

15 TEZA ZA BOLJU OBNOVU ZAGREBA

Zaključci znanstveno-stručne konferencije *Obnova povijesnog središta Zagreba nakon potresa – pristup, problemi i perspektive održane u palači HAZU 27. svibnja 2021. u organizaciji Znanstvenog vijeća za arhitekturu, urbanizam i uređenje prostora HAZU*

Problemi obnove Zagreba nakon potresa brojni su i višeslojni, možda još i nesagledani u svojoj potpunosti, a pri tome se i nadalje dnevno generiraju u nizu novih aspekata o kojima prethodno gotovo ništa nismo znali...

Stoga na ovoj konferenciji zasigurno nisu mogli biti obuhvaćeni svi aspekti obnove, no pokriveni su oni najvažniji koji su dosadašnjim istraživanjima i ekspertnim stručnim tumačenjima elaborirani u publiciranim priopćenjima. Ne pretendirajući na cjelovitost promišljanja i formuliranih smjernica za obnovu, slobodni smo struci, zainteresiranoj javnosti i napose tijelima zaduženim za provedbu obnove predložiti važnije odabrane zaključke, akcentne teme i preporuke za bolju provedbu obnove koje su prodiskutirali i verificirali naši najugledniji znanstvenici i stručnjaci – sudionici konferencije te Znanstveno vijeće za arhitekturu, urbanizam i uređenje prostora HAZU.

1. Seizmički rizici. – Potresnu opasnost na području Zagreba nije moguće izbjeći, a ni egzaktno predvidjeti, ali je eventualne posljedice moguće ublažiti:

- važno je inzistirati na dosljednoj primjeni i unaprjeđenju *protupotresnih rješenja* u gradnji i urbanom planiranju;
- nužno je provesti potpuno *seizmičko mikrozoniranje* prostora Zagreba (ovisno o sastavu tla, reljefnim odlikama i dr.) kako bi se osobito rizična područja izuzela od gradnje, a za ostale dijelove razradile diferentne i adekvatno stupnjevane mjere u inženjerskom pristupu projektiranju;
- ističemo važnost kontinuiranoga *seizmičkog monitoringa* i s tim u vezi nužnost nabave suvremene opreme, razvoja stručnih potencijala i znanstvenih istraživanja.

2. Organizacija i provedba obnove. – Nefunkcionalni zakonodavni okvir, komplicirana procedura, nejasan sustav službi i nedorečene ingerencije tijela za provedbu obnove nisu posve adekvatan ustroj za izniman opseg i kratke rokove realizacije radova što su uvjetovani međunarodnim sredstvima. Stoga bi u organizaciju i ustroj obnove valjalo implementirati vlastita pozitivna saznanja iz prošlosti:

- Zagreb ima dobra povijesna iskustva u provedbi obnove nakon velikog potresa 1880. koja su se tada, u uvjetima znatno težeg stradanja grada i s mnogo manje stručnjaka i tehničkih pomagala, odvijala organizirano, brzo i s naglašenom *razvojnou ambicijom*, koja je *de facto* stvorila cijeli novi Donji grad;
- Hrvatska ima međunarodno relevantna pozitivna postignuća u odlično provedenim obnovama nakon velikih razaranja (npr. u obnovi Zadra nakon II. svjetskog rata, obnovi Dubrovnika nakon potresa 1979., obnovi Vukovara nakon razaranja u Domovinskom ratu i dr.), pa bi te provjerene modele trebalo prepoznati i u organizaciji obnove Zagreba.

3. Holistički pristup i interdisciplinarnost. – Iako su fizička oštećenja građevina neposredni povod i ključni fokus poslijepotresne obnove, ona mora biti više od samo konstruktivne sanacije:

