**Jelena Zlatar Gamberožić, dr.sc.**

**Institut za društvena istraživanja u Zagrebu**

**jelena@idi.hr**

**Primjeri urbane obnove šireg gradskog centra grada Zagreba[[1]](#footnote-1)**

***Apstrakt***

U radu će se analizirati urbane transformacije u Hrvatskoj u tranzicijskom (postsocijalističkom) razdoblju na primjeru glavnoga grada Zagreba. Pri tome će se pojasniti karakter, opseg i tipovi suvremenih urbanih promjena kroz odabrane, relevantne primjere. Posebna pozornost posvećena je pojavi novih urbanih aktera, njihovoj dinamici i prostoru djelovanja te njihovom položaju, ekonomskoj i političkoj moći. Istraženi su novonastali, “tranzicijski” aspekti urbane obnove u Zagrebu na primjerima poslovnih nebodera, trgovačkih centara i podzemnih garaža u centru grada, dakle nove urbane strukture nastale u Zagrebu nakon 2000. godine, njihovi uzroci i (pozitivne i negativne) posljedice. Putem smjernica za planiranje grada, razmatraju se i načini na koje stručni akteri promišljaju daljnji razvoj Zagreba kao i svoju ulogu u njemu. Kompariraju se stavovi različitih stručnjaka o njihovoj (ne)moći u planiranju grada, problemu interdisciplinarnosti te prijeporu stavova između različitih stručnih aktera. Rezultati istraživanja ukazuju na promjene u odnosima moći između različitih tipova aktera do kojih je došlo nakon 2000. godine. Iznose se i najvažnije odrednice urbanih transformacija, poglavito (ne)postojeće urbane obnove na prostoru grada. Također se sintetiziraju rezultati razmišljanja stručnih ispitanika o budućnosti prostornog razvoja grada Zagreba.

Ključne riječi: urbane transformacije, urbani akteri, urbanističko planiranje, novonastale strukture, Zagreb.

***Summary***

The work analyses urban transformations in Croatia in transitional (postsocial) period in the city of Zagreb. It explaines the character, extension and types of contemporary urban changes on the chosen, relevant examples. New urban actors, their dynamics, activities, economic and political power are also discussed. „Transitional“ aspects of urban renewal, as well as their causes and consequences are presented on the example of high business towers, shopping malls and underground garages in the centre of the city. These examples present new urban structures in Zagreb after 2000. Through the guidelines for city planning, the ways in which professional actors regard future city planning and their role in it is also revised. Various professional opinions about their power and disability in city planning are compared, as well as problems of interdisciplinarity and professional opinion conflicts. The results of the research point out the changes in the position of power between various types of actors after 2000. The most important determinants of urban transformations, aspecially (non)existing urban renewal in the space of the city are given, as well as the synthesis of differenet professional opinions about the future of the spatial development in Zagreb.

*Key words:* urban trasnformations, urban actors, urban planning, new structures, Zagreb.

**1. UVOD- Tranzicijski aspekti urbane obnove u Zagrebu**

Predmet je ovog rada analiza suvremenih procesa transformacije urbanih sredina u tranzicijskom periodu u kojem dolazi do niza promjena u procedurama donošenja odluka i sve značajnijeg upliva privatnih aktera (korporativnih *developera*) na strukturu i izgled suvremenih urbanih cjelina. U radu se nastoje odrediti i precizirati karakter, opseg i tipovi urbanih promjena te njihovih aspekata na prostoru grada Zagreba u novije vrijeme kroz odabrane slučajeve šireg centra Zagreba kao njihove relevantne primjere. U Hrvatskoj se s obzirom na različite globalizacijske i modernizacijske procese odvijaju različite promjene u prostoru. Pod utjecajem neoliberalizma dolazi do zahtjeva za deregulacijom te društvenom i prostornom fleksibilnošću. Država, kao prijašnji važan politički akter, ustupa mjesto drugim tipovima aktera (ponajprije ekonomskim) koji vođeni svojim interesima vrše različite intervencije u prostor što rezultira do sada neistraženim urbanim transformacijama. Promjene do kojih dolazi u urbanističkom planiranju i urbanoj obnovi, kao i novi tipovi društvenih aktera koji se pojavljuju u ovim prostorima, uvjetovani su širim društveno-političkim promjenama, posebno nakon pada socijalističkog režima te dolaskom tranzicije i neoliberalne demokracije svojstvene ovim prostorima. Važno je uočiti prijelaz iz jednog tipa odnosa prema urbanom planiranju u drugi odnos, tj. „nestanak planiranja“ do kojeg, prema mišljenju stručnih aktera, dolazi nakon 1990. godine.

**2. Razdoblje urbanih promjena nakon 2000. godine**

U razdoblju nakon 2000. godine dolazi do akceleracije procesa koji su započeli u razdoblju nakon 1990. godine. Generalni urbanistički plan grada Zagreba donijela je Gradska skupština grada Zagreba na 23. sjednici, 11. srpnja 2003. godine. Odluka o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba objavljena je u Službenom glasniku Grada Zagreba broj 14 od 31. srpnja 2003. godine (prema Svirčić Gotovac, 2009: 93). U njemu je prisutno mnogo izmjena i dopuna, te se povećava broj lokacija koje su doživjele prenamjenu i transformirale se iz gospodarskih u stambene, mješovite i druge namjene.

„Preobrazba grada nije sustavno osmišljena niti iskorištava svoje potencijale, a transformacija napuštenih industrijskih pogona odvija se nasumično, bez strategije, pa nova stambena područja ostaju neuključena u gradsko tkivo i ne pridonose razvoju urbaniteta grada, a zapravo bi se tim preobrazbama trebalo pristupiti vodeći računa o gradskom tkivu, novom urbanitetu i podizanju kvalitete života“ (Jukić; Mlinar; Smokvina, 2011: 75).

