

## PRIMJEDBE

### **Zelene akcije i Prava na grad na prijedlog izmjena i dopuna postojećeg GUP-a, koje se odnose na Donji grad** (sažetak primjedbi - izjava za javnost)

**Stručne primjedbe na temelju kojih je izrađen ovaj sažetak izradio je Urbanistički savjet Zelene akcije<sup>1</sup> i one se zasnivaju na neovisnom stručnom uvjerenju i zahtjevima peticije koju je potpisalo više od 50.000 građana.**

Osnovno polazište je **ZAŠTITA** fizičke i socijalne strukture Donjeg grada, zatečene morfologije i sadržajne raznolikosti te uvjeta života i vrijednosti nekretnina postojećih stanovnika. Ta graditeljsko-urbanistička, kulturna i povijesna baština, kao temelj identiteta grada Zagreba, od neprocjenjive je vrijednosti za sve njegove stanovnike.

Za neophodnu i sustavnu **SANACIJU** ovog prostora treba donijeti gradskih zakon o Donjem gradu, koji će regulirati metodološki pristup, demokratske procedure, vlasnička prava i sustav financiranja. U međuvremenu želimo primjedbama unaprijediti odredbe GUP-a na taj način da se spriječe građevinske intervencije koje bi dovele u pitanje zaštitu i sanaciju Donjeg grada.

U važećem GUP-u i njegovim izmjenama koje predlaže Poglavarstvo ne vidi se jasan temeljni stav prema Donjem gradu, **jer se želi pomiriti nepomirljive odredbe - o zaštiti povijesnog središta i novoj izgradnji u unutašnjosti blokova.**

Osim nedorečenosti i nedosljednosti u nekim pravilima ostavljaju se i mogućnost «drugačijih interpretacija pravila» i «izuzetaka od pravila», što vodi u proceduralne improvizacije i potencijalne zloporabe u primjeni plana.

Zbog toga Urbanistički savjet Zelene akcije predlaže **nedvosmislene i jasne odredbe** koje treba ugraditi u Odluku o izmjeni postojećeg GUP-a:

- Smatramo da je neophodno uvesti razlikovanje građevinski pretežno dovršenih blokova, za koje se urbana pravila određuju za pojedinačne parcele i objekte te građevinski pretežno nedovršenih blokova (bivši industrijski pogoni), gdje bi se urbana pravila određivala za cijelinu bloka.
- Izgradnja u građevinski pretežno nedovršenim blokovima treba se provoditi temeljem javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja, a kapacitet izgradnje

---

<sup>1</sup> Članovi Urbanističkog savjeta Zelene akcije: Tihana Belužić, novinarka • Boško Budisavljević, dipl.ing.arh. • Berislav Brnčić, dipl.ing.arh. • Teodor Celakoski (koordinator Prava na grad) • Ina Cerar, dipl.ing.arh. • Željko Cvetko, dipl.oec. • Ivan Čižmek, dipl.ing.arh. • Dr.sc. Čorak Željka, povij.umjet. • Ivan Gregov, akad.slikar • (Zelena akcija) • Prof. Ivaniš Krešo, dipl.ing.arh. • Bernard Ivčić, dipl.ing.prom.(Zelena akcija) • Neven Kovačević, dipl.ing.arh. • Prof.dr.sc. Krizmanić Mirjana, psihol. • Dr.sc. Lay Vladimir, human. znan. • Prof. Nataša Lončar, urban.sociol. • Želimir Manenica, ing.telekom. • Mr.sc. Munić Jagoda, dipl.biol.ekol. (Zelena akcija) • Vera Petrinjak Šimek, dipl. oec.(Zelena akcija) • Dr.sc. Seferagić Dušica, urban.sociol. • Soldo Sonja (udruga BLOK – Urbanfestival) • Mladen Škrebilin, dipl.ing.arh. • Vinko Uhlik, dipl.ing.arh. • Zlatko Uzelac, povij.umjet. • Dr.sc. Vučetić Ratko, povij.umjet.

određuje se koeficijentom iskoristivosti u bloku maksimalno 3,0 (3000 m<sup>2</sup> izgrađenog prostora na 1000 m<sup>2</sup> terena).