- obnova treba uključiti i sva ostala tehnička poboljšanja koja će osigurati kvalitetan 'novi život' povijesnim građevinama, a do sada nisu provedena (npr. izvedbu suvremenih instalacija, zamjenu dotrajale vanjske stolarije, toplinsku sanaciju, restauraciju barem uličnih pročelja);
 - obnova ne treba podrazumijevati povratak građevina u stanje neposredno prije potresa već, uz tehnička unaprjeđenja, mora uključiti i kriterij *rehabilitacije*, poboljšanja degradiranih i povratka izgubljenih vrijednosti – od razine pojedinačnih zgrada do slike ulice i ambijenta povijesnoga grada;
 - paralelno s rekonstrukcijom pojedinačnih zgrada (što je najvažniji kratkoročni zadatak) nužno je osmisliti i provesti *cjelovitu urbanu obnovu* (kao dugoročni i strateški cilj);
 - sanacija fizičke strukture grada neodvojiva je od istovremene obnove socijalnih, demografskih, kulturoloških i tradicijskih segmenata urbaniteta Zagreba;
- provedba obnove ponajviše je zadatak inženjerskih struka (arhitekata, urbanista, građevinara, geodeta, prometnih i energetskih eksperata), no

strategija obnove – koja Zagrebu još uvijek nedostaje – izrazito je interdisciplinaran zadatak koji mora uključiti više komplementarnih struka s nezaobilaznim kompetencijama u kulturološkim i društveno-humanističkim domenama (povjesničare umjetnosti, dizajnere, urbane sociologe, ekonomiste, demografe, pravnike i dr.).

4. Urbana obnova i kontinuitet planiranja. – Neovisno o potresu, koji će sada vjerojatno ubrzati kreiranje strategije razvoja povijesnog središta, s urbanom obnovom Zagreba kasni se više desetljeća:

- kompleksnost urbane obnove programski, vremenski i financijski nadilazi očekivane kratkoročne aktivnosti na obnovi pojedinačnih građevina, no ti složeni procesi u *mjerilu grada* konceptijski moraju prethoditi obnovi zgrada, a potom u provedbi trebaju biti paralelni i međusobno usklađeni;
- Zagreb nakon potresa može biti *bolji grad*, ne samo u tehničkom segmentu obnove već u promjeni filozofije planiranja i urbanih paradigmi koje želi afirmirati, jer trebao bi postati:
 - . održivi grad (zelen, čist, energetski učinkovit, ekološki osviješten, demografski optimalan);
 - . pametni grad;
 - . prilagodljivi grad;
 - . uključivi grad (socijalno osjetljiv, inkluzivan i otvoren prema različitostima);
- Zagreb ima dugu *tradiciju kvalitetnoga urbanističkog planiranja* (od kreativnih regulatornih osnova 19. stoljeća, vizionarskoga međunarodnog natječaja iz 1930-ih godina, do paradigmatskoga gUP-a iz 1971. i Detaljnog plana centra iz 1976.), pa urbanu obnovu ne treba koncipirati *ab ovo* već je valja promatrati kao nadogradnju i kontinuitet ranijega sustavnog planiranja koje je Zagrebu dalo prepoznatljiv identitet; u tom smislu instruktivno je priopćenje s ove konferencije o 113 zona/blokova Donjega grada;
- premise urbane obnove moraju prethoditi novom gUP-u Zagreba i stoga je njihovo formuliranje prvovažni zadatak struke;
- opći i javni interes uvijek mora biti iznad pojedinačnih i privatnih interesa.

5. Prometno unaprjeđenje. – Strategija prometnog sustava Zagreba planerska je razina velikog mjerila budućega gUP-a i Prostornog plana grada, no i u ograničenoj obnovi povijesne jezgre moguće je manjim

zahvatima postići novu kvalitetu i bitna poboljšanja komunikacijskog sustava, primjerice:

- formiranjem novih i ekstenzijom postojećih *pješačkih zona* (uz odgovarajući redizajn);
- uspostavom aktivnih pješačkih *pasaža kroz blokove*;
- *uklanjanjem parkiranja* s parternih javnih površina (izgradnjom podzemnih garaža, prvenstveno na rubovima povijesne jezgre te njihovim kontroliranim smještajem u unutrašnjosti blokova);
- uvođenjem ekološki prihvatljivoga *tihog javnog prometa* u jezgri sustavom električnih minibusova (*electric shuttle*);
- *izmještanjem tranzitnog automobilskog prometa* iz uže povijesne jezgre na obode, a u perspektivi i korištenjem koridora željeznice za magistralne protočne prometnice.

