Osnovni cilj Programa je postojeće stanje i nastale štete nakon potresa s predviđanjima daljnjih posljedica, prijedlog i dinamika obnove sa kriterijima za građevine i blokove i financijska procjena obnove uz cjeloviti pristup.

### 3.1. Stabilnost i kvaliteta postojećeg građevinskog fonda

3.2. Zaštita od klimatskih ekstrema (toplinskih otoka i toplinskih valova, velike količine oborina u kratkom razdoblju, jakog vjetera i sl.)

3.3. Zaštita spomeničke baštine i obilježja gradskog središta kao nepokretnog kulturnog dobra

3.4. Povećanje kvalitete zraka – smanjenje emisija CO<sub>2</sub>

3.5. Energetska efikasnost

3.6. Mješovita socijalna i dobna struktura stanovništva i jačanje socijalnih mreža

3.7. Mješovitost namjena

3.8. Zaštita i povećanje javnog prostora u sadržajnom i oblikovnom smislu

3.9. Povećanje parkovnih i zaštitnih zelenih površina i prirodnog terena

### 3.10. Zaštita tradicijskih obrta i karakterističnog malog poduzetništva

### 3.11. Favoriziranje i poboljšanje mobilnost pješaka, biciklista i javnog gradskog prijevoza

### 3.12. Unaprjeđenje servisnih sustava (gospodarenje otpadom i sl.)

## 4. Metodologija

### 4.1. Analiza postojećeg stanja

#### 4.1.1. Urbanistička komparativna analiza postojećeg stanja:

- kategorizacija boniteta građevinskog fonda dopunjena kategorizacijom prema preliminarnom izvještaju statičara sa terena (crveno, žuto, zeleno);

- analiza građevnih čestica sa podacima o položaju (uglovnica – to je važno jer su drugačiji parametri, obod, dvorište), veličini, tlocrtnoj izgrađenosti, prirodnom terenu, GBP-u, koeficijentu iskoristivosti, kolnom ulazu, pješačkom ulazu, kota ulaza, broj parkirališnih mjesta

- analiza građevina sa podacima o zaštiti, namjeni, visini, za stambenu - broj stanova, za poslovnu – broj i kvadratura i detaljnija namjena poslovnih prostora, za javnu i društvenu broj i kvadratura, broj i kvadratura obrta ili malih poduzetnika (klasifikaciju bi trebalo raščlaniti sukladno podacima gospodarstva ili gospodarske komore radi prikupljanja podataka poslovna, usluge, obrti, sport i rekreacija, maloprodaja.....veliki dućani i slično), namjena podrumskog prostora, broj stanara i korisnika građevine, imovinsko pravni odnosi – za svaku građevinu evidentirati upravitelja i predstavnika suvlasnika

- analiza blokova kao cjeline (površina bloka, izgrađenost bloka – prosjek izgrađenosti građevnih čestica, prosjek prirodnog terena građevnih čestica, koeficijent iskoristivosti bloka – prosjek koeficijenata iskoristivosti građevnih čestica -NE računati neizgrađena dvorišta i parkove), neizgrađena površina, parkovna površina, analiza dvorišta i pristupa dvorištu – javno-privatno

#### 4.1.2. Sektorske studije (postojeće stanje, hitnost sanacije i kriteriji i smjernice obnove):

##### **Studija stabilnosti postojećeg građevinskog fonda – Analiza zatečenog stanja konstrukcija i kriteriji obnove**

Nositelj: Građevinski fakultet

Geofizičkim istražnim radovima ispitati cijelo područje Gornjeg grada i Kaptola i Donjeg grada.

Hidrogeološko istraživanje izvršiti na cijelom području, posebnu pozornost posvetiti Gornjem gradu–zbog velikih postotka vlage u temeljima i zidovima, kao osnova za studiju uklanjanja vlage i sprečavanje daljnjeg vlaženja te iznalaženje odgovarajućih metoda isušivanja (temelji od opeka i kamena), a sve na temelju dobivenog istraživanja čiji rezultat treba biti pronalaženje plitkih voda (plitkih vodonosnih leća i proslojaka sa njihovom međusobnom vezom), te prijedlogom hidrotehničkih zahvata.

Seizmološka studija- detaljnije obraditi problematiku potresa na temelju seizmoloških i seizmotektonskih analiza i istraživanja sa analizom učestalosti i vjerojatnosti pojavljivanja potresa određene jakosti.

