

# Revitalizacija prostora bivše tvornice Nada Dimić u Zagrebu

---

**Kovačević, Ozren**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2023**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Zagreb, Faculty of Humanities and Social Sciences / Sveučilište u Zagrebu, Filozofski fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:131:539189>

*Rights / Prava:* [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-07-23**



Sveučilište u Zagrebu  
Filozofski fakultet  
University of Zagreb  
Faculty of Humanities  
and Social Sciences

*Repository / Repozitorij:*

[ODRAZ - open repository of the University of Zagreb  
Faculty of Humanities and Social Sciences](#)



Sveučilište u Zagrebu  
Filozofski fakultet  
Odsjek za sociologiju

Diplomski rad

## **Revitalizacija prostora bivše tvornice Nada Dimić**

Student: Ozren Kovačević

Naslov rada: Revitalizacija prostora bivše tvornice Nada Dimić

Naslov rada na engleskom: Space revitalization of an ex factory Nada Dimić

Mentorica: izv. prof. dr. sc. Jana Vukić

Vrsta diplomskog rada: diplomski rad na jednopredmetnom diplomskom studiju sociologije  
(znanstveni smjer) (30 ECTS-a)

Zagreb, veljača 2023.

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b> .....	<b>3</b>
<b>2. CILJEVI I SVRHA RADA</b> .....	<b>4</b>
<b>3. POLAZIŠTA RADA</b> .....	<b>5</b>
<b>Problematika <i>brownfielda</i> u Gradu Zagrebu</b> .....	<b>13</b>
<b>4. METODOLOGIJA ISTRAŽIVANJA</b> .....	<b>14</b>
<b>5. REZULTATI ISTRAŽIVANJA</b> .....	<b>15</b>
1) <b>POVIJESNI PREGLED I REVITALIZACIJSKI POTENCIJAL PROTSTORA BIVŠE         TVORNICE 'NADA DIMIĆ'</b> .....	<b>15</b>
2) <b>STANJE TVORNICE 'NADA DIMIĆ' I OKOLNOG PROSTORA NAKON         IZGRADNJE 'PARKA KNEŽEVA'</b> .....	<b>21</b>
3) <b>POTENCIJAL ZA REVITALIZACIJU PREOSTALOG PROSTORA 'NADE DIMIĆ'</b> .....	<b>22</b>
<b>6. RASPRAVA</b> .....	<b>23</b>
<b>7. ZAKLJUČAK</b> .....	<b>24</b>
<b>8. LITERATURA</b> .....	<b>27</b>
<b>PRILOZI</b> .....	<b>29</b>
<b>Sažetak</b> .....	<b>73</b>

# 1. UVOD

Zagreb je u drugoj polovini 19. stoljeća postao pravo industrijsko središte, kada su se u užem gradskom tkivu, mahom uz željezničku prugu počele graditi prve tvornice (Jukić, 1998). Izgradnja velikog broja tvornica nastavlja se i u 20. stoljeću, a neke od najpoznatijih iz ova dva stoljeća bile su Paromlin, tvornica Badel, Kraljevska tvornica svile Bubara, Gredelj, Zagrepčanka, Medika, uljara u Branimirovoj te tvornica 'Nada Dimić' kojom ćemo se baviti u ovom diplomskom radu. Sve ove i mnoge druge tvornice, izgrađene u 19. i 20. stoljeću, nekada su bile generatori razvoja grada i njegove identitetske odrednice, a danas nemaju gotovo nikakvu funkciju, zapuštene su i propadaju jer najčešće nisu pod konzervatorskom zaštitom. Međutim, kada bi se revitalizirali, ovi bi prostori ponovno mogli postati to što su nekada bili i to na jedan sasvim nov i suvremen način. Nekadašnju tvornicu 'Nadu Dimić' i njezin prostor izabrali smo radi više faktora: konzervatorske zaštite objekta u području intenzivne stambene izgradnje, izuzetnog prometnog i prostornog položaja u centru grada Zagreba te stoga što se jedan dio njezinog prostora nedavno stavljen u funkciju – isključivo stambenu (izgradnja projekta „Park kneževa“). Cilj rada je istražiti revitalizacijski potencijal bivšeg *brownfield* prostora u odnosu na realizirani projekt. Ovim istraživanjem želimo ispitati je li izgradnja stambenih zgrada dovela do revitaliziranja ovog prostora. S obzirom na to da se u blizini ovog prostora nalaze četiri srednje škole, smatramo da bi njegova prenamjena u javni prostor s javnim, društvenim i kulturnim sadržajima, prostorom za druženje i okupljanje, prvenstveno za mlade imala dragocjen značaj. Izuzetno je važno naglasiti ovu viziju tog prostora kao prostora koji će imati kulturni i javni sadržaj jer u vremenu surovog kapitalizma u kojemu živimo ta dimenzija je gotovo iščezla i na prostor se sve više gleda samo kroz prizmu profita koji on može donijeti. Dakle ovdje govorimo o nekim drugim vrijednostima prostora koje nisu u službi profita već u službi građana koji će te prostore koristiti kako bi na kvalitetan način ispunili vrijeme i nadogradili svoj život različitim mogućnostima koje bi taj prostor mogao pružiti. *"Ukratko, povećana briga za ljudsku dimenziju gradskog planiranja odražava izrazitu i snažnu potražnju za boljom urbanom kvalitetom. Postoje izravne veze između poboljšanja za ljude u gradskom prostoru i vizije za postizanje živih, sigurnih, održivih i zdravih gradova"* (Gehl, 2010:7).

