



Zagreb, 06.08.2020.

Stručno mišljenje o planiranoj izgradnji poslovno-stambene zgrade u zagrebačkom naselju Knežija

Društvo arhitekata Zagreba, Udruženje hrvatskih arhitekata, Hrvatska komora arhitekata, Udruga hrvatskih urbanista i Hrvatsko društvo krajobraznih arhitekata, kao stručne institucije iz područja arhitekture, urbanizma i krajobrazne arhitekture iznose svoje mišljenje uz aktualnu temu najave izgradnje zgrade na mjestu sjevernog opskrbnog centra u naselju Knežija.

Krajem lipnja ove godine Grad Zagreb izdao je lokacijsku dozvolu za izgradnju nove stambeno-poslovne zgrade na križanju ulica Davorina Bazjanca, Ludovika Zelenka i Papove ulice u naselju Knežija. Taj prostor izvornim je planom naselja bio planiran kao zona manjeg trgovačkog centra s blago deniveliranim popločanim trgom i perivojno uređenim okolišem, a na taj način koristio se i cijelo vrijeme od njegova nastanka.

Naselje Knežija građeno 1960ih i 1970ih godina u duhu poslijeratnog modernističkog i funkcionalističkog urbanističkog planiranja, sa slobodno postavljenim stambenim zgradama koje formiraju mirna stambena susjedstva. Veliku prostornu kvalitetu naselja čine javni i ozelenjeni prostori. Iako su arhitektura stambenih zgrada i uređenje javnih prostora zapravo relativno skromni, kao i u drugim naseljima toga razdoblja upravo su neizgrađene prostore između zgrada i javne prostore naselja i stručnjaci i lokalni stanovnici prepoznali kao jedne od važnijih prostornih kvaliteta.

Predviđena izgradnja zgrade dovela je do negativne reakcije lokalnih stanovnika. Glavni prigovor je da se time narušava kvaliteta stanovanja u naselju budući da se ukida javni prostor naselja, a nova zgrada svojim bi volumenom narušila izvorni koncept kvarta. Stanovnici Knežije stoga peticijom od Grada traže zaustavljanje pokrenutih procedura, poništenje lokacijske dozvole i zaustavljanje izgradnje. Traži se i odgovor na pitanje zašto Grad Zagreb rasprodaje svoj javni prostor u proceduri u koju nisu uključeni lokalni stanovnici. Postavlja se i pitanje usklađenosti izdane lokacijske dozvole s odredbama važeće prostorno-planske dokumentacije za ovo područje.

Za prostor Knežije na snazi je **Generalni urbanistički plan grada Zagreba (GUP)**, koji u naselju određuje površine stambene i mješovite – pretežito stambene namjene (M1) kao i površine za javne i društvene sadržaje te javne zelene površine. Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu mješovite namjene (M1). Odredbama za provođenje GUP-a za predmetni prostor na snazi je urbano pravilo 1.6. (Zaštita i uređenje dovršenih naselja) koje je propisano za urbanističke cjeline naselja pretežito visoke gradnje. Uz Knežiju, ovo se urbano pravilo primjenjuje i na druga uređena i planski nastala naselja iz druge polovice 20. stoljeća. U njima je člankom 63. GUP-a predviđeno „poboljšavanje kvalitete stanovanja dovršetkom postojećih i uvođenjem novih sadržaja u skladu s pravilima urbanističke struke uvažavajući koncepciju urbanističkog rješenja po kojoj je pretežiti dio naselja izgrađen“. Dozvoljava se „gradnja i rekonstrukcija u skladu s urbanom matricom i tipologijom gradnje građevina izvedenih prema izvornoj koncepciji urbanističkog rješenja po kojem je započeta gradnja naselja, u smislu poštivanja pretežite visine te međusobne razdaljine građevina“. Navedeni članak omogućuje

„dovršetak nerealiziranih sadržaja u korist povećanoga zajedničkog standarda stambenog susjedstva, bez mogućnosti naknadne prenamjene novih javnih sadržaja“. Nadalje se propisuje „čuvanje i održavanje urbane matrice, ulica, trgova i osobito postojećih uređenih parkovnih površina“ te „očuvanje izvorne tipologije i oblikovanja građevina, elemenata identiteta i slike naselja“. Detaljnim je pravilima propisano i kako „gradnja na građevnim česticama s postojećim kvalitetnim visokim zelenilom i na uređenim zelenim površinama nije moguća“.

Smatramo kako je iz navedenog jasno vidljivo kako na prostoru gdje je predviđena nova gradnja ista ne bi trebala biti omogućena budući da to nije u skladu s duhom planskih odredbi GUP-a, temeljnog urbanističkog plana Grada Zagreba.

