

PROJEKT "GRAD U GRADU"

PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

Zbog Zagrebačkog Manhattana mijenja se GUP

Megaprojekt „Grad u Gradu“ gradio bi se u Novome Zagrebu, na površini od 110 hektara između rijeke Save, Avenije Većeslava Holjevca, Avenije Dubrovnik i Ulice Radoslava Cimermana, zbog tog je projekta trenutno aktualna javna rasprava o izmjenama GUP-a grada Zagreba

Uvodne napomene

S razvojem i provedbom potencijalnoga zagrebačkog megaprojekta "Grad u Gradu" prostor na kojemu se nalaze Zagrebački velesajam, Hipodrom i igralište koje koristi Nogometni klub *Lokomotiva* želi se preobraziti u novo inovativno gradsko područje koje bi imalo mješovitu i raznovrsnu, komplementarnu namjenu i koje bi, zahvaljujući raznolikoj ponudi

i novome konceptu, unaprijedilo opću kvalitetu života stanovnika, postalo nezaobilaznom turističkom atrakcijom odnosno koje bi formiralo središte Novog Zagreba. Grad Zagreb osigurao bi zemljište, a investitor bi financirao gradnju. Grad bi projekt uvjetovao gradnjom dvaju vrtića, osnovne i srednje škole, bazena, ambulante te drugih objekata društvene namjene poput kina i kazališta. Dobit bi se na kraju dijelila proporcionalno ulogu.



Izmjene GUP-a mogle bi u potpunosti promijeniti vizuru grada Zagreba

Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, zona Hipodroma i nogometnoga igrališta namijenjena je sportu i rekreaciji, uz mogućnost gradnje.

Prostor Zagrebačkog velesajma već desetljećima nije cjelovito moderniziran i već godinama postojeći prostori ne odgovaraju suvremenim potrebama. Većina je paviljona starija od 50 godina. No, najava toga megaprojekta naišla je na žestoke kritike stručnjaka, i to zbog izmjene Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba.

Kritike stručnjaka zbog izmjene GUP-a

Nakon što su Hrvatska komora arhitekata, Udruženje hrvatskih arhitekata, Udruga hrvatskih urbanista, Hrvatsko društvo krajobraznih arhitekata, Društvo arhitekata Zagreba i Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu upozorili na proceduralne i stručne pogreške nastale prilikom izrade Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (GUP), Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja upozorilo je u svojem zaključku na neizdavanje suglasnosti na GUP. Javnim istupom stručna javnost uspjela je inicirati novu javnu raspravu i većem dijelu zone Hipodroma vratiti prvotnu namjenu ozelenjenoga prostora sporta i rekreacije.

Kao što je vidljivo iz dokumenata objavljenih na mrežnim stranicama Grada Zagreba uz novu javnu raspravu, i izrađivač je uvidio svoju pogrešku koju je u određenim dijelovima pokušao ispraviti. Na prostor Hipodroma uveo je i treću moguću, većinsku namjenu R1 – sport i rekreacija s mogućnosti gradnje. U odredbe za provođenje također je uvrstio to da je prostor Hipodroma pretežno sportsko-rekreacijske namjene s mo-

gućnošću mješovite namjene i tematskoga parka. Dosadašnja praksa izrade prostornih planova nije omogućavala korištenje jedne boje koja označava jednu namjenu na karti plana i dviju ili triju različitih slovnih oznaka iznad te boje koje označavaju više pojedinih namjena određenoga prostora. Taj presedan koji je kroz GUP Zagreba proguran 2016., a i dalje se pokušava primjenjivati, nije ni stručno, ni zakonodavno opravdan i svakako je podložan različitim manipulacijama.

Iako je izrađivač pokazao to da je spreman napraviti određene izmjene na prostoru "Zagrebačkog Manhattana" kako bi formalno zadovoljio proceduru, i dalje ostaju veliki problemi kao što je nepostojanje kvalitetnih stručnih podloga koje bi jasno odredile sadržajne potrebe, prometne mogućnosti i minimalne, neophodne površine javne i društvene namjene. Prostor Zagrebačkog velesajma i Hipodroma predan je u ruke formalnoj proceduri bez ikakvih zaštitnih mehanizama i mehanizama kontrole provedbe. Osim zone Hipodroma i Zagrebačkog velesajma o kojemu je bilo najviše riječi, Izmjene i dopune GUP-a obuhvaćaju cijeli niz ključnih točaka u gradu Zagrebu koje će uvelike odrediti smjer njegova razvoja. Tim se izmjenama i dopunama ponovno pokušava riješiti pitanje nacionalnog stadiona, ponovno bez ozbiljne stručne studije koja bi definirala potrebe, kapacitet, lokaciju i u konačnici korisnike toga budućega glavnog nogometnog stadiona u gradu Zagrebu, a i šire. Kroz izmjene i dopune cijela zona Radničke ulice, nova zagrebačka poslovna zona, definirana je kao zona u kojoj je planiran samo jedan javni arhitektonsko-urbanistički natječaj. Kao i kod zone Zagrebačkog velesajma i Hipodroma, za koju je također predviđen samo jedan arhitektonsko-urbanistički natječaj, u oba slučaja Grad Zagreb smatra da nakon jednoga općenitog natječaja nema potrebe za javnim natječajima za pojedinačne zahvate, iako je riječ i o visokim zgradama i o zgradama javne namjene koje će uvelike definirati novi izgled grada Zagreba. S gledišta struke takav