- U građevinski pretežno dovršenim blokovima treba uvesti strogo razlikovanje izgradnje na uličnim parcelama od izgradnje na dvorišnim parcelama, te se za njih predlažu bitno drugačija pravila.
- U građevinski pretežno dovršenim blokovima novu izgradnju (na sada neizgrađenoj parceli) treba dozvoliti samo za pojedinačne objekte na uličnoj regulacijskoj liniji, u vidu interpolacija, uz obavezni javni arhitektonski natječaj, dok se nova izgradnja na sada neizgrađenim dvorišnim parcelama ne smije dozvoliti.
- Pasaže (prolaze kroz blok) u građevinski pretežno dovršenim blokovima treba formirati prvenstveno postojećim i zamjenskim objektima i uređenim neizgrađenim površinama te samo izuzetno s novim prizemnim objektima za trgovačke, ugostiteljske i javne sadržaje.
- Zamjensku gradnju u građevinski pretežno dovršenim blokovima treba dozvoliti uz uvjet da se za uličnu izgradnju određuje ukupna novoizgrađena površina i visina zamjenskog objekta prema karakteristikama uličnog poteza, a kod dvorišne izgradnje zamjenski objekt ne može imati veću bruto razvijenu površinu/kubaturu od objekta koji se ruši zbog zamjene.
- Sanaciju svih uličnih i dvorišnih objekata u građevinski pretežno dovršenim blokovima treba propisati kao obaveznu.
- Rušenje bez zamjenske gradnje u unutrašnjosti blokova treba provoditi otkupom ruševnih i građevinski nekvalitetnih objekata radi dobivanja što više neizgrađenih i parkovno uređenih površina u unutrašnjosti blokova. (Jedno stablo u bloku bitno poboljšava mikroklimatske uvjete i ambijentalnu vrijednost bloka.)
- Sanaciju, kao i rušenje bez zamjenske gradnje i uređenje neizgrađenih prostora u unutrašnjosti bloka financiraju vlasnici nekretnina uz sudjelovanje gradskih, državnih i međunarodnih namjenskih fondova za obnovu povijesne baštine.
- Prometna dostupnost Donjeg grada mora se unaprijediti prvenstveno kroz javni promet uz radikalno smanjenje učesća automobilskeg prometa te proširenjem pješačkih zona i biciklističkih staza. Zbog toga treba zadržati, kao izuzetnu vrijednost planskog dokumenta, zabranu izgradnje javnih garaža u granicama koje propisuje važeći GUP.
- Uređenje blokova treba provoditi na temelju detaljnog plana uređenja prostora (DPU) koji zaista respektiraju rezultate javne rasprave, a koji se donose prvenstveno za građevinski pretežno nedovršene blokove, kao i za blokove najužeg gradskog središta gdje se omogućava izgradnja pasaža (prolaza kroz blok).

**Gornjim pravilima sprečavaju se konflikti investitorskih interesa s vlasničkim pravima i interesima postojećih stanovnika, a unapređuju se socijalni, ekološki i ekonomski uvjeti zaštite i sanacije povijesnog središta grada Zagreba – Donjeg grada. Takva pravila zastupamo kao prvorazredni javni interes.**

**Svijesni smo da svi urbanistički problemi Zagreba nisu vezani samo za Donji grad. Stoga u paketu primjedbi na GUP sugeriramo izradu novog, modernog planskog dokumenta za grad Zagreb, koji će prostorno definirati kompleksni razvoj glavnog grada Hrvatske. Tako bi se oslobodili dosadašnje prakse učestalih izmjena i dopuna GUP-a te «vizija» koje se javljaju iz netransparentnih postupaka gradske uprave.**