

Zoran HEBAR

# Urbanistično načrtovanje na Hrvaškem – primeri iz prakse

Želja po najpreprostejši in hitrejši realizaciji (nekaterih) načrtovalnih rešitev je že prisotna v administrativnih storitvah, vendar pa ji pogosto ne sledi/-jo niti zakonodaja niti urbanistični načrti. V članku bo to prikazano v navezavi na različne zakonske in planske rešitve.

**Ključne besede:** plani urbanističnega načrtovanja, načrti za urbano komasacijo, detajlni plani urejanja, lokacijska dovoljenja

## 1 Zakonska podlaga

Primarni cilj zakonov na Hrvaškem (zakon o gradbenem urejanju in zakon o prostorski ureditvi) je, da se e-dovoljenja lahko izdajo za vsako vrsto objekta na podlagi skoraj vseh vrst prostorskega plana. To omogoča, da se v državnem prostorskem planu in tudi v drugih načrtih (občinskih, mestnih ali GUP) določijo območja, ki se obravnavajo na ravni urbanističnega ureditvenega plana (to je najdetalnejša raven), in na tej podlagi se izda gradbeno dovoljenje. Lokacijsko dovoljenje je le za posebne primere. Zdaj je minilo že nekaj let od uveljavitve teh zakonov (1. januar 2014) in ta možnost je bila uporabljena le v omejenem številu primerov. Problem je v tem, da se brez lokacijskega dovoljenja lahko zgodi, da je po predložitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja težko narediti bistvene spremembe v projektu, ker je to drago in zapleteno. Zato arhitekti še vedno oblikujejo idejni projektni načrt, v okviru katerega upoštevajo morebitne pridržke, nato pa pripravijo glavni projekt. To v zakonih ni bilo predvideno. V pripravi je pravilnik, ki naj bi določil, kaj naj bi vsebovala tako imenovana nova generacija načrtov. Vendar pa priprava ne poteka dovolj hitro niti ni v skladu s stališči hrvaške zbornice arhitektov in hrvaškega združenja urbanistov.

## 2 Primeri iz moje prakse

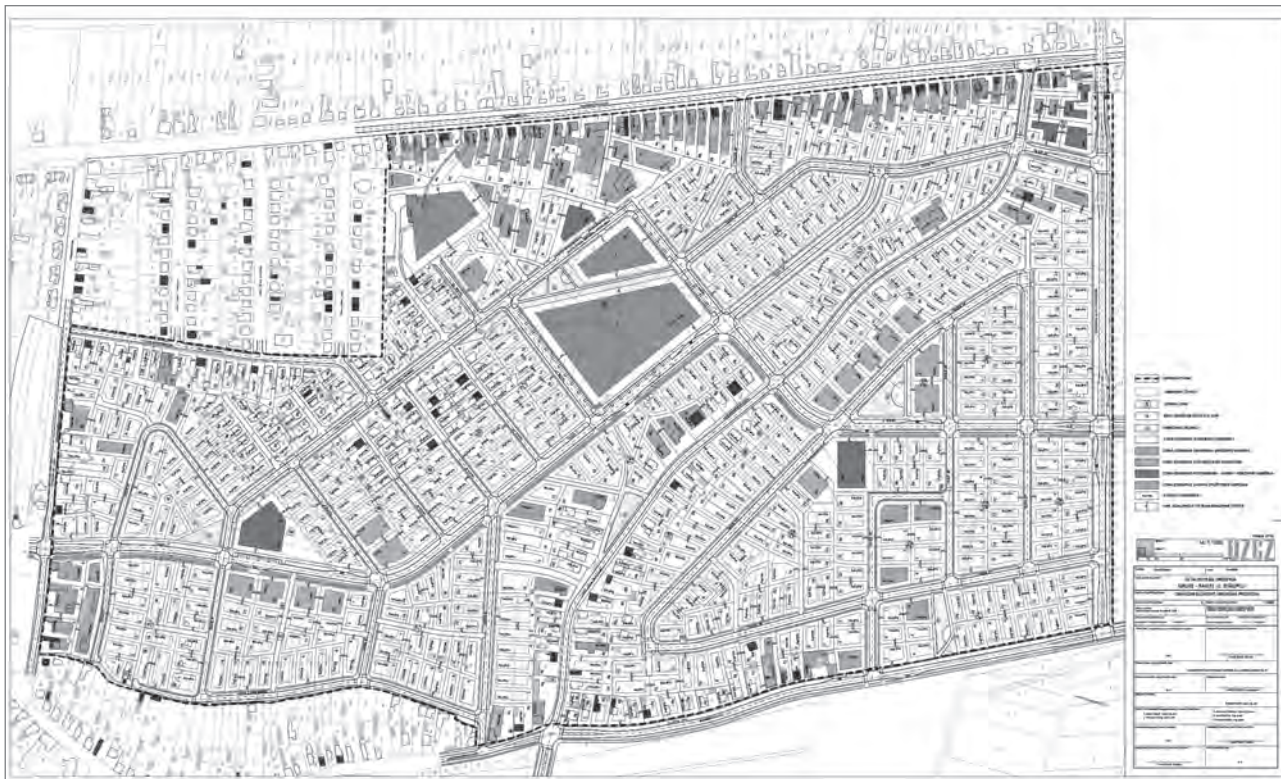
### 2.1 Načrti za urbano komasacijo

V prejšnjem zakonu o urejanju prostora in gradbeništvu je bil na zahtevo stroke opredeljen detajlni plan za urbano komasaci-