U radu će se detaljnije istražiti koji su specifični javni i društveni sadržaji potrebni mladima i mogu li im se pružiti na prostoru tvornice 'Nada Dimić' koji još u GUP-u Grada Zagreba nije pretvoren u stambeno mješovitu namjenu te je još uvijek *brownfield* površina (ZGGeoportal: Korištenje i namjena površina 2020), iako je izrađen Urbanistički plan uređenja BORNINA-

ERDÖDYJEVA-BRANIMIROVA-DOMAGOJEVA, čime je omogućena prenamjena prostora u stambenu namjenu. Radi se o takozvanom „točkastom planiranju“ koje često pogoduje investitoru umjesto da se usmjerava prema kriterijima kvalitete života i općem dobru stanovnika grada. Urbana obnova kao proces koji se treba pokrenuti u središtu Zagreba (nakon potresa) otvara mogućnost za stvaranje mjesta susreta, ali i za procese gentrifikacije. Stoga ćemo kao primjer dobre prakse uzeti Pogon, Mediku i Laubu kao mjesta kulturnog okupljanja i javnih događanja koja doprinose revitalizaciji grada. Tri različita primjera kako se *brownfield* prostor može kvalitetno iskoristiti i staviti u službu razvoja grada kroz javnu namjenu.

## 2. CILJEVI I SVRHA RADA

Kako je već u uvodu navedeno, tema ovog istraživanja je potencijal revitaliziranja zagrebačke industrijske baštine odnosno njegovih *brownfield* površina. Tema je izuzetno aktualna te izabrana zbog širokog spektra mogućnosti koje ovakve površine pružaju. Fokus rada bit će prvenstveno na prostoru bivše tvornice 'Nada Dimić', kao jednom od recentnih primjera prenamjene bivšeg prostora tvornice u prostor mješovite – pretežno stambene namjene. U radu se istražuje je li izgradnja stambenih zgrada dovela do revitaliziranja prostora (prostora bivše tvornice kao i šireg prostora kvarta, pa čak i središta grada) i na koji način bi uvođenje javnih, društvenih i kulturnih sadržaja doprinijelo unaprijeđenju kvalitete života građana te očuvanju identitetskih markera grada Zagreba. Industrijska baština jedan je od nedovoljno valoriziranih i očuvanih identitetskih markera, što je vidljivo na primerima Paromlina, bivše Klaonice u Heinzellovoj ('Zagrepečanka') koji su zapušteni iako pod konzervatorskom zaštitom i čak proglašeni gradskim projektima od strateškog značaja.