Predloženi projekt naime nije planiran prema izvornoj koncepciji urbanističkog rješenja po kojem je započeta gradnja naselja. (Izvornim planovima na ovom prostoru je planiran manji trgovački centar s deniveliranim perivojnim trgom koji je dio sustava javnih površina naselja.) Nadalje, projekt ne poštuje građevinski pravac naselja uz Ulicu Ludovika Zelenka, čak ne prihvaćajući ni građevni pravac postojećeg trgovačkog centra. Tipologija predviđene gradnje s obzirom na dubinu zgrade će se znatno razlikovati od tipologije postojećih zgrada te neće biti zadovoljen uvjet da nova gradnja mora biti u skladu s urbanom matricom i tipologijom građevina izvedenih prema izvornoj koncepciji urbanističkog rješenja po kojem je započeta gradnja naselja. Gradnja je predviđena na nekadašnjem javnom prostoru naselja odnosno na novoformiranoj građevnoj čestici koja ima postojeće kvalitetno visoko zelenilo, koje će u velikoj mjeri morati biti srušeno, što nije u skladu s odredbom GUP-a kojom se onemogućuje gradnja na građevnim česticama s postojećim kvalitetnim visokim zelenilom i na uređenim zelenim površinama.

Stoga pozivamo stručne službe Grada Zagreba da preispitaju svoju odluku o izdavanju lokacijske dozvole za izgradnju na navedenom prostoru. Smatramo kako je odredbe GUP-a potrebno tumačiti prvenstveno uz poštivanje stručnih prostorno-planerskih kriterija a ne kroz kreativno tumačenje pravnih odredbi na štetu javnog prostora i javnog interesa.

Koristimo ovu prigodu i da upozorimo na **manjkavosti sustava prostornog planiranja** u Hrvatskoj koji zbog nedostatka planiranja na lokalnoj razini i činjenice da su strateški planski dokumenti (poput GUP-a) postali provedbeni dokumenti kontinuirano generira ovakve konflikte u prostoru. Kvalitetan GUP u njegovoj sadašnjoj dvojnoj ulozi i strateškog i provedbenog plana nije moguć, što je najbolje vidljivo na primjeru zagrebačkog GUP-a, obuhvata preko 200 hektara, sa složenim sustavom urbanih pravila i stotinama iznimaka od tih istih urbanih pravila. Bez detaljnijeg planiranja, GUP će u ovom obliku (pa makar bio izrađen ispočetka) ostati generator problema u prostoru. Izradom detaljnijih planova lokalne razine prostor bi se sagledavao u pravom mjerilu, u svojoj cjelovitosti i sa svim slojevima i naslijeđa i lokalnih identiteta. Do planskih rješenja trebalo bi dolaziti u participativnom procesu u kojega bi aktivno bili uključeni lokalni stanovnici. I izrada i izmjene planova bile bi podložne javnoj raspravi. Za razliku od GUP-a koji daje strateške (generalne) smjernice urbanističkog planiranja, provedbena razina planova mora biti jasna i nedvojbeno u svojim odredbama, jasno i dovoljno definirana kako bi uvjeti gradnje bili jasni i zainteresiranoj javnosti i potencijalnim graditeljima.

U slučaju najavljene gradnje na Knežiji posebno problematičnim smatramo **pokušaje netransparentnog donošenja odluka o budućnosti javnih prostora grada i isključivanja zainteresirane javnosti iz postupka donošenja odluka** o promjenama u njihovom neposrednom okruženju. Smatramo kako to nije u duhu s načelom javnosti što je jedno od temeljnih načela prostornog uređenja, ali i demokratskog društva općenito. Pozivamo Grad Zagreb da u odluke o

budućem izgledu grada uključiti i zainteresiranu javnost u korektno moderiranom participativnom procesu koji će omogućiti i poticati sudjelovanje u postupcima donošenja odluka o izgrađenom gradskom prostoru.

Uspješni gradovi su sredine koje se razvijaju ali pri čemu taj razvoj ne narušava postojeće kvalitete prostora kao i osjećaj pripadnosti lokalnom mjestu i lokalnoj zajednici. Građanska inicijativa na Knežiji još je jedan primjer organizacije stanovnika s ciljem očuvanja duha mjesta, koja je potaknuta odlukama koje se doživljavaju ugrozom za kvalitetu života na lokalnom području. Pozivamo Grad Zagreb da ovu i slične lokalne inicijative iskoristi za stvaranje dijaloga o budućnosti grada kakvoga žele njegovi građani. Naše stručne institucije spremne su sudjelovati u takvom procesu svojim stručnim znanjima i iskustvom.

Društvo arhitekata Zagreba
Tihomil Matković, predsjednik



Hrvatsko društvo krajobraznih arhitekata



Udruga hrvatskih urbanista
Sandra Jakopec, predsjednica



Dajka Bura
Hrvatska komora arhitekata
Rajka Bunjevac, predsjednica



Udruženje hrvatskih arhitekata
Maja Furlan Zimmermann,
predsjednica