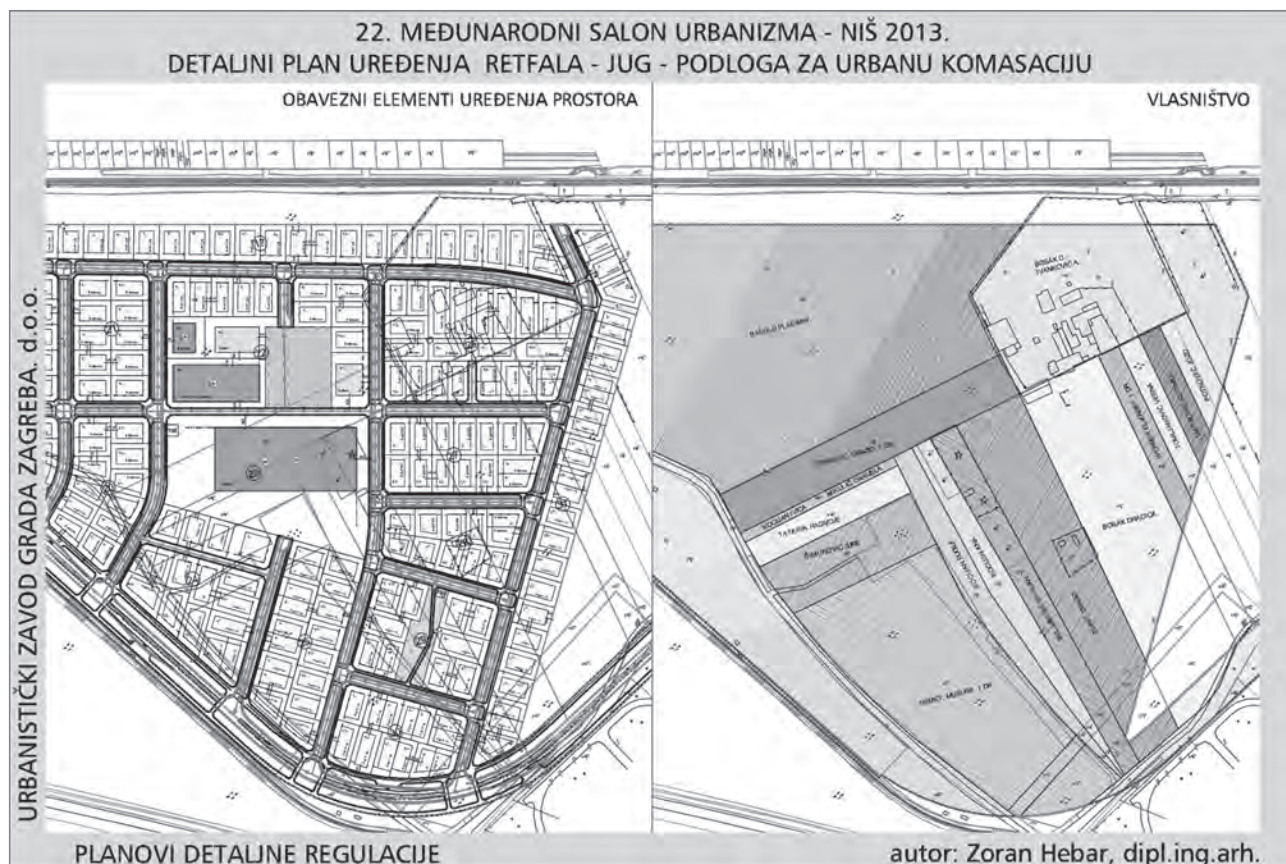
jo, toda sedanji zakon ga ni upošteval. Iz treh primerov načrtov, ki so bili izdelani za Varaždin in Osijek, lahko sklepamo, da je bil postopek dolgotrajen in zapleten. Za novo parcelacijo je bilo treba pridobiti soglasja vseh lastnikov zemljišč, da bi se olajšalo izvajanje. To je bilo opravljeno uspešno. Problem pri realizaciji pa je nastal, ko mesti nista uspeli financirati geodetskih elaboratov in idejnih cestnih projektov, kar je bilo za nekatere lastnike pogoj za odobritev gradbenega dovoljenja. Tako je bilo porabljeno relativno veliko denarja in tudi truda, za zdaj pa ni še nobenih pravih rezultatov.