Ono što bi se moglo napraviti sa 'Nadom Dimić' pokušati ćemo prikazati kroz tri različita primjera revitaliziranih *brownfield* lokacija u Zagrebu a to su 'Lauba' u Prilazu baruna Filipovića, 'Medika' u Pierottijevoj ulici i 'Pogon Jedinstvo' na Trnjanskom nasipu. Ova tri primjera odabrana su baš zbog svoje različitosti, kako u vlasničko-upravljačkoj strukturi, tako i u načinu korištenja te financiranju. Ono što im je svima zajedničko je to da su iz prostora koji su bili derutni, prazni i bez funkcije pretvoreni u prostore koje krase kreativnost, produktivnost, dinamičnost, otvorenost te uvelike doprinose razvoju kulturne i javne dimenzije života grada Zagreba, a to je upravo ono u što bi i mi htjeli pretvoriti 'Nadu Dimić', u prostor perspektivne budućnosti, koja će kroz svoju prenamjenu imati potpuno drugačiju funkciju od one koju je imala u prošlosti, ali jednako tako važnog društvenog značaja.

*"Revitalizirani elementi gradske strukture (npr. napuštene tvornice ili industrijska i druga baština ) mogu značajno povećati atraktivnost, ugodnost, i privlačnost ukupne urbane scene koja , u tom smislu , kao "obogaćena pozornica" pruža šanse i za cjelovitije doživljavanje "ukupnosti urbanih kvaliteta" pojedinih ambijenata, ali i grada u cjelini" (Čaldarović, Šarinić, 2017: 21).*

### **3. POLAZIŠTA RADA**

Mogli bismo reći da je na primjeru 'Nade Dimić' proces kvalitetnog prostornog planiranja gubi bitku sa privatnim kapitalom koji je u tranzicijskim društvima izuzetno moćan i postaje dominantan akter. U društvu koje je visokokoruptivno kao što je hrvatsko, važnost općeg interesa gubi bitku sa snagom privatnog interesa. U takvom postavu investitori na neki način postaju i prostorni planeri jer je glavčina moći koncentrirana u njihovim rukama. Ogleđan primjer toga je ne tako davnı projekt Cvjetni kojim se direktno pogodovalo privatnom investitoru. Njemu se ustupio javni prostor koji je prenamijenjen u ulaz u garažu a stavke u kojima je on za uzvrat trebao izgraditi dvorane za javnu namjenu nikada nisu ispunjene. Dakle možemo reći da akteri koji dominiraju u sferi prostornog planiranja su ekonomski ili privatni akteri a poluge upravljanja dobivaju preko političkih aktera koji su pod njihovom kontrolom. Politički akteri za njih odrađuju posao na formalnoj razini zakona, natječaja i prostornih planova tako da na taj način dobivaju legalitet ali ne i legitimitet za prostorne intervencije. *"Proces urbane obnove započinje prvenstveno obnavljanjem pojedinih četvrti i dijelova grada zahvaćenih propadanjem i starošću. Širi je proces od procesa gentrifikacije koji se uglavnom očituje u uređenju i prestruktuciji stanovnika atraktivnih dijelova grada ( inner city areas )"* (Svirčić Gotovac, 2012:18). *"U slučaju zagrebačkog centra grada proces gentrifikacije prije svega se odnosi na gradnju multifunkcionalnog centra Cvjetni na Cvjetom ili Preradovićevom trgu"* ( Svirčić Gotovac, 2012:19). Posljedice za grad su izuzetno radikalne i takvim ustupcima kapitalu a na štetu javnog, grad trajno gubi svoje odrednice i fizički a i strukturom ljudi koji žive u tim novonastalim prostorima. Grad prestaje biti ono što je nekada bio i gubi svoj identitet jer su osim samih građevina, najbitnija odrednica identiteta nekog prostora ljudi koji na tom prostoru žive. Ljudi su osnovno gradivno tkivo grada i mogli bi slikovito reći da su stanovnici grada temelji na koje se kasnije izgrađuje fizički prostor. Tranzicijska i društva slabo razvijene demokracije i političke kulture su plodno tlo za sve one koji kroz javnu sferu žele oploditi svoj privatni kapital. Primjer na kojemu najplastičnije možemo vidjeti gradsko nefunkcioniranje i nepostojanje plana razvoja određenih gradskih četvrti je proces urbane transformacije Trešnjevke. Taj dio grada je toliko preizgrađen da u cijelom kvartu gotovo pa više nema zelenih

površina, javio se problem parkinga a u nedavno vrijeme problemi pucanja vodovodnih cijevi zbog preopterećenosti. Kada ne postoji plan onda vrlo lako dolazi do kaosa koji je kasnije izuzetno teško ako ne i nemoguće mijenjati. I umjesto da građani žive sve bolje i kvalitetnije u prostoru koji je osmišljen, na kraju dolazimo do paradoksa da kvaliteta života pada. U tom kontekstu kako bi dobili dobro isplaniran prostor važno je sudjelovanje svih društvenih aktera koji bi svaki sa svoje pozicije mogao dati obol u kreiranju boljeg i ugodnijeg grada za život. Naravno to je neki ideal kojem bi trebali težiti a realnost je da ipak oni najmoćniji akteri sami donose odluke i provode ih u djelo.