**Stanje nepokretnih kulturnih dobara – analiza stanja i kriteriji obnove**

Nositelj: Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode

**Studija javnih prostora – postojeće stanje i prijedlozi cjelovite obnove**

Nositelj: Arhitektonski fakultet u suradnji sa Filozofskim fakultetom

**Energetska infrastruktura – postojeće stanje i prijedlozi unaprjeđenja i obnove u skladu s politikama niskougličnog razvoja EU**

Nositelj: REGEA u suradnji sa Gradskim uredom za gospodarstvo, energetiku i zaštitu okoliša

**Analiza komunalne infrastrukture – vodovod, kanalizacija, otpad**

Nositelj: ZG Holding

**Ekonomska studija – sinergijski efekt potresa i epidemije COVID 19, ekonomski kriteriji i mogućnosti cjelovite obnove**

Nositelj: Ekonomski fakultet u suradnji sa Gradskim uredom za gospodarstvo, energetiku i zaštitu okoliša

**Studija mobilnosti – postojeće stanje i prijedlozi obnove u skladu s politikama niskougličnog razvoja EU**

Nositelj: Prometni fakultet u suradnji sa Gradskim uredom za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za promet

**Sociološka studija (sociodemografska obilježja)**

Nositelj: Institut za društvena istraživanja u Zagrebu u suradnji sa Uredom za demografiju

**Studija mogućih klimatskih ekstrema i zelene infrastrukture uključivo gospodarenje vodama**

Nositelj: Prirodoslovno-matematički fakultet

**Analiza imovinsko pravnih odnosa**

Nositelj: Gradski ured za imovinsko pravne poslove u suradnji sa Gradskim uredom za katastar i geodetske poslove i Zavodom za prostorno uređenje Grada Zagreba



## 4.2. Integrirani prijedlog obnove s etapnom realizacijom i financijskim okvirom

- 4.2.1. Prijedlog zona i pojedinačnih građevina hitne obnove građevina stradalih u potresu sa kriterijima obnove, dinamikom i financijskim okvirom
- 4.2.2. Prijedlog cjelovite obnove Gornjeg grada i Kaptola
- 4.2.3. Prijedlog cjelovite obnove Donjeg grada

## 4.3. Prijedlog izmjene i dopune regulatornog okvira obnove

# 5. Organizacijski okvir

## 5.1. Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba - nositelj izrade Programa

Zavod izrađuje urbanističku analizu postojećeg stanja i obavlja poslove logističkog centra za povezivanje sa uredima gradske uprave, ZG Holdinga, agencijama, nositeljima sektorskih studija i prema potrebi prema tijelima državne uprave i ministarstvima. Prijedlog integriranog rješenja je zajednički uradak Zavoda i nositelja sektorskih studija.

## 5.2. Osnivanje Savjeta gradonačelnika

Savjet gradonačelnika je stručno tijelo. U radu Savjeta gradonačelnika sudjeluju predstavnici: AF, Komore arhitekata, DAZ, građevinske struke – konstruktora, povjesničara umjetnosti, energetičara, sociologa, ekonomista, gospodarstvenika HUP ili HGK, stručnjaka za mobilnost, stručnjaka za fiziku zgrada (materijali i organizacija građenja), pravnik (za imovinsko pravne odnose). Logističke poslove za Savjet gradonačelnika obavlja Zavod.

Savjet gradonačelnika prati i usmjerava izradu Programa u skladu sa pravilima struke i na dobrobit građana grada Zagreba i budućih generacija.

## 5.3. Politika

Grad Zagreb i Država formiraju zajedničko tijelo, donose Program i oblikuju i donose politike i proračunski okvir kako bi osigurali njegovu provedbu.

## 5.4. Informiranje javnosti

Predsjednik Savjeta gradonačelnika uz specijalista određenog područja o kojem se informira javnost i predsjednik zajedničkog tijela koje osnivaju Grad Zagreb i Država obavljaju poslove informiranja javnosti.

## 5.5 Umrežavanje i radna platforma



## Literatura:

1. Prijedlog polazišta niskouglijičnog razvoja za izradu prostornih i urbanističkih planova – radno  
Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, 2019.
2. Akcijski plan energetske održivosti i prilagodbe klimatskim promjenama grada Zagreba, Sl.gl.br. 13/19.
3. EU projekt Urban learning <http://www.urbanlearning.eu/>
4. EU projekt proGleg <https://progireg.eu/>
5. Towards EU Research and Innovation Policy Agenda for Nature-Based Solution & Re-Naturing Cities, Final Report od the Horizon 2020 Expert Group on „Nature-Based Solution & Re-Naturing Cities“, 2015.
6. Program za izradu cjelovite studije područja Donjeg grada, Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba 2011.
7. Donji grad, Katalog – blokovi, Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, 2009.
8. Provedbeni urbanistički plan uređenja i revitalizacije Gornjeg grada i Kaptola ,UZGZ 1979.
9. Provedbeni urbanistički plan Donji grad, UZGZ 1989.

Izvori fotografija na naslovnici (gore lijevo do dolje desno):

Goran Mehkek / Hanza Media

Boris Kovačev / Cropix

Antonio Bronić / Reuters

Tomislav Krišto / Cropix

čitatelj / vecernji.hr

Marko Todorov / Cropix

Stipe Majić / Andalou Agency

Antonio Bat / EPA-EFE