Posljedice ovakvih preobrazbi (transformacija) prostora su sljedeće:

* nestaje urbanizam i sistematsko urbanističko planiranje kao dugoročni i sistematični proces
* među akterima dolazi do promjena u smislu pojave novog tipa aktera, investitora, koji ima najviše moći, no čija je uloga nedovoljno pravno definirana
* razine kvalitete naselja i kvalitete života naglo opadaju
* pojavljuje se neekonomično planiranje grada što predstavlja financijski deficit
* financijski interesi postaju sve važniji pa dolazi do novoga, „predatorskog kapitalizma” i pogodovanja privatnom investitoru
* razvija se tzv. točkasti (stihijski) ili lokacijski urbanizam
* primarna je izgradnja novih struktura i ubacivanje „novoga“ u postojeće strukture bez vođenja računa o dotad izgrađenome kao i o kapacitetu prostora pri čemu dolazi do urbanističkog kaosa
* legalizira se bespravna gradnja
* ne postoji urbana obnova i javlja se “lažna“ urbana obnova koja se odvija prema željama investitora pri čemu se planiranje pretvara u proces javne nabave
* urbanističko planiranje i urbana obnova te akteri koji unutar njih djeluju usko su povezani s društveno-političkom situacijom
* ekonomski i politički akteri stvaraju spregu iz koje su izuzeti građani i stručni akteri

Generalni urbanistički plan Zagreba više nije meritoran dokument. Njegove stalne izmjene, isključivo po zahtjevima prenamjene zelenih površina u građevinske zone, potpuno su devastirale plan, tako da njegova primjena više nema nikakve svrhe.

„Često je, međutim, slučaj da u urbanističkoj praksi i urbanističkim (prostornim) planovima dolazi do namjerne ili interesne prenamjene određenih negrađevinskih površina u građevinske (mješovitog tipa). Na takav način izlazi se u susret privatnim interesima i ulaganjima nauštrb javnih interesa. U zadnjih nekoliko desetljeća došlo je do nestanka urbanog planiranja i urbanizma kao sistematičnih procesa, a nastao je period tzv. 'smrti urbanizma' u kojem se sve događa parcijalno, stihijski i nesistematično” (Svirčić Gotovac, 2009: 15).

Nakon 2000. i danas urbanizam praktično nestaje kao struka i disciplina.Proširuje se bespravna gradnja koja se objašnjava na različite načine, ponajprije nepostojanjem odgovarajućih mehanizama sprečavanja takvog ponašanja u prostoru (Mattioni, 2003: 98-99).[[2]](#footnote-2) Ona postoji u podsljemenskoj zoni, središnjem području grada i rubnim dijelovima.

U novom sistemu nekadašnja društvena zamljišta postaju privatna. Instituti organizirani prema tadašnjem, samoupravnom modelu vlasništva i upravljanja i zavodi postaju privatni (Urbanistički institut Hrvatske, Institut građevinarstva Hrvatske). Dolazi do pojave novog aktera - korporativnog investitora- koji u novom državnom uređenju dobiva glavnu ulogu olakšanu neodređenim pravnim sustavom i nepostojanjem čvrstih urbanističkih pravila i zakona. On zapravo postaje stvarni „upravljač” grada budući da je njegova moć zakonski još uvijek nedefinirana.

Budući da dolazi do nestajanja koncepta razvoja grada, planiranja i urbane obnove, izgradnja postaje ne samo stihijska već i nekvalitetna, te dolazi do trajnog oštećenja prostora, stambenog fonda i stanovanja.

Urbana obnova se i dalje ne provodi, barem ne na prostoru Zagreba, koji bi kao glavni grad trebao biti reprezentativan za Hrvatsku. Na taj način Zagreb odstupa od ponašanja ostatka zapadne Hrvatske koja urbanu obnovu provodi, tj. Zagreb odstupa od urbane politike ostalih gradova zapadne Hrvatske. Prisutne su samo ad hoc interpolacije bez uređene infrastrukture i to u smislu partikularnih, pojedinačnih arhitektonskih uradaka. Neki ispitanici napominju kako se tu radi o „građevinskom sklopu“ - par građevina koje nemaju prateće sadržaje, već se samo radi o pratećoj gradnji na preostalom praznom prostoru.

Grad sam sebe oštećuje u financijskom (ekonomskom) smislu budući da često vuče poteze koji nisu u njegovom najboljem interesu. S ekonomskog aspekta postoje mnogi upitni potezi grada u kojima se financiraju projekti koji neće biti dugoročno profitabilni za grad već samo za investitora. Primjer za to su garaže i trgovački centri. Javni prostor se zanemaruje i smanjuje što proizvodi razne tržišne nedostatke poput smanjene turističke potrošnje. Poticanjem izgradnje takvih projekata, potire se posebnost grada čime se dugoročno dovodi u opasnost ekonomska egzistencija grada.

Generalni urbanistički plan iz 2003. godine je jedini planski dokument u čijem je donošenju, doduše samo formalno, putem javne rasprave, javnost sudjelovala. Međutim, njegova je nedosljednost i otvorenost za samovoljno odlučivanje i mijenjanje prema trenutnoj potrebi zainteresiranih aktera vidljiva na mnogim mjestima. Primjerice, Članak 59. odluke o GUP-u sadrži odredbu koja glasi: „Nova gradnja u unutrašnjosti blokova dozvoljena je samo iznimno za građevine javne i društvene namjene.“ U istom je, međutim, članku i sljedeća formulacija: „Omogućuje se zamjena postojećih građevina uz prenamjenu.“ (<http://pravonagrad.org/totalna-rasprodaja/>). Smanjenom izradom planova i utjecaja planiranja te izmjenom urbanističkih planova zbog pogodovanja investitorima i njihovim interesima ostvaruje se ono što mnogi građani nazivaju „neoliberalnim kapitalizmom”. Radi se zapravo o „divljem kapitalizmu” koji ne slijedi niti logiku neoliberalizma, niti demokratskog sustava.

Nakon 2000. godine do danas, ispitanici napominju kako „urbana obnova” prestaje biti sanacija i rehabilitacija nedovršenih i substandardnih gradskih zona, a nova klasa privatnih poduzetnika i investitora kreće u potragu za terenima na kojima mogu realizirati maksimalni koeficijent izgradnje na svojoj parceli bez obzira na okolnu izgradnju i potrebe pojedinih kvartova. Razvija se „lokacijski urbanizam,”pri čemu sami investitori izrađuju „urbanističke planove” za svoje parcele. Planovi se danomice mijenjaju prema zahtjevima investitora, najčešće tako da se negrađevinska područja prenamjene u građevinska i da se poveća koeficijent izgradnje. Pojavljuje se lokacijski ili „točkasti” urbanizam (mnogi ga stručnjaci danas nazivaju i „objektnim“ ili „projektnim“ urbanizmom). On označava izgradnju objekata na proizvoljnim lokacijama koje nisu dio prihvaćenog plana, sve, naravno, bez planiranja i bez dugoročne strategije.