6. Strateški prostorni potencijali. – Osim rekonstrukcije postojeće povijesne strukture *in situ*, poslijepotresna obnova prilika je i za nove ambiciozne iskorake aktiviranjem prostornih rezervi u neposrednom kontaktu i u samoj povijesnoj jezgri (*brownfield zone* i dr.), osobito za nove intervencije većega mjerila i razvoj inovativnih urbanih vizija na nekonsolidiranim prostorima poput:

- koridora željeznice (nakon njezina izmještanja; već u prvoj etapi moguća je redukcija servisnih površina i mrtvih kolosijeka uz prugu);
- zona napuštene industrije i vojarni (poput kompleksa 'gredelja', 'Badela', klaonice);
- unutrašnjosti blokova (iskoristivih ne nužno za izgradnju, jer mogući su pješački pasaži, unutarnji trgovi i parkovi, igrališta, društveni prostori kulture i sl.);
- poteza neartikuliranoga savskoga priobalja;
- zona nesustavno korištenih sjevernih obronaka Medvednice.

Uz navedene potencijale *novih*, do sada neiskorištenih prostora, osobitu stratešku rezervu prepoznamo i u postojećoj povijesnoj strukturi, gdje kulturnu baštinu valja afirmirati i kroz alternativne scenarije obnove kao iznimni *kulturni kapital* za privlačenje inovativnih kreativnih djelatnosti i ekonomije znanja koja donosi visoku razinu privatnih investicija.

7. Neki problemi legislative. – Osim recentnoga zakonodavnog okvira pripremljenog specifično za potrebe poslijepotresne obnove (koji je pretrpio

ozbiljne stručne kritike), ključna zapreka kvalitetnijem korištenju unutrašnjosti 113 donjogradskih blokova jest i naslijeđena te posve neadekvatna vlasnička legislativa:

usitnjeno vlasništvo podijeljeno na brojne parcele unutar jednoga bloka te dodatno podijeljeno na brojne suvlasnike na svakoj pojedinoj parceli, kao i nedovršeni postupci povrata nekada oduzete imovine u brojnim donjogradskim zgradama koji onemogućavaju bilo kakvu ambiciozniju urbanističku gestu u unutrašnjosti blokova, osim, eventualno, na razini pojedinačne katastarske čestice;

- stoga je nužno u zakonodavnu materiju vratiti alate *urbane komasacije*, kao i mogućnost ograničene *obeštetne eksproprijacije* (kada je to u izričitome javnom interesu grada) kako bi se mogao aktivirati i unaprijediti zapušteni prostor blokova, koji je istovremeno najveći potencijal urbane obnove, ne samo Zagreba.

8. Kultura javnog prostora. – Kod otvorenih gradskih prostora obnova ne podrazumijeva samo nužnu fizičku sanaciju i poboljšani redizajn trgova, ulica, zelenih površina i oštećene infrastrukture već i adekvatne *scenarije budućeg korištenja* tih prostora primjerene tradiciji i razini urbane kulture koju je Zagreb tijekom povijesti dosljedno oblikovao:

- javni prostori u scenariju korištenja trebaju biti tematski diferencirani (umjesto dosadašnjeg koncepta ‘svuda može sve’), a povremena ili stalna događanja svojim programom i infrastrukturom trebaju biti primjerena vrijednosnim i identitetskim atributima pojedine lokacije;
- intenziviranje zamrle socijalne interakcije žitelja povijesnoga središta, njihova boravka na otvorenome uz razvoj žive kulture na javnim prostorima pretpostavlja širenje i tematsko osmišljavanje novih pješačkih zona (isključenje prometa iz postojećih ulica i trgova, ali i stvaranje mreže internih pasaža kroz blokove i u unutrašnjosti blokova), pa valja reafirmirati davno razrađeni zagrebački *koncept opješačenja grada*.

9. Opasnosti od gentrifikacije. – Obnova grada, uz sanaciju fizičke strukture, mora obuhvatiti i restituciju socijalno-demografskih aspekata života:

- u povijesnome urbanom središtu nužno je *zadržati domicilno stanovništvo*, koje je autentični nosilac građanske tradicije i urbane kulture, pa je

obnova stambenih zgrada i mogućnost brzog povratka žitelja u njihove domove od ključne strateške važnosti;

- općenito valja *poticati stanovanje u centru* kao važnu identitetsku funkciju, a demografsko praznjenje povijesne jezgre valja zaustaviti raznim poticajnim mjerama grada, koji treba aktivno upravljati svojim funkcionalnim i socijalnim 'zoningom' a ne ga prepustiti slobodnom tržištu;
- nužno je *zadržati tradicijske djelatnosti* potrebne lokalnim žiteljima (kvartovske trgovine, sitne usluge, mjesta druženja, društvenu infrastrukturu), pa ekonomskim i fiskalnim mjerama treba destimulirati prekomjerne funkcionalne prenamjene u mrtve uredske prostore, dnevne turističke smještaje i sl.

10. Konzervatorske premise. – S obzirom na činjenicu da je cijela povijesna jezgra Zagreba obuhvaćena zonom konzervatorske zaštite, postupci obnove u baš svim slučajevima podložni su kriterijima i stavovima Službe zaštite, čiju nezaobilaznu ulogu vidimo u razumijevanju sljedećih premisa:

- s obzirom na to da je manje od 10% građevina u povijesnoj jezgri Zagreba zaštićeno kao pojedinačno kulturno dobro naglašene vrijednosti (dočim je preko 90% građevina neutralno ili ambijentalno povijesno tkivo obuhvaćeno režimom 'zonske zaštite'), važna je odgovorna valorizacija i *selektivnost u konzervatorskim zahtjevima*, jer nije za svaku povijesnu zgradu potreban jednako rigorozan kriterij obnove već onaj koji će financijski i vremenski dati dostatan i optimalan rezultat provedene obnove;
- projekt obnove svake zgrade sagledava se i izrađuje odmah *cjelovito*, a izvedba može biti etapna, jer na taj način prve dionice obnove (najčešće konstruktivna sanacija) neće biti u koliziji s onima koje dolaze kasnije, poput restauratorskih ili interijerskih zahvata;
- valja biti *otvoren prema primjeni novih materijala, konstrukcija i tehničkih postupaka* pri obnovi povijesnih zgrada kada to daje bolji, jeftiniji i brži rezultat, uz uvjet da prezentacijski kriteriji i spomenička svojstva građevine ne budu umanjena;
- uz preferenciju konzervatorskih metoda obnove povijesnih zgrada *in situ* i rijetku primjenu faksimilne rekonstrukcije kada je to opravdano, valja afirmirati i vrsne *interpolacijske projekte* – jer oni su kreativni doprinos i

dokument našeg vremena, kontinuitet slojevitog dograđivanja grada koji kao živi organizam zaslužuje razvoj, a ne isključivo petrificiranu sliku zaustavljene povijesti.

11. Energetska poboljšanja. – Postpotresna obnova prilika je da se povijesne zgrade u obnovi koje nisu prilagođene suvremenim fizikalnim normativima sada kolateralno unaprijede i u tom segmentu koji se iz fondova Europske unije zasebno financira te je po toj osnovi moguće povući i dodatna 'nepotresna' sredstva, pri čemu je termička poboljšanja uglavnom lako moguće izvesti:

- na dvorišnim pročeljima, gdje je postavljanje izolacije jednostavno i može se napraviti bez konzervatorskih ograničenja, te na uličnim fasadnim zidovima, gdje je izolaciju moguće postaviti s unutrašnje strane;
- energetske uštede mogu se dobiti već i dobrim brtvljenjem vanjske stolarije, zamjenom dotrajalih stolarskih elemenata, ugradnjom višeslojnih izostakala;
- promjenom sustava grijanja, npr. selektivnim postavljanjem solarnih sklopova na neekspoziranim dvorišnim stranama krovišta, dizalicama topline i dr.