### 2.2 Detajlni plani urejanja

Moja najboljša izkušnja je uresničitev DPU Špansko-Oranice v Zagrebu. To naselje je nastalo v okviru subvencionirane gradnje. Lastnik nekdanje kasarne je bilo mesto Zagreb, ki je financiralo tudi gradnjo ulic, infrastrukture, parkov in območij za pešce. S svojo specializirano agencijo (APN) je država financirala projekte in gradnjo vseh stavb. Praktično v trenutku (v dveh letih) je bilo zgrajenih več kot 20 štirinadstropnih stavb z okoli 1.200 stanovanji, osnovna šola, otroški vrtec, trgi, parki, ulice, pločniki in parkirišča. Toda to je le eden redkih primerov dobre koordinacije pri uresničevanju plana. V tem primeru je šlo za dobro izbiro lokacije, urbanističnih rešitev, sprotnega načrtovanja in gradnje ter tudi za veliko zanimanje kupcev, saj so bila ta stanovanja (v okviru subvencionirane gradnje) cenejša od tistih na trgu, na voljo pa je bilo tudi ugodno financiranje.



Slika 1: Prvi primer – DPU Grlice-Rakite v Varaždinu



Slika 2: Drugi primer – DPU Retfala v Osijeku

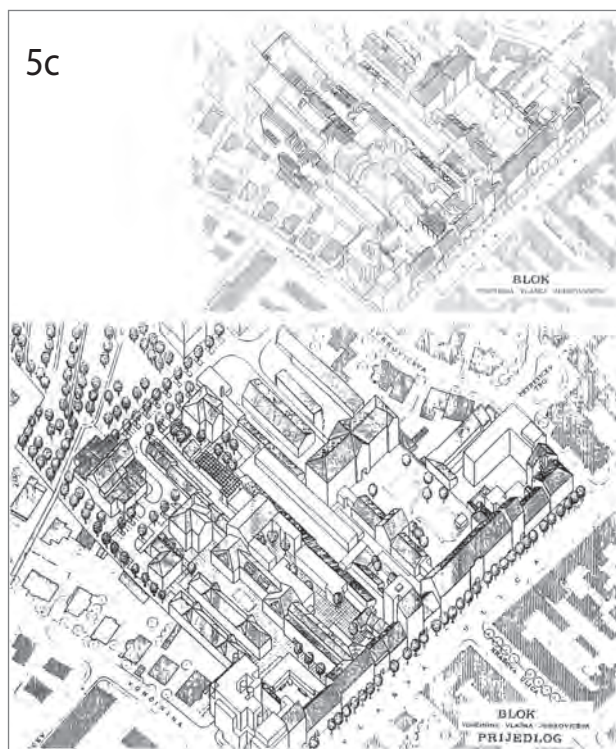




Slika 3: Tretji primer – DPU naselja Špansko-Oranice v Zagrebu

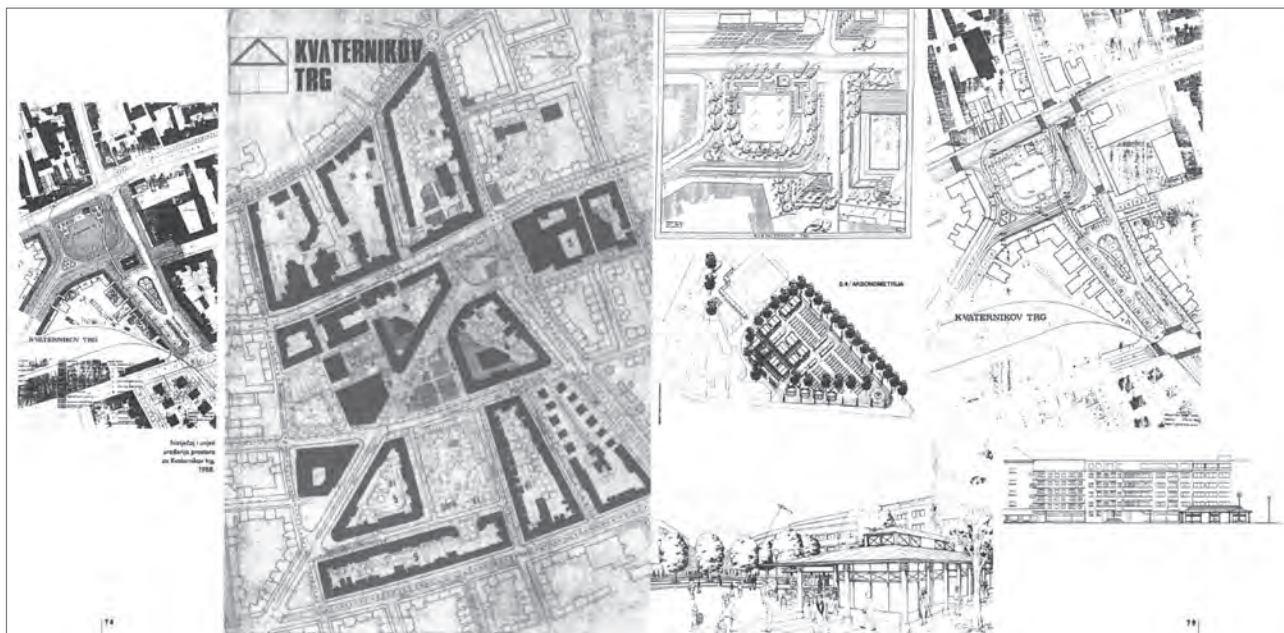


Slika 4: Četrti primer – UPU središča Zaprešića



Slika 5: Peti primer – Blok 58 skupaj z Vlaško in Jurkovićevo ulico v Zagrebu





Slika 6: Šesti primer – Kvaternikov trg



Slika 7: Sedmi primer – apartmajsko naselje Zagori v Novem Vinodolskem



## 2.3 Plani urbanističnega načrtovanja

Na splošno se plani urbanističnega načrtovanja ne realizirajo niti hitro niti v kratkem času. Gradijo se samo nekateri njihovi deli, ki jih izberejo posamezni investitorji. Od devetdesetih let prejšnjega stoletja se je najpogosteje dogajalo, da so bili na podlagi GUP ali PPUG/O in na podlagi lokacijskih dovoljenj zgrajeni posamezni objekti ali kompleksi. Toda ti so se pogosto slabo zlili z okolico, ker ni bila opravljena kakovostna analiza možnosti in značilnosti obstoječega območja, ampak so bili vsi naporii usmerjeni v to, da se kar najbolj izkoristi prostor in zgradijo čim večje stavbe. Do javne valorizacije teh projektov ni prišlo, ker ni bila opravljena javna razprava.