Interpolacijama u prostor bez određenog plana i strategije dolazi do kombiniranja starih i novih struktura u gradu što rezultira urbanističkim kaosom. Izgradnja u gradu postaje kaotična, ovisna o interesima investitora. Ono na što neki autori (Jukić; Mlinar; Smokvina, 2011.) ukazuju jest i činjenica da su u praksi planiranje i gospodarenje gradom zakazali što se može vidjeti iz činjenice da se na najkvalitetnijim zemljištima u gradu podižu gospodarske zone i trgovački centri (npr. Jankomir) dok se stambena područja smještaju na nekvalitetnim lokacijama (Sopnica- Jelkovec- Sesvete, Munja- Kozari bok). Na primjeru takve politike stanovanja vidimo kakav je odnos prema prostoru te kako izostankom aktivne zemljišne i gospodarske politike grad nije ušao u posjed većih prostora za razvoj koje bi mogao kontrolirati. Banke su, kao privatni poduzetnici, svoje interese i kapacitete gradnje štitili putem legalnih sustava urbanističko-arhitektonskih natječaja i poslije detaljnih planova. Odabirom lokacija za gradske projekte koji planerski promatrano nisu od interesa za grad, moguće je u većoj mjeri pogodovati privatnim investitorima nego stvarati novu gradsku kvalitetu (Jukić; Cvitanović, 2011: 64). Nekvalitetna izgradnja ima svoje posljedice i na vizuru grada.

**2.1. Primjeri novonastalih struktura u Zagrebu nakon 2000. godine**

Kad govorimo o Hrvatskoj, moramo imati na umu kako u tom razdoblju sve više dolaze do izražaja globalizacijski procesi, a oni djeluju na društvene odnose, pa time i na odnose između različitih aktera. Globalizacija svjetske ekonomije vodi selektivnom razvoju, što podrazumijeva i određene lokacijske prednosti raznih gradova centralne i istočne Europe, ovisno o njihovoj prostornoj poziciji. Zbog toga je najvažniji prostorni efekt globalizacijskih procesa ponovno jačanje velikih metropolskih područja i glavnih gradova, kao ključnih čvorišta ljudskih aktivnosti. Od zemalja bivše Jugoslavije takvu posebnu poziciju ima Zagreb, Sarajevo i Skopje. Ti su gradovi po svojem položaju poboljšali svoj status, na način da su od gradova nacionalne važnosti postali gradovima koji funkcioniraju kao regionalni centri. Ljubljana se pozicionirala kao jedan od najkompetitivnijih gradova u srednjoj i istočnoj Europi, gledano prema snazi njezine nacionalne i gradske ekonomije, kvaliteti života i institucionalnoj mogućnosti promjene. Glavni gradovi poput Beograda i Tirane zadržali su samo status grada od nacionalne važnosti, i to zbog političkih, ekonomskih i institucionalnih ograničenja u njihovim zemljama danas. Važno je također napomenuti kako se trenutno nijedan grad centralne i istočne Europe ne može promatrati kao „svjetski grad” (Pichler-Milanović i Dimitrovska Andrews, 2005: 468).

Neki autori (Seferagić, 2007.) u tom kontekstu napominju kako su osnovne osobine hrvatskoga društva u neoliberalnoj situaciji naizgled kontradiktorne, s obzirom na to da Hrvatska istovremeno ima potrebu za uključivanjem u širu zajednicu, kao i za zadržavanjem vlastitog identiteta. Posljednjim GUP-om, usvojenim 2003. godine, utvrđeno je kako se uspješna nacionalna integracija ne može usvojiti bez primjerena razvitka velikih gradova. Ipak, nova politička i gospodarska funkcija Zagreba mijenja njegovo značenje u europskom i svjetskom kontekstu. Metropolsko se oblikovanje grada kao uređene fizičke zbilje i kao razvojnog subjekta povećava te je naglašena sve jača veza s drugim europskim metropolama(Šaban 2006: 244).

Kada govorimo o Zagrebu i njegovoj ulozi kao regionalnoj metropoli, trebamo se prisjetiti nedavne prošlosti. Socijalistička je izgradnja ostavila najviše traga na gradskoj periferiji, gdje su građeni stanovi, te u centru gdje dominiraju historijske građevine. Tako je bilo i u Zagrebu. Urbana obnova Zagreba se promatra na prostornim razinama užeg i šireg gradskog središta. U gradu Zagrebu su nakon 2000. godine primjetne značajne transformacije jer je došlo do akceleracije neplanirane i stihijske izgradnje. Dok u mnogim gradovima Europe proces urbane rehabilitacije traje desetljećima, u Zagrebu transformacija nije još ni poprimila karakteristike koje bi se prepoznale kao sistemski i promišljen napor. Kod nas je prisutan i porast izgradnje koja predstavlja primjere nekih ranije navedenih procesa, napose *cityzacije*, *diznifikacije* te pojave „nemjesta” (Augé, 1995).

Razdoblje nakon 2000. ključno je za urbane transformacije jer se u njemu u najvećoj mjeri javljaju nove prostorne forme koje se prepoznaju kao neplanirane. Promjene se naročito javljaju na području javnih prostora (glavnih zagrebačkih trgova – Cvjetnom i Kvaternikovom trgu) koji se u velikoj mjeri transformiraju. Također, javljaju se u gradskom centru gdje se izgradilo sedam trgovačkih centara. Ne treba ni napominjati kako se mnoštvo trgovačkih centara u ovom razdoblju gradi i na periferiji grada. Napokon, važnu promjenu predstavlja i izgradnja poslovnih nebodera u širem gradskom središtu (*Hoto Business Tower*, *Zagreb Tower*, *Eurotower*). Primjećujemo i pojavu *cityzacije* određenih dijelova grada, pri čemu su prostori uz Radničku cestu i dio Zavrtnice zamišljeni kao novi zagrebački *city.* Želeći imitirati velike svjetske metropole, taj se prostor, kao poslovno središte, popunjava skupim poslovnim i stambenim zgradama i neboderima. Konačno, bitna intervencija u prostor su i podzemne garaže koje se također neplanirano i problematično uklapaju u prostor grada.