*"Neravnopravnost moći društvenih aktera u hrvatskom prostoru odnosi se na veću korist moćnih aktera, uglavnom ekonomskih i političkih dok su civilni i stručni akteri manje moćni, a u nekim situacijama čak i nemoćni akteri."* ( Svirčić Gotovac, 2012: 21).

Kao izravan produkt takvog postava stvari dolazi do točkastog planiranja i točkaste gradnje kojom se vrijedne lokacije, primjerice *brownfield*, dijele na više projekata kojima se privatnim investitorima omogućava da se dijelu prostora izmijeni namjena i izdvoji ga se od cijelog konteksta i identiteta cjeline kojoj pripada.

*"Točkasta gradnja je stihijska i neplanirana gradnja u kojoj se gradi po odabiru lokacije bez dodatnih sadržaja, a ne po dogovoru različitih struka i na način interdisciplinarnog planiranja. Nažalost, dolazi do toga da se osim građenja planirane zgrade, okolni prostor ne uređuje prema potrebama stanovnika"* ( Svirčić Gotovac, 2012:21). Takva situacija se dogodila kada govorimo u 'Nadi Dimić' u čijem je dvorištu niknuo stambeni objekt s poslovnim prostorima koji je bez nekog šireg konteksta ubačen u ovaj vrijedan prostor grada i oduzeo mu javnu vrijednost. Dakle prostorna cjelina se razdvoji na manje dijelove i onda se svaki dio planira zasebno bez šire slike prostora kao cjeline i njegove funkcije i identiteta.

*"Društvene promjene same po sebi ne moraju nužno biti negativne, ali su se u ovom slučaju pokazale upravo takvima. Transformacijom prostora po načelu privatnoga vlasništva i privatnih interesa nije se ostavilo mjesta za interese javnosti ili interese struka, koji bi također trebali biti uključeni u proces promjena"* ( Svirčić Gotovac, 2012: 26). A kada bi ti interesi bili zastupljeniji grad bi bio ono što u svojoj funkciji i je, a to je mjesto ugodnog i kvalitetnog života svojih građana. Mjesto u koje želiš doći živjeti a ne mjesto iz kojeg želiš otići i s kojim ne osjećaš nikakvu poveznicu. Ako se ne možemo poistovjetiti sa prostorom u kojem boravimo onda takav prostor u nekom formativnom i emociolnalnom smislu ni ne postoji. Grad takvom

preobrazbom postaje ljuštura bez jezgre i sadžaja koja ne ispunjava svoju osnovnu funkciju, a bez nje urbano društvo se ne može razvijati.

*"Gotovo je u potpunosti prestao postojati cjeloviti aspekt planiranja gradova i njihove realizacije, dakle ( bivši ) generalni urbanistički plan. Umjesto toga grade se pojedinačne cjeline, najčešće objekti koji su porazbacani po cijelom teritoriju nekog grada. U tom smislu suvremeni tranzicijski grad sve više je zbroj pojedinačnih objekata i ambijenata, situacija ili lokacija" ( Čaldarović, 2012.:30 ). Takav postav stvari u kojemu nema vizije razvoja grada kao cjeline je idealan za razvoj točkastog planiranja gdje se planiraju i izgrađuju pojedinačni objekti često bez smisla i ideje o uklopljenosti u okolinu.*

Nekad u socijalizmu država je bila glavni investitor tako da se više promišljalo o izgradnji i uporabi javnog prostora što se najbolje vidi u izgradnji Novog Zagreba. Danas je država samo provoditelj ideja kapitala koji se infiltrirao u sve njezine segmente. Lokalna i državna vlast trebale bi ograničavati investitora u njegovim apetitima zarade i prekomjerne izgradnje. Uvjeti bi trebali biti jasni i unaprijed određeni a ne dani u ruke investitoru da ih on kroji. Država bi trebala biti snažna kada govorimo o poštivanju zakona i propisa te provođenju strategija vