

DVA LICA GRADA

I. Ivić, M.-M. Nahod, A. Cerić

1. Uvod

Neujednačenost uređenja na mikrolokacijama je prisutna u cijelom svijetu. Većina poznatih turističkih destinacija obiluju znamenitostima iza čijih uglova se skrivaju siromašna i neugledna naselja. Čini se da je problem čak veći u razvijenim zemljama jer su razlike između siromaštva i bogatstva jače naglašene u svim sferama, pa tako i u stanjima građevina i urbanističkim rješenjima. Problemi nastajanja dva lica grada se prvotno očituju u slabom i neučinkovitom održavanju objekata. To se može odnositi na pojedinačne građevine ili na cijele stambene i poslovne blokove. Kasnije se neučinkovito održavanje pretvara u ruševine koje nagrđuju prostor i utječu na svoje direktno okruženje. Zgrade i općenito građevine u okruženju takvih neodržavanih zdanja podnose estetske, sociološke i zdravstvene štete. Rješavanje problema gradova s dva lica, pri čemu se metaforički misli na integraciju uređenih i neuređenih dijelova gradova u cjelinu ima nekoliko rješenja. Rješenja se u literaturi i praksi očituju kroz projekte i programe revitalizacije, a spominje se i pojam gentrifikacije. Zanimljivo je da se revitalizacija ili urbana obnova spominje uglavnom u kontekstu arhitektonskih izazova, dok je pojam gentrifikacije gotovo nepoznat stručnoj tehničkoj javnosti.

U nastavku se sažeto prikazuju uzroci neusklađenja održavanja objekata, te glavni izazovi s kojima se suočavaju gradovi kao ogledni primjerci kontradiktornosti u razvoju svojih mikrolokacija ili većih dijelova.

3. Razlozi neodržavanja (definiranje problema)

Razlozi neodržavanja su mnogobrojni. Najčešće se problemi uočavaju u lošem definiranju vlasničkih odnosa, nedostatku financijskih sredstava, ili pak zahtjevima konzervatorskih ureda čiji ciljevi i ograničenja se suprotstavljaju interesima i željama investitora. Također, sveprisutnost interventnog održavanja u odnosu na preventivno održavanje dugoročno rezultira negativnim posljedicama. Dugogodišnja praksa održavanja u hrvatskim gradovima je podrazumijevala da se radovi na održavanju izvode kada pojedini dijelovi zgrade dođu u kritično stanje, opasno za stanare i prolaznike. Tada se primjenjuju nužne mjere sanacije, a oštećenja koja se do tada razviju višestruko povećavaju vrijednosti potrebnih sanacija.

Grad Zagreb je ogledni primjer kontradiktornosti između novih modernih zgrada i mnogobrojnih zapuštenih objekata na istom području (v. sliku 1.). Program obnove pročelja u užoj gradskoj jezgri započeo

je 2001. godine, tijekom kojeg je dosad obnovljeno više od stotinu zgrada. Uži centar grada zbog svoje povijesne i arhitektonske značajnosti spada u prvu zonu zaštite, ali obnova svejedno ovisi o volji vlasnika koji su nerijetko nemarni glede prikupljanja sredstava i ulaganja u redovno održavanje zgrade.



Slika 1 Neodržavani objekti u Gradu Zagrebu, najuži centar

Program funkcionira na način da suvlasnici upravitelju zgrade predaju zahtjev za obnovu pročelja. Nakon toga, potrebno je ustanoviti trenutno stanje zgrade, odrediti približnu cijenu obnove te potom, uz pristanak suvlasnika, izraditi projekt obnove pročelja, što je moguće jedino kod tvrtke licencirane od strane Ministarstva kulture. Radove na obnovi nadziru stručne službe GSKG-a te Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode. Na taj način, Grad Zagreb sufinancira 25 posto troškova obnove, ako se radi samo o uličnom pročelju, 30 posto ukoliko se istovremeno uređuju ulična i dvorišna pročelja, a čak 50 posto ako se radi o objektu koji je preventivno zaštićen ili ima status kulturnog dobra, (Aužina i sur., 2015.).

Takvih objekata sa statusom kulturnog dobra u gradu Zagrebu ima mnogo, a konzervatorski uredi nad njihovu obnovu postavljaju uvjete zadržavanja iste teksture i boje fasade kakva je prvotno postojala. Takve uvjete teško je zadovoljiti i zbog toga se nerijetko događa da projekti obnove ne zažive dugi niz godina od

njihovog pokretanja. Suvlasnici nisu spremni podnijeti znatne financijske izdatke zbog zadržavanja povijesne vrijednosti, a sami projekti su često komplicirani i iscrpni za planiranje i izvedbu.

Bitan problem je teško definiranje vlasništva nekih objekata, gdje zgrade ili čak cijele tvornice stoje zapuštene, a nitko ih ne može otkupiti ni uložiti u njihovu obnovu zbog nedefiniranih imovinsko-pravnih odnosa.

Takav je npr. prostor Ciglane i Müllerova brijega na periferiji Zagreba. U procesu povrata nacionalizirane imovine devedesetih godina prošlog stoljeća nije vraćen nasljednicima vlasnika, već je pretvorbom dospio u privatno vlasništvo trećih osoba te stoji neodržavan dugi niz godina, (Ćaćić i sur., 2016.).

Također, ovakvih primjera ima i u samom centru Zagreba, kao kuća Žigarović, za koju je u tijeku postupak kojim Grad Zagreb traži skrbništvo nad njom da bi se mogla započeti obnova, (Aužina i sur., 2015.).

Zbog pravnih zavrzlama neodržavan stoji i trgovački centar Leclerc u Zagrebu koji nije mogao biti dovršen zbog nemogućnosti ishođenja građevinske dozvole. Glavni problem je nastao zbog male parcele koju su sumnjivi preprodavači otkupili od prvotne vlasnice, još prije početka investicije za 132 tisuće maraka. Nakon toga je preprodavana četiri puta, a cijena joj je skočila na ogromnih 1,7 milijuna eura čime su spomenuti preprodavači ucjenjivali investitora i doveli u pitanje opstanak projekta. Obzirom da investitor nije uspio dobiti tu parcelu u svoj posjed, nije bilo moguće ni ishoditi građevinsku dozvolu, a time ni privesti projekt kraju, (Pavić i Ramljak, 2016.).

Osim u Zagrebu, ista situacija je i u mnogim drugim hrvatskim gradovima. Tako je u razdoblju od 2006.-2009. godine Grad Zadar sufinancirao obnovu fasada u zaštićenoj gradskoj jezgri te obnovio fasade na oko 35 lokacija. No, javili su se problemi, nedostatak novca te prigovori revizije zbog kojih je obustavljen projekt sufinanciranja. Sada je samo na suvlasnicima zgrada da se organiziraju i učine nešto po pitanju obnove svojih zgrada, (Aužina i sur., 2015.).

Na Jadranu (v. sliku 2.) pak možemo naći primjere velikih turističkih objekata sagrađenih u vrijeme Jugoslavije koji se danas nazivaju "betonski spavači" zbog svoje zapuštenosti i propadanja. Neriješeni pravno-imovinski odnosi između Hrvatske i Srbije, ključni su problem koji se ispriječio na put svim pokušajima prodaja i obnova ovih objekata. Takvi su npr. objekt Dječjeg odmarališta Grada Beograda u Jelsi na Hvaru, hotelsko naselje Haludovo na Krku i mnogi slični turistički megakompleksi, (Radić i Žulj, 2016.).

Takvo stanje moguće je popraviti voljom i postupanjem mjerodavnih. No mogućnosti rješenja uključuju cjelovite pristupe problematici i paralelno rješavanje na nacionalnoj i lokalnoj razini.



Slika 2 Primjeri zapuštenih objekata u RH

2. Urbana obnova i gentrifikacija (načela za moguća rješenja)

Urbana obnova je u bivšem Zakonu o prostornom uređenju i gradnji bila definirana kao „skup planskih mjera i uvjeta za funkcionalnu i kvalitativnu promjenu gospodarskih, društvenih, kulturnih i okolišnih nedostataka degradiranih naseljenih i drugih područja“ (Zakon o prostornom uređenju i gradnji, čl. 2, NN 76/07). U važećem Zakonu o prostornom uređenju koristi se pojam urbana preobrazba koji se definira kao „skup planskih mjera i uvjeta kojima se bitno mijenjaju obilježja izgrađenog dijela građevinskog područja promjenom urbane mreže javnih površina, namjene i oblikovanja građevina, i/ili rasporeda, oblika i veličine građevnih čestica“ (Zakon o prostornom uređenju, čl. 3, NN 153/13).

Jedni od ciljeva prostornog uređenja su: ravnomjeran prostorni razvoj usklađen s gospodarskim, društvenim i okolišnim polazištima; međusobno usklađen i dopunjujući razmještaj različitih ljudskih djelatnosti i aktivnosti u prostoru radi funkcionalnog i skladnog razvoja zajednice uz zaštitu integralnih vrijednosti prostora; kvalitetan i human razvoj naselja (gradskih i ruralnih) te siguran, zdrav, društveno funkcionalan životni i radni okoliš; opskrba, funkcionalna pristupačnost i uporaba usluga i građevina za potrebe različitih skupina stanovništva, osobito djece, starijih ljudi i osoba smanjenih sposobnosti i pokretljivosti (Zakon o prostornom uređenju, čl. 6, NN 153/13). Definicije i zakonodavstvo očito vrlo jasno ukazuje na potrebu i važnost usklađenja, ali ne postoje učinkovite sustavne mjere koje bi suprotna stanja sankcionirale ili poticale na vraćanje unutar zadanih okvira. Pojedinci i manje neformalne skupine stanovništva nastoje kroz fotografiranje i projekte prezentiranja realnosti ukazati na stanje, no njihov utjecaj je zanemariv, a njihove akcije pretežno da bi ih nadležni uzeli u razmatranje. S druge strane, svaki značajniji pokušaj urbane obnove nailazi na velike prepreke i neodobravanja javnosti.

Gentrifikacija je pojam koji obuhvaća uz urbanu revitalizaciju, seljenje i demografsku preobrazbu („oplemenjivanje“) područja koja su doživjela fizičku i socijalnu degradaciju. Područja u kojima žive socijalno ugrožene skupine ljudi uvijek su idealni primjer lošeg upravljanja prostorom. Financijske mogućnosti u takvim područjima vrlo su ograničene. Dok je god fokus lokalnog stanovništva na egzistencijalnim pitanjima, teško da će se itko ozbiljnije usuditi ulagati u obnavljanje ili uljepšavanje nekretnina. Gentrifikacijom se najčešće povećava gustoća naseljenosti ljudi srednjeg i višeg sloja. Njom se označava oživljavanje i obnavljanje stambenih četvrti koja su zaostajala i u kojima je živjelo stanovništvo niskih prihoda. Mnogi gradovi u svijetu su prošli kroz specifičan proces gentrifikacije (npr. Budimpešta, Prag (četvrti Vinohrady i Malá Strana), Tallinn (četvrt Kadriorg). (Sýkora, 2008.). Proces se s vremenom razvijao i modificirao. Jedan od većih izazova u njegovom razvoju je politička i ekonomska nota koja ga neminovno formira kao glavnog razdjelnika bogatih i siromašnih, no neminovno se širi i da trenutno u budućnosti nema alternativu (Lees i sur., 2008.; Clark, 2008.). Iskustva potvrđuju da pomoću gentrifikacije možemo upravljati geografskim procesima (Shaw, 2008.). Ona je odlična prethodnica ostalih modela, kao što su konzervacija, turistifikacija, sitizacija (Hočevar, 1998). Proces je to vidljiviji što su veće promjene u socio-ekonomskom statusu stanovništva (Clark, 2008.). Udio stanovništva u dobi 25–34 godina se koristi kao indikator uspjeha jer ta grupa ima visoke stope ekonomske aktivnosti i visoku mobilnost tako da područja koja imaju sposobnost privući ih smatramo poželjnima (Bailey i Robertson, 1997.).

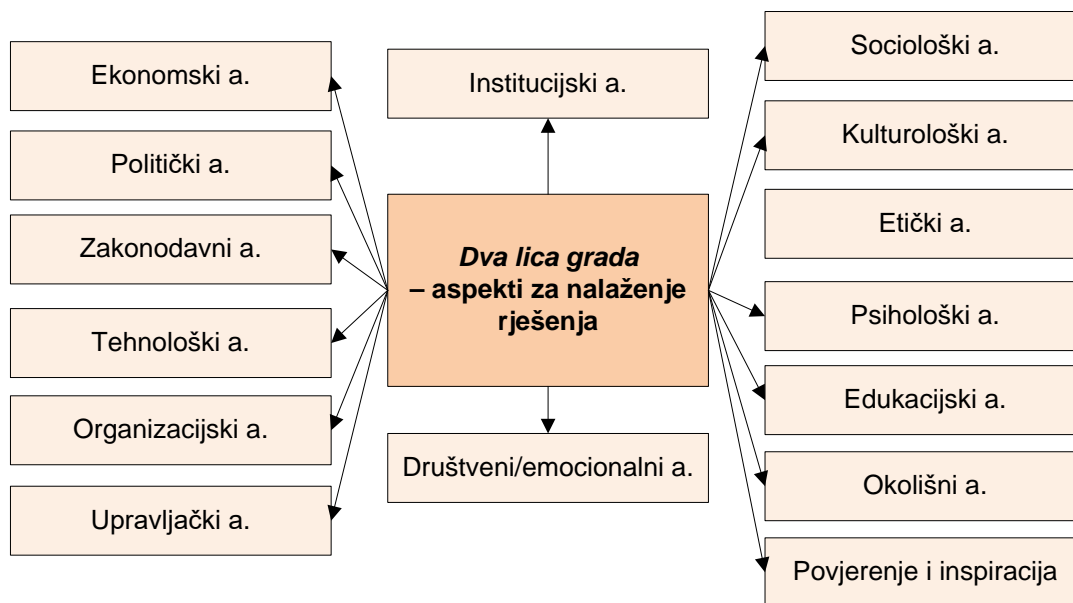
U Republici Hrvatskoj se gentrifikacija spominje u nekim strateškim dokumentima i smjernicama za razvoj, a tek su europski fondovi omogućili njeno realiziranje u prostoru. Naravno da su pozitivne i negativne

strane gentrifikacije mnogobrojne i ovisne o okruženju u kojem se aplicira. (Atkinson i Bridge, 2008.; Lees i sur., 2008.).