**2.2. Gradski trgovi**

„Trebalo je mnogo loših iskustava da se spozna kako iza određenih oblika rasta i modernizacije ne stoje opći društveni ciljevi nego često puta izrazito pojedinačni interesi i jednostrana ekonomska svrsishodnost” (Prelog, 1978: 8). Ovaj citat možemo primijeniti i trideset godina kasnije na primjeru transformacije Cvjetnog trga gdje su također uočeni pojedinačni i parcijalni interesi u procesu izgradnje centra Cvjetni(Svirčić Gotovac; Zlatar, 2008.) kao i proces gentrifikacije.

„Istjerivanje siromašnijeg gradskog stanovništva iz onih dijelova grada koji se podvrgavaju različitim rekonstrukcijama, stalna pobjeda ekonomski najjačih u procesima zaposjedanja prostora, otkriva izrazito društveno-političke aspekte borbe za obranu središta” (Prelog, 1978: 8).

Dva važnija primjera smanjenja javnog prostora su transformacije trgova - izgradnja centra *Cvjetni* na Cvjetnom trgu investitora T. Horvatinčića i transformacija Kvaternikovog trga.

Kao uzroci izgradnje centra *Cvjetni* stručnjaci uglavnom spominju privatni interesi poduzetnika/investitora (T. Horvatinčića) i društveno-političku situaciju koja mu dopušta jednu takvu intervenciju u prostor bez postavljanja pravnih pitanja. Ukazuje se na „dogovor“ između investitora i političkih struktura (prvenstveno gradonačelnika M. Bandića), ignoriranje javnog interesa te brojne izmjene Generalnog urbanističkog plana u cilju provođenja projekta. Stručni akteri također spominju kako je primjer Cvjetnog trga prvi primjer u kojem se poduzetnik „suočio“ s pravnim sustavom u smislu stvaranja konkretnih izmjena u Generalnom urbanističkom planu.

Sljedeći primjer transformacije trgova je transformacija Kvaternikovog trga. Preuređenje, izvedeno tijekom ljeta 2007. godine je prije svega reguliralo promet oko trga te je uređena njegova gornja ploha. Cilj transformacije je bio urediti gradski trg koji bi novim sadržajem i uređenjem privlačio ljude te postao mjesto odmora i razonode. Upravo je novo uređenje doživjelo brojne kritike koje ističu da je trg postao bezlična ploha i izgubio šarm zbog korištenja ugašenih tonova i tamnog, čelično-staklenog paviljona koji dominira trgom ([www.kulturpunkt.hr](http://www.kulturpunkt.hr)) te da je osjećaj trga narušen pothodnicima i novom regulacijom pješačkog prometa (za veličinu i prometni kapacitet Kvaternikovog trga potpuno nepotrebnom). Z. Uzelac prema Matejčić (2008.) navodi nekoliko rješenja koje smatra promašenima u projektu uređenja Kvaternikovog trga: ulazne rampe u podzemnu garažu, pješački pothodnik, popločenje trga, klupe, paviljonska nadstrešnica. Za rampe smatra kako oduzimaju prostor trga i daju mu karakter prolaznog prostora te kako su dobra pouka za ono što će se dogoditi u drugim, javnim dijelovima Zagreba u kojima se planiraju podzemne garaže. Za pješačke pothodnike se lako složiti da su potpuno suvišni jer ni Maksimirska ni Vlaška ulica nisu široki bulevari kojima bi pješaci znatno usporavali promet. Kvaternikov trg je, prema Uzelcu, dio očitog trenda u Zagrebu, koji je u suprotnosti s cjelokupnim svjetskim urbanističkim procesom jer se pješake tjera u podzemlje, a automobilima daje prednost i to da bi se postiglo neznatno ubrzanje. Kad se podvuče crta, Uzelac smatra da je Kvaternikov trg u urbanom smislu izgubljen. Na tom tragu je bio i povjesničar umjetnosti I. Maroević kada je dosta oštrom kritikom još na temelju idejnog projekta zaključio: „Prazna ploha i ništa više“ (Matejčić, 2008:18).

Ovakav odnos prema glavnim gradskim trgovima smatra se nastavkom politike ukidanja trgova - mjesta na kojima se rodila i do dana današnjega živjela demokracija. Umjesto da je promet stavljen pod zemlju, pod zemlju se u Zagrebu gura pješake i to je najveći grijeh današnje politike. Smisao grada nije u tome da ima puno ljudi već da ima puno odnosa**.** U Zagrebu danas, prema Ž. Puhovskom „postoje samo dva odnosa *-* promet i trgovina“ (prema <http://www.kulturpunkt.hr/i/vijesti/989/>).

**2.3. Visoka izgradnja**

Neboderi su oduvijek predstavljali najvažniji (i najvidljiviji) dio moderne ekonomije te bili podsjetnik na moć kapitala koji iza njih stoji, koji ih posjeduje, prodaje, dizajnira i promovira. Simbolizirali su i radnu snagu koja ih konstruira, gradi i održava (McNeill, 2005). Postoji određena razlika između nebodera i visokih zgrada, a sastoji se u tome što su neboderi svojevrsni „markeri mjesta“, „skulptori gradske silhuete“ (Crilley, 1993) te igraju značajnu ulogu u reprezentacijskim strategijama financijskih i političkih elita.

GUP-om iz 2003. u Zagrebu je, nakon 20 godina, ponovo dozvoljena gradnja poslovnih i stambenih nebodera viših od 9 katova. U razdoblju koje slijedi zbog toga je došlo do novoga trenda u izgradnji poslovnih nebodera. Većina investitora željela ih je podići nedaleko najužega zagrebačkog centra i sa što više katova koje bi uglavnom ispunjavao poslovni prostor (Galović, 2004). Poglavito su u tom smislu iskorištene Heinzelova ulica i Radnička cesta, no i drugi dijelovi grada poput Savske ceste i Ulice grada Vukovara.