## 2.4 Lokacijska dovoljenja

Ko so bila lokacijska dovoljenja vključena v zakon, je bila dana možnost, da se na podlagi konceptualne rešitve projekta preverijo vsi elementi rešitev in rezultati mnenj pristojnih služb. Vendar pa je bila del te zahteve tudi popolna geodetska študija, ki je poleg predloga evidentiranja vsebovala tudi predlog izvajanja parcele, kar je povečalo stroške.

.....  
 Zoran Hebar, dipl. ing. arh., upokojen  
 Urbanistički zavod grada Zagreba, Hrvaška  
 E-pošta: zoran.hebar@gmail.com

## Avtorjeva biografija

Rodil se je 17. februarja 1949 v Zagrebu. Fakulteto za arhitekturo univerze v Zagrebu je končal leta 1973. 43 let je bil zaposlen na urbanističnem zavodu za urbanizem mesta Zagreb, zdaj pa je upokojen. Je član združenja hrvaških arhitektov, zbora hrvaških arhitektov in društva Slap in tudi podpredsednik združenja hrvaških urbanistov UHU. Kot avtor ali vodja je izdelal več deset prostorskih in urbanističnih planov in prostorskih študij. Za urbanistični plan Zvezda v Karlovcu je leta 2015 kot prvi tuji avtor prejel priznanje Maks Fabiani. Za GUP Samobor, prostorski načrt Žumbetrak-Samoborsko gorje, plan starega mestnega jedra Varaždina in tekmovanje za blok Badel v Zagrebu je prejel nagrade in priznanja na mednarodnih salonih urbanizma v Srbiji. Kot doslej edini hrvaški predstavnik je razstavljal na bienalu ECTP v Bruslju (natečaj, detajlni plan, načrtovanje in realizacija subvencioniranega stanovanjskega naselja Špansko-Oranice v Zagrebu). Sodeloval je na številnih tekmovanjih s področja grafičnega oblikovanja, arhitekture in urbanizma, prejel je 22 nagrad ali izplačil, bil je avtor 19 arhitekturnih realiziranih projektov (stavbe, trgi, parki, spomeniki, fontane, promenade ...). Za knjigo »Revitalizacija področja uz rijeku Savu u Zagrebu s osvrtom na tok rijeke u cjelini« je leta 2018 kot prvi prejel medaljo za urbanizem hrvaške zbornice arhitektov. Sodeloval je na številnih znanstvenih in strokovnih konferencah v Zagrebu, Ljubljani (Sedlarjevo srečanje) in Srbiji (visoka šola za urbanizem). Razstavljal je v Pécsu, Osijeku, Nišu, Beogradu, Zagrebu in Bruslju.