12. Dokumentiranje i sustav podataka. – jedan od glavnih problema koji usporavaju obnovu nefunkcionalan je sustav repozitorija dokumentacije i raznih podataka koje građani moraju prikupljati u analognom obliku (!) na više nepovezanih adresa, pa je nužno:

- objediniti sve operativno nužne baze podataka (geodetsko-katastarske, gruntovne, konzervatorske, urbanističke i komunalno-infrastrukturne baze podataka, dokumentaciju procjene štete i dr.) jer za Zagreb već postoji potpuna i vrlo bogata dokumentacija otprije pripremljena na razini zona, svakoga bloka i svake pojedinačne zgrade;
- za dokumentiranje oštećenja od potresa (što je jedina nova baza podataka) valja osigurati i projektantima staviti na raspolaganje najsuvremenija digitalna snimanja (uz korištenje geodetskih alata i softvera) jer daju najbrže i najpreciznije podatke o potresnim oštećenjima;
- valja afirmirati korištenje geodetskog 3D modela građevina generiranog iz 'oblaka točaka' jer takav skup kodiranih podataka daje nemjerljivo najtočniju podlogu za projektiranje obnove;

- jednokratno ulaganje u izradu integriranoga dokumentacijsko-informacijskog softvera koje bi donijelo nemjerljive uštede, ubrzanje i pojednostavnjenje svih postupaka obnove.

13. Financijski model. – Politika utroška sredstava za obnovu, kako je sada postavljena u sustavu nepovratnih potpora Europske unije te državnih i gradskih alimentacija vlasnicima, u sebi sadrži premisu pasivne *potrošnje, a ne ulaganja*:

- financiranje obnove mora biti razvojno i – uz nužnu tehničku sanaciju građevine – istovremeno treba generirati dodanu nekretninsku vrijednost koja će moći otplaćivati barem dio u obnovu uloženoga te garantirati održavanje zgrade u budućnosti, što je moguće postići:
 - . na razini svake pojedine zgrade – aktiviranjem podrumskih prostora, neiskorištenih potkrovlja, dopuštanjem dogradnji u dvorišnom dijelu, izvedbom dizala i sl.;

- . na razini gradskoga bloka – budućom unutarnjom uređenošću i interpolacijom atraktivnih sadržaja unutar bloka koji posljedično podižu i vrijednost kontaktnih nekretnina;
- . na razini cijele povijesne jezgre – unaprjeđenjem infrastrukture i prometnih sustava, izgradnjom garaža, širenjem pješačkih zona, koje su svakoj zgradi poželjno susjedstvo i sl.;
- valja afirmirati tzv. *build back better* scenarij holističke obnove koja rekonstrukciju koristi kao priliku za unaprjeđenje (umjesto povrata u pretpotresno stanje) svekolikoga fizičkog, ekonomskog, socijalnog, obrazovno-kulturnog i ukupnog okolišnog konteksta u funkciji privlačenje investitora i talenata iz domene kreativnih djelatnosti;
- sredstva solidarnosti Europske unije vremenski su ograničeno dostupna, no i u budućnosti je nužna kompatibilnost našeg modela obnove s raznolikim strategijama i subvencijskim programima Europske unije jer to omogućava kontinuirano *financiranje 'obnove i nakon obnove'*.

14. Participativni pristup. – Temeljne procedure u osmišljavanju i uspješnoj provedbi javnih politika u Europi participativni su i transparentni modeli komunikacije s javnosti, koji su u slučaju obnove Zagreba potpuno izostali:

- u dosadašnjoj pripremi obnove (o realizaciji *de facto* još ne možemo govoriti) partnerski odnos sa zainteresiranim strukama bio je posve nedostatan, pa bi ekspertne potencijale visokokvalificiranih stručnjaka i znanstvenika trebalo koristiti s pozitivnom pretpostavkom da samo *zajedno činimo najbolje*;
- participacija građana posve je izostala (iako je u 98% programom obnove obuhvaćenih nekretnina riječ o njihovim stanovima!), pa bi žitelji povijesnoga dijela Zagreba trebali biti pitani kakvu obnovu i na kojim provedbenim premisama žele.

15. Identitetske vrijednosti. – Uz uvažavanje svih prethodno navedenih kriterija i pristupa obnovi, važno je imati na umu očuvanje prostorne jedinstvenosti Zagreba, njegova ambijentalnoga šarma, memorijskih elemenata, urbane kulture življenja, tradicijskoga miljea, prepoznatljivih simbola te doživljajne sintakse i semantike identitetskoga kôda, koji je u Zagrebu jedinstven i neponovljiv.