Prema nekim autorima (Čaldarović 2011:44), najvažniji su uzroci građenja nebodera arhitektonsko eksponiranje (želje i ambicije njihovih tvoraca) te personalizacijska funkcija nebodera (arhitektov neboder, investitorov neboder), a u najvećem broju slučajeva visoka je izgradnja posljedica kombinacije nabrojenih razloga. Tornjevi poslovnih nebodera pokazuju, dakako, ekonomski prosperitet i interes korporacije ili pojedinaca, dok je interes zajednice ili pojedinih građana stavljen u drugi plan. S. Horvat (2007: 42–56) upozorava na neke uzroke i posljedice novog trenda poslovnog nebodera: nedostatak urbanističkog plana, obrtanje procesa revitalizacije i urbane obnove te promjenu lica grada.

Na kraju ove rasprave može se postaviti pitanje treba li Zagreb, s obzirom na svoj lokalni i specifični kontekst, slijediti primjere drugih gradova koji imaju svoja pravila visoke izgradnje? U Zagrebu je, nažalost, vidljivo nepostojanje odrednica ili elemenata koji se primjenjuju u ostalim europskim gradovima. Ključna razlika između bečke *check* liste, ili zaključaka radionice Neboderi u Europi, i Zagreba jest upravo (ne)postojanje propisa i procjena lokacije o načinu izgradnje visokih objekata. Iskustva u Zagrebu obilježio je upravo izostanak stvaranja plana ili propisa o visokoj izgradnji, što je ujedno i najveći problem. U tom je smislu važno postavljanje cjelovitih kriterija izgradnje kojih bi se svi trebali pridržavati. Ključni problemi u Zagrebu su, dakle, nekompatibilnost visokih poslovnih zgrada s postojećom infrastrukturom, nedovoljna informiranost građana i struke o njihovoj izgradnji, niski standard zgrada zbog udovoljavanja investitorskim željama, zahvati u prostor grada izvan postojećeg urbanog konteksta grada i upitna profitabilnost za grad.

**2.4. Trgovački centri**

Treći primjer moderne transformacije grada odnosi se na pojavu (konstrukciju) trgovačkih centara u Zagrebu. Vratimo li se malo u povijest, vidjet ćemo kako se sredinom devedesetih otvaraju trgovački centri u širem centru Zagreba. Prvi je takav *Importanne centar* na Starčevićevu trgu, otvoren 1994. godine. Nakon njega otvaraju se: *Importanne galerija* na Iblerovu trgu 1999., *Centar Kaptol* na Novoj Vesi 2000., *Branimir centar* u Draškovićevoj ulici 2003., *Cascade – Prebendarski vrtovi* u neposrednoj blizini *Kaptol centra* 2009., centar *Cvjetni* na Cvjetnom trgu 2011. Godine i *Ban centar* u ulici Augusta Cesarca 2013. Danas se tako u gradskom središtu nalazi šest trgovačkih centara, a u rubnim dijelovima grada te na križanjima važnijih gradskih prometnica njihov je broj daleko veći (Zlatar 2011: 323–324). Općenito se u Zagrebu razlikuju tri osnovna tipa lokacije trgovačkih centara: u središtu grada, na križanjima važnijih gradskih prometnica te u blizini cestovnih čvorišta na rubovima grada. Dok trgovački centri u središtu imaju, uz trgovačke, razvijene i društvene, poslovne, a poneki čak i stambene funkcije, trgovački centri u rubnim područjima uglavnom se zadržavaju na trgovačkoj funkciji (Jakovčić i Spevec 2004: 61).

Današnja politika trgova u Zagrebu vrlo je problematična jer pretvara trgove, a time i centar grada, u prostor konzumacije (pseudo-javni prostor), kao u slučaju Cvjetnog trga. Trgovački centar, dakle, osim što predstavlja primjer ne-mjesta, postaje i primjerom pseudo-javnog prostora. Premda se kao privatizirana javna sfera želi predstaviti javnom, u njoj su pravila takva da taj prostor prema svojim obilježjima nikako ne može biti „javni“. Kako bilo, broj trgovačkih centara u Zagrebu i Hrvatskoj rapidno raste te oni preuzimaju preostali javni prostor u gradovima, postajući time možda i njegovom novom formom.

Upravo kapital (investitor, *developer*), u sprezi s politikom, ima najviše moći u formiranju polujavnog prostora. Trgovački centri, dakle, postaju „novi javni prostori“ u kojima ljudi provode vrijeme, šeću uokolo ili sjede u kafićima i restoranima, osjećajući se kao građani svijeta, ispunjavajući potrebu za druženjem i provodeći u njima slobodno vrijeme. Nije nebitno napomenuti da trgovački centar, osim uređenosti i nadgledanja kupaca, pruža i određeni osjećaj „sigurnosti“ (Voyce 2006: 282). On predstavlja mjesto za obitelj zaštićeno od vremenskih neprilika, ali je i poželjna okolina koja upravo zbog svoje kontroliranosti nudi sigurnost od bilo kakvih neželjenih i nepredviđenih događaja. Doduše, otvaranje novih kinodvorana, izložbenih i koncertnih prostora u trgovačkim centrima i sl. jest obogaćivanje kulturne ponude grada, ali je nesvodljivo pod nazivnik javnoga života. I uz najveću dobronamjernost vlasnika, „kontrolirano“ je prisutno već samom činjenicom da se društvena ponuda nalazi u privatnom objektu. Tako trgovački centar, koji je u svojoj biti ipak privatni i kontrolirani prostor, ne može imati ulogu pravog javnog prostora kakvog je danas u Zagrebu sve manje. On nije javan na način na koji se javni prostor definirao ranije, kroz slobodu govora/izražavanja, organiziranje različitih aktivnosti i zbog svoje propusnosti, s obzirom na to da su ti aspekti u trgovačkim centrima neostvarivi. Bilo bi gotovo nemoguće zamisliti aktivnosti poput držanja govora, prosvjeda, sviranja gitare ili održavanja sajma knjiga u trgovačkom centru (Zlatar, 2011).

Nadalje, kako u Zagrebu ima već mnogo trgovačkih centara, njihovom daljnjom izgradnjom dolazi do stvaranja „loše“ konkurentnosti, odnosno totalnog zasićenja trgovačkim centrima, što može rezultirati stvaranjem tzv. *brownfieldsa* (neiskorištenih ili zapuštenih industrijskih ili trgovačkih objekata). Ali, ima još jedna negativna posljedica porasta broja trgovačkih centara, a to je smanjenje broja trgovina u centru grada koje su, zbog konkurencije, zatvorene ili su pred zatvaranjem.