Načela urbanih obnova i gentrifikacije mogu se primijeniti na razini upravljanja održavanja građevina. Sve što vrijedi za cjelinu na koju se one odnose, vrijedi i za svaki pojedinačni objekt u prostoru. Poznavanje tih načela može doprinijeti strateškom razmišljanju o mogućnostima razvoja područja, no može i aplikacijom na manjem području ili pojedinačnim zgradama dati poticaje za daljnju primjenu.

4. Diskusija i zaključak

Što se dublje istražuje ovaj fenomen, širi se kontekst i područja u kojima je potrebno cjelovito djelovati da bi se postigli očekivani rezultati (v. sliku 3.). Što je sustav za primjenu obnova kompleksniji u nekom od dolje navedenih aspekata, za očekivati je veće izazove pri planiranju i realizaciji obnova. Analogno, sve je primjenjivo na pojedinačne zgrade. Ono što kod urbanih obnova predstavlja javnost, kod pojedinačnih zgrada se odnosi na stanare. Kvalitetna snimka postojećeg stanja koja daje odgovore na stanje vezano za sve utjecajne aspekte je osnovni preduvjet i dobra polazna točka za daljnje postupanje.



Slika 3 Aspekti za nalaženje rješenja

Zanemarivanje određenih aspekata kod planiranih urbanih obnova ili pojedinačnih pokušaja da se uredi prostor najbolje pokazuju započeti, a nedovršeni projekti. Očito je da se promjene stanja u prostoru ne pripremaju cjelovito niti se svim sudionicima i zainteresiranim stranama prilazi s jednakom pažnjom. Kontradikcije u izgledu pojedinih dijelova i ulica gradova direktna su posljedica paušalnog pristupa ili neuređenog sustavnog provođenja postojećih zakonskih odredbi. Ono se jednako odnosi na javne i

privatne, stambene i nestambene objekte. Potreba cjelovitog gledanja na prostor itekako je važna pri donošenju odluka na pojedinačnim objektima. U tom kontekstu, svaki zahvat mora težiti poboljšanju stanja u prostoru i integriranju sa postojećim okruženjem. Jedina alternativa je radikalna promjena šireg područja i šireg konteksta, koje bi se kroz masovno poticanje na obnove trebalo sagledati kroz širi kontekst od samog odabira debljine toplinske izolacije ili vrste materijala za prozore. Alati za potporu u odlučivanju o sanacijama i razvoju *oba lica grada* postoje, samo ih je potrebno učinkovito implementirati u svakodnevno poslovanje.

Literatura

Atkinson, R., Bridge, G. (2008), Introduction, u: Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism (ur. Atkinson, Rowland; Bridge, Gary), London – New York

Aužina M., Crnković D., Karić S. (2015.), Dva lica grada, Seminarski rad, Građevinski fakultet, Sveučilište u Zagrebu

Bailey, N., Robertson, D. (1997.), Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification, Urban Studies 34 (4)

Clark, E. (2008.), The order and simplicity of gentrification – a political challenge, u: Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism (ur. Atkinson, Rowland; Bridge, Gary), London – New York

Ćaćić N., Dugandžić H., Durrić P. (2016.), Zapostavljeno blago: Ciglana, Seminarski rad, Građevinski fakultet, Sveučilište u Zagrebu

Hočevar, M.(1998.), Analiza revitalizacijske problematike koprškega mestnega jedra; fizični prostor in družbene vsebine, Annales 8 (12/5)

Lees, L., Slater, T., Wyly, E. (2008.), Gentrification, Routledge, New York – London

Pavić I., Ramljak A. (2016.), Zapostavljeno blago: Leclerc, Seminarski rad, Građevinski fakultet, Sveučilište u Zagrebu

Radić M., Žulj F. (2016.), Zapostavljeno blago: Beogradsko dječje odmaralište, Seminarski rad, Građevinski fakultet, Sveučilište u Zagrebu

Shaw, K. (2008.), Local limits to gentrification: implications for a new urban policy, u: Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism (ur. Atkinson, Rowland; Bridge, Gary), London – New York

Sýkora, L. (2008.), Gentrification in post-communist cities, u: Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism (ur. Atkinson, Rowland; Bridge, Gary), London – New York