Zagrebački velesajam (ulaz s južne strane, iz Avenije Dubrovnik)

pristup nije opravdan i smatra se samo pukim zadovoljavanjem procedura, bez aktivnoga uključivanja javnosti u razvojne procese grada.

Veliki potencijalni problem jest i činjenica da će u više od 90 posto četvrti Donjega grada nakon Izmjena i dopuna GUP-a biti moguće izgraditi podzemne garaže za sve korisnike, a ne samo za stanovnike tih četvrti. Grad Zagreb je s najvećim dijelom poslovnih i administrativnih sadržaja zarobljen unutar prostora Donjega grada, što izravno utječe na strukturu njegovih korisnika. Donji grad ima tendenciju postati veliki hostel s poslovnim prostorima, bez stalnog stanovništva.

Grad Zagreb obvezno mora početi iskorištavati *brownfield* potencijale, ponajprije uz željezničku prugu, kako bi disperzirao pritisak dnevne migracije s Donjega grada na druge lokacije koje su bolje i kvalitetnije povezane javnim prijevozom. Donjemu gradu potrebno je vratiti izvornu namjenu stalnoga stanovanja. Zahvaljujući takvome pristupu, sigurno će nestati potreba za tolikom količinom parkirališno-garažnih mjesta unutar donjogradskih četvrti.

Veliki je problem GUP-a i nepostojanje strateškoga promišljanja buduće strukture stanovništva. Velik broj pojedinačnih promjena zona zaštitnih zelenila i sportsko-rekreacijskih zona u zone stambene i mješovite namjene podrazumijevao bi planirani kontinuirani

ni porast broja stanovnika za koje treba osigurati nove stambene prostore. Kao i kod donošenja većine drugih odluka, ni ova odluka nije utemeljena na stručnim podlogama te je zato i stručno upitna.

Zbog svega navedenoga sve strukovne organizacije i institucije aktivno su se angažirale u ponovnoj javnoj raspravi, a najavile su to kako će i nakon nje široj javnosti nastojati obrazložiti ključne probleme GUP-a, ali i kompletnog sustava prostornoga planiranja koji je zasnovan na lošoj zakonskoj regulativi, a zbog koje je sustav prostornoga planiranja dekonstruiran na svjesno ili nesvjesno pogodovanje pojedinačnome interesu. Prije dvije godine to je bilo vidljivo na primjeru GUP-a Splita, danas je to slučaj na primjeru GUP-a grada Zagreba, a sutra možda na GUP-ovim Osijeku, Rijeci ili Pule.

Udružene strukovne udruge i ustanove uspjele su prvotnu namjeru brzopetznoga donošenja Izmjena i dopuna GUP-a dovesti do raspisivanja nove javne rasprave i ishoditi temeljne ispravke na prostoru "Zagrebačkog Manhattana" te su sudjelovale i u javnoj raspravi. Pozvale su i sve građane Zagreba da sudjeluju u ponovnoj javnoj raspravi i iskažu svoje mišljenje o ključnim promjenama u gradu te Grad na racionalniji i dugoročno održiviji pristup, strateški promišljen, stručno programiran i kvalitetno proveden.



Zona obuhvata projekta Grad u Gradu

Rasprava o zagrebačkom GUP-u u Gradskoj skupštini

Na javnome izlaganju o izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba 8. srpnja 2019. okupilo se stotinjak građana koji su, među ostalim, istaknuli protivljenje promjenama vezanima uz prostore Hipodroma, Zagrebačkog velesajma i Donjeg grada. No, zabilježene su kritike iz stručnih udruženja arhitekata i urbanista i na takve izmjene i dopune GUP-a, a zagrebačka oporba najavila je pokretanje referenduma na sljedećim sjednicama Gradske skupštine.

Nakon izlaganja ravnatelja zagrebačkog Zavoda za prostorno uređenje Ivica Rovisa u otvorenoj je raspravi sudjelovalo oko stotinu građana. Među njima bili su stručnjaci s Arhitektonskog fakulteta u Zagrebu, nekoliko gradskih vijećnika te predstavnici udruga i građanskih inicijativa.

Sudionici su prilikom rasprave, među ostalim, istaknuli to da promjene namjena Hipodroma i Velesajma nisu u skladu s Prostornim planom grada Zagreba te da nije jasno koje točno sadržaje predviđa. Za prostor Velesajma se, istaknuli su, u izmjenama i dopunama GUP-a dodaje mogućnost planiranja mješovite te javne i društvene namjene, dok je Prostornim planom određena gospodarska namjena. Prostoru Velesajma i Hipodroma dodaje se mješovita namjena, što

znači da bi se tamo mogle graditi zgrade, neboderi, trgovine, poslovni objekti, banke, hoteli, ugostiteljski objekti, javne garaže i drugo. Time se priprema teren za "Zagrebački Manhattan", megalomanski projekt na površini od 110 hektara. Osim toga omogućava se prekomjerna izgradnja u donjogradskim četvrtima te izgradnja novih javnih garaža u Donjem gradu koje će dovući još više automobila u gradsko središte, poručili su iz Zelene akcije.

Gordana Domić s Arhitektonskog fakulteta istaknula je to da Novom Zagrebu nije potrebno još 40 tisuća stambenih površina, već su mu neophodne površine namijenjene sportu, rekreaciju i zelenilu.

Rovis je na te primjedbe odgovorio to da je Prostorni plan grada Zagreba (PPGZ), iako je riječ o aktu višem od GUP-a, samo "načelno prikazao namjenu tih područja" te da Velesajm i Hipodrom ne moraju neophodno imati tu namjenu. Zato je zaključio da su izmjene usklađene s PPGZ-om.

Jednakom je argumentacijom u raspravi izraženo protivljenje namjeri da se na prostoru Hipodroma planiraju i sadržaji tematskog parka i mješovite namjene, dok Prostorni plan za njega predviđa sportsko-rekreacijsku namjenu. Vedran Ivanković s Arhitektonskog fakulteta kazao je to da je Hipodrom danas javni prostor te da mješovita namjena u smislu gradnje nije primjerena

ni zbog sigurnosnih razloga, jer je Hipodrom i evakuacijski prostor u slučaju elementarnih nepogoda.

Rovis je ustvrdio to da je za prostor Hipodroma u izmjenama GUP-a određena izrazito sportsko-rekreacijska namjena, a navode da je Hipodrom javni prostor odbacio je time da je on danas zapravo namijenjen "ograničenome broju ljudi". Sudionici rasprave izrazili su protivljenje odredbi kojom se ukida zabrana izgradnje podzemnih garaža u 10 četvrti Donjeg grada, istaknuvši to da je i sada kvaliteta zraka i života ugrožena ionako gustim opsegom prometa.

Umjesto zaključka

Javna rasprava o izmjenama i dopunama GUP-a trajala je do 14. kolovoza 2019., a razne inicijative i udruge poput Zelene akcije, Prava na grad, Zagreb je naš na mrežnim su stranicama dijelile pripremljene i argumentirane primjedbe koje su građani mogli iskoristiti u raspravi.

Izmjene GUP-a i dalje nisu usklađene s Prostornim planom grada Zagreba, odnosno s planom višega reda. U srpnju je Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja prigovorilo Gradu Zagrebu zbog te neusklađenosti. S obzirom na to da Grad nije postupio u skladu s prigovorom, Zelena akcija zatražila je od Ministarstva obustavu postupka donošenja GUP-a.

Na službenim mrežnim stranicama Grada Zagreba još uvijek je navedeno šest strateških projekata koje je gradonačelnik grada Zagreba najavio davne 2007. godine. To su Podzemno-nadzemna željeznica, Sjeverna tangenta, Tunnel kroz Medvednicu, Most Jarun, Integrirani grad (uređenje prostora od Trga dr. Franje Tuđmana do Trga Krešimira Čosića) te Arena Zagreb. Od tih šest projekata realizirana je Arena Zagreb, koja je morala biti dovršena zbog Svjetskog prvenstva u rukometu 2008. godine. Kakva sudbina čeka ostale dugo najavljivane projekte, pa i spomenuti "Grad u Gradu", tek treba vidjeti.