Interakcije svih tih funkcija pridonose životu i aktivnosti gradskog centra kao cjeline. Prema tome, ako se gradski centar svede na samo neke od navedenih funkcija (primjerice trgovinu), gubi se njegova vitalnost i javni karakter. Smanjenje javnog prostora vodi različitim negativnim posljedicama, od kojih Kohn (2004.) kao najproblematičnije spominje pomanjkanje komunikacije među stanovnicima istog susjedstva te segregaciju koja time nastaje među stanovnicima.

**2.5. Podzemne garaže**

Prostorno širenje grada, kao i skučenost površine glavnoga gradskog centra i porast prometa u gradu, djeluje na definiranje gradskih centara. Promet među ovim činiteljima ima najveću ulogu jer se kao krucijalan problem u mnogim zemljama pojavljuje gradska zakrčenost, uzrokovana tranzitnim prometom, pomanjkanje parkirališta za automobile i, kao posljedica toga, ubrzano propadanje ambijenta. Najveći problemi u centru grada (prema: Maretić, 1996.) povezani su sa stalnim rastom tercijarnih djelatnosti stanovništva[[3]](#footnote-3), što rezultira porastom broja automobila u gradu i regiji. Kako bi se takvi problemi uklonili, potrebno je povećati kapacitet „centralnih funkcija“, stvoriti kvalitetan ambijent i poboljšati uvjete za kretanje i parkiranje automobila, tj. dati javnom gradskom prometu veću važnost.

Treći primjer u Zagrebu nakon 2000. upravo su zato podzemne garaže. S pojavom trgovačkih centara javlja se i velik broj podzemnih garaža u samom gradskom središtu. Njihovu pojavu trebamo promatrati komplementarno s čitavom prometnom situacijom u gradu. Kod nas su osobna vozila u gradu veliki problem zbog sporosti prometnog sustava kroz glavne gradske arterije, kao i zbog deficita parkirališnih mjesta. Glavnim uzrocima prometnih problema grada neki autori (Čaldarović 2011: 30) smatraju sljedeće:

* prevelik broj osobnih automobila
* nemogućnost gradskog prostora da primi promet koji sve više raste
* koncentraciju „rješavanja prometnih problema” daljnjim širenjem infrastrukture za privatni promet
* nedjelotvornost gradske vlasti u efikasnom vršenju preraspodjele organizacijske brige za privatni i javni promet.

Najvažnija negativna posljedica izgradnje podzemnih garaža svakako je bitno otežavanje odvijanja javnog prijevoza. Podzemne garaže na Cvjetnom trgu i Kvaternikovu trgu primjer su zagušenja gradskog središta prometom, zbog njegova dovođenja u najuži gradski centar. U slučaju Cvjetnog trga došlo je i do grubog oduzimanja javnog prostora (ulice) za izgradnju ulaza u podzemnu garažu.

**3. Stručna perspektiva**

Stručnjaci navode sljedeće smjernice potrebne u daljnjem planiranju grada:

* jasna vizija grada i strateško planiranje
* kontrola pravnih procedura i stvaranje novih dokumenata i pravila s ciljem uspostavljanja novog urbanizma
* prezervacija (očuvanje) starih dijelova grada (gradske jezgre i Donjeg grada)
* posebno uvažavanje socijalne strukture stanovništva grada u kojoj mora postojati raznolikost stanovništva
* investiranje financijskih sredstava u rehabilitaciju grada
* stvaranje dokumenata s ciljevima, prioritetima i mjerama za obnovu/rekonstrukciju Zagreba na način održivosti
* suradnja između različitih stručnjaka za prostor, pri čemu bi oni trebali imati glavnu ulogu u planiranju grada i predstavljanju svojih ideja javnosti
* građanska participacija u planiranju grada
* organiziranje i regulacija civilnog sektora povećanjem njihova utjecaja
* povećanje uporabne vrijednosti projekata
* rehabilitacija grada koja se odvija kroz nove javne prostore i očuvanje identiteta grada
* generalna promjena društveno-političke situacije.

Ključna kritika sručnjaka za prostor koja se tiče se procesa planiranja u gradu Zagrebu jest da se on danas proglašava nečim što je praktički arhaizam, odnosno puki ostatak socijalističke prakse. Na taj se način, smatraju ispitanici, izbjegava bilo kakva strategija (ili plan) koja je prijeko potrebna da bi se gradom moglo upravljati i razvijati ga na socijalno, ekonomski, kulturno i politički održiv i perspektivan način*.* Bez planiranja grad se ne može dalje promišljati. Zbog toga mu treba dati sve moguće prerogative i donijeti planove koje je potvrdila javnost te odrediti stroge sankcije za njihovo nepridržavanje. Za obnovu grada potrebno je također jasno definirati metode, ciljeve i uvjete rada poduzetnika, zainteresirati ih za urbanu obnovu i jasno im naznačiti mogućnost profita implementacijom modela „javno-privatnog partnerstva“. Iz toga proizlazi i potreba kvalitetnoga urbanističkog plana i investicijskog programa za obnovu Donjega grada, pri čemu bi se uspostavio viši komunalni standard primjenom modela „javno-privatnog partnerstva“.

Sljedeći pomak u upravljanju gradom trebala bi biti uspostava i kontrola pravnih procedura i dokumenata, novi urbanizam koji će revidirati dosadašnja i sastaviti nova pravila. Kaotična urbanizacija dovela je do točke na kojoj je osmišljavanje nove regulative, obnavljanje snage GUP-a i ostalih prostornih planova te uvođenje reda na pravnoj razini općenito postalo nužnošću. Ta pravila, napominju ispitanici, moraju biti takva da afirmiraju ostatke *geniusa loci* (jedinstvenih, karakterističnih i štovanih aspekata mjesta).

Bitna odrednica upravljanja gradom je i zaštita gradske jezgre i gradske baštine. Taj prostor, napominju ispitanici, ima svoj povijesni identitet i stoga je često najvažnija turistička atrakcija. Ako bude prepušten interesima i idejama investitora, povijesni će se prostor uniformirati i potencijalno postati strogo poslovno-trgovačka zona, što je posve suprotno interesu grada (i nacije). Za Donji grad trebala bi postojati sustavna rekonstrukcija koja bi obuhvaćala čitav prostor – njegovu namjenu, strukturu, zaštitu itd. To je moguće provesti na način koji bi integrirao sve važne funkcije grada – industriju, promet, stanovanje, rekreaciju. Dakle, kod urbane obnove bitno je gospodarenje prostorom koje se ne može uspostaviti samim planiranjem, već prvenstveno prostornim upravljanjem.

Zbog različitih intervencija, prisutnih kako u centru grada, tako i na periferiji, treba biti oprezan pri očuvanju socijalne strukture grada. To se u prvom redu odnosi na njezine raznolikosti, brigu o tome da ne dođe do gentrifikacije u smislu naseljavanja isključivo dobrostojećeg stanovništva u neke dijelove grada, a „izbacivanja“ siromašnijeg stanovništva iz njihova prethodnog obitavališta. Javni sektor mora uložiti sredstva u obnovu grada, a za to se, napominju ispitanici, treba obratiti europskim fondovima za koje treba imati i strateški plan. Ukazuje se i na potrebu edukacije lokalne vlasti kako bi aplicirala u tim fondovima na pravilan način.

**4. Zaključak**

Analiza aspekata intervencije u prostor kod nas vidljiva je na primjeru urbanih transformacija na prostoru grada Zagreba, i to najviše kod preizgradnje, smanjenja javnih prostora i zelenih površina, visoke poslovne izgradnje, trgovačkih centara i podzemnih garaža. Mnogi od tih projekata napravljeni su isključivo zbog interesa investitora i prema interesima istih, a na neprimjerenim položajima, što je imalo različite nepovoljne posljedice za grad Zagreb, kako u ekonomskom smislu, tako i u odnosu na gradsku infrastrukturu. Neke od tih posljedica su: opterećenje infrastrukture, neprofitabilnost za grad, stvaranje prometnih gužvi, promjena vizure i identiteta grada, smanjenje trgovina u gradskom centru, stvaranje novih potencijalnih *brownfieldsa*, stihijska izgradnja, loše pozicioniranje objekata itd. Također, mnogi od tih projekata uopće ne služe javnom interesu niti podižu uporabnu vrijednost grada ili kvalitetu života stanovnika.

Kvaliteta i provedivost urbanističkih rješenja, pa tako i navedenih odrednica, uvelike ovise o daljnjem razvoju društveno-političke situacije. U nedemokratskim sustavima urbanizam i prostorno planiranje postaju instrumentima ozakonjenja projekata koji nisu utemeljeni na stvarnim potrebama građana, a gospodarski su neopravdani i neprimjereni mogućnostima društva. Upravo je to slučaj u Zagrebu gdje javni sektor funkcionira kao produžetak privatnog, i u takvom se odnosu moći radi o *primitivnom liberalizmu*, vrlo različitom od zapadnoeuropskog odnosa prema prostoru. U zapadnim demokracijama država uz pomoć građana određuje gdje se može ili ne može graditi. Na prostoru Hrvatske, poglavito grada Zagreba, ne primjećuje se spoznaja/svijest da je nacionalna ekonomija ovisna o javnom sektoru. Organizacija civilnog sektora i omogućavanje participacije građana u odlučivanju o gradskoj politici i upravljanju gradom najvažnija je odrednica na kojoj zato treba poraditi. Potrebno je zapitati se u kojoj mjeri građani Zagreba društvo u kojemu žive percipiraju kao demokratsko. Ako je moguće, primjerice, oduzeti građanima javni prostor (primjer Varšavske ulice) i pretvoriti ga u privatni, to se svakako kosi s osnovama demokratske države. U tom smislu ukazuje se na zastoj demokracije jer je javni sektor vrlo važan dio liberalne države i, u situacijama normalnog funkcioniranja demokratskog ustroja, vrlo učinkovit. Dolazimo do zaključka da je ključna aktivnost educirati javnost da bi se osigurala njezina procjena utjecaja pojedinog projekta na kvalitetu sredine i života u njoj. Giddens (2005.:85) uspoređuje demokraciju koja uredno funkcionira s tronošcem: vlada, gospodarstvo i civilno društvo moraju biti u ravnoteži. Ako jedno prevlada nad drugim, uslijedit će nepovoljne posljedice. Vlada može njegovati civilnu sferu koja zauzvrat postaje njezina kulturna osnova. Demokratizacija demokracije tako ovisi o jačanju građanske kulture koju ne mogu proizvesti ni tržište ni pluralizam interesnih skupina. Svi akteri (politički, ekonomski, civilni i stručni) trebaju djelovati ravnopravno jer se samo u takvom odnosu snaga može uspostaviti demokracija koja ne ovisi o dobroj volji ili interesu jednoga tipa aktera. Kako bi do ove ravnopravnosti došlo, ključno je ponajprije izmijeniti postojeći društveno-politički sustav koji nedovoljnom pravno-političkom definiranošću te nepoticanjem demokratičnosti pogoduje jednim akterima nauštrb drugih i zapravo jača hijerarhiju moći.

Ako postavimo pitanje o daljnjim mogućnostima urbanizma u Hrvatskoj, nakon što smo konstatirali potpuno nestajanje istog, moramo napomenuti kako urbanizam može uspjeti samo u pravnoj državi, sa zakonima koji se do kraja provode. U takvoj državi zakonom su precizno određeni uvjeti korištenja zemljišta i uređenja prostora. Ostaje, stoga, najvažniji i sveprisutan zahtjev da se urbanoj obnovi i urbanističkom planiranju pristupi promišljeno, a ne stihijski, te da se ciljevi, smjernice i planovi urbane obnove postavljaju u jasnoj viziji i strategiji razvoja grada.

Cilj takvog, novog urbanizma i urbane revitalizacije mora biti očuvanje prostora, njegova zaštita i povećanje njegove uporabne vrijednosti te podizanje kvalitete života stanovnika. Budući da se u svakom gradu uspostavlja mnoštvo mreža koje proizvode međuovisnost u gradskom tkivu, a zatim i s ostatkom države, gradovi se moraju regulirati kroz efikasan urbanistički režim. Pritom se ne smije smetnuti s uma da je uloga grada Zagreba i razumijevanje njegove odgovornosti u procesu europskih integracija jedan od ključnih faktora u razvoju Hrvatske.

**Literatura**

1. Augé, M. (1995). *Non-places: Introduction to an Anthropology of Supermodernity*. London:Verso.
2. Crilley, D. (1993). Megastructures and Urban Change: Aesthetics, Ideology and Design. U: *The Restless Urban Landscape*. (127-164). Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.
3. Čaldarović, O. (2011). *Urbano društvo na početku 21. stoljeća*. Zagreb: Naklada Jesenski i Turk; Hrvatsko sociološko društvo.
4. Galović, K. (2004). Arhitektonska pravila igre. *Vijenac,* broj 263.
5. Horvat, S. (2007). *Znakovi postmodernog grada*. Zagreb: Naklada Jesenski i Turk.
6. Jakovčić, M., Spevec, D. (2004). Trgovački centri u Zagrebu. *Hrvatski geografski glasnik* *66 (1)*, 47–66.
7. Jukić, T., Cvitanović, M. S. (2011). *Zagreb - Gradski projekti*. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu; Arhitektonski fakultet; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada (monografija).
8. Jukić, T., Mlinar, I., Smokvina, M. (2011). *Zagreb. Stanovanje u gradu i stambena naselja.* Zagreb: Sveučilište u Zagrebu; Arhitektonski fakultet; Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj Grada (monografija).
9. Kohn, M. (2004). *Brave New Neighborhoods. The Privatisation of Public Space.* New York: Routledge.
10. McNeill, D. (2005). Skyscraper Geography. *Progress in Human Geography 29 (1)*, 41–55.
11. Mattioni, V. (2003). *Zagreb se mijenja.* Zagreb: UPI-2M plus.
12. Maretić, M. (1996). *Gradski centri.* Zagreb: Školska knjiga.
13. Pichler-Milanović, N., Dimitrovska Andrews, K. (2005.) Conclusions. U: *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe*.(465–487). Tokyo; New York; Paris: United Nations University Press.
14. Prelog, M. (1978). *Funkcije gradskog centra i podcentara u zagrebačkom gradskom prostoru.* Zagreb: Centar za društvena istraživanja Sveučilišta u zagrebu i Centar za povijesne znanosti - Odjel za povijest umjetnosti Filozofskog fakulteta u Zagrebu - IDIS- Izvještaji i studije.
15. Seferagić, D. (2007). Akteri društvenih promjena u urbanom prostoru Hrvatske. *Sociologija i prostor* *45, 177-178 (3-4)*, 361-376.
16. Svirčić Gotovac, A. (2009). *Utjecaj društvenih aktera na procese gentrifikacije i pauperizacije: primjer Zagreba*. Doktorski rad. Zagreb: Filozofski fakultet Sveučilišta u Zagrebu.
17. Svirčić Gotovac, A., Zlatar, J. (2008). Akteri rekonstrukcije Cvjetnoga trga u Zagrebu. *Sociologija i prostor* *179 (1)*, 53**-**76.
18. Šaban, S. (2006). **Utjecaj procesa globalizacije na planiranje prostora.** [*Prostor: znanstveni časopis za arhitekturu i urbanizam*](http://hrcak.srce.hr/prostor) *14,* [*2 (32),* 238-244.](http://hrcak.srce.hr/index.php?show=toc&id_broj=887)
19. Voyce, M. (2006). Shopping Malls in Australia: the End of Public Space and the Rise of 'Consumerist Citizenship'? *Journal of Sociology* *42 (3)*, 269–228.
20. Zlatar, J. (2011). [Utjecaj trgovačkih centara (kao ne-mjesta) u gradu Zagrebu na nestajanje javnog prostora](http://bib.irb.hr/prikazi-rad?&rad=449277). U: *Mjesto, nemjesto. Interdisciplinarna promišljanja prostora i kulture.* (317–331). Zagreb: Biblioteka Nova etnografija.

**Internetski izvori**

1. <http://pravonagrad.org/totalna-rasprodaja/> (pristupljeno 15. rujna 2017 god.).
2. <http://www.kulturpunkt.hr/i/vijesti/989/> (pristupljeno 27. siječnja 2018 god.).
3. <http://www.kulturpunkt.hr/content/bezlicna-ploha-umjesto-trga> (pristupljeno 27. ožujka 2018. godine)

1. Ovaj je rad prilagođen dio autoričine doktorske dizertacije pod nazivom *Utjecaj društvenih aktera na urbane transformacije i obnovu Zagreba nakon 2000. godine.* napisanog 2012. godine na Filozofskom fakultetu u Zagrebu pod vodstvom mentora dr.sc. Ognjena Čaldarovića, na temelju kojega je objavljena knjiga 'Urbane transformacije suvremenog Zagreba. Sociološka analiza (Plejada i Institut za društvena istraživanja u Zagrebu, 2013.) [↑](#footnote-ref-1)
2. Bespravna gradnja je karakteristična za Zagreb u tri oblika: 1. u obliku špekulantske gradnje, posebno u podsljemenskom području, 2. u obliku gradnje vlasnika na vlastitim zemljišnim česticama, uvjetovano nepostojanjem kompenzacijskih instrumenata i općenito instrumenata „ograničavanja” vlasništva i 3. u obliku masovne bespravne gradnje uvjetovane ranije urbanizacijom i industrijalizacijom Zagreba, a u novije vrijeme dolaskom u grad dijela prognanika i izbjeglica. Bespravna gradnja ima još dvije karakteristike: a) gradnju u zonama predviđenima za drugu namjenu, b) gradnju u zonama u kojima je gradnja dopuštena, ali nepoštivanjem procedure prostornog uređenja (lokacijska i građevinska dozvola) ili nepoštivanjem parametara gradnje kao što su utvrđeni u prostornim planovima i lokacijskim i građevinskim dozvolama (Mattioni, 2003: 86-97). [↑](#footnote-ref-2)
3. Velika koncentracija poslovnih prostora zahtijeva izgradnju podzemnih garaža. To opet stimulira pojačanje automobilskog prometa u ionako zagušenom gradskom središtu (Svirčić Gotovac i Zlatar 2008: 56). [↑](#footnote-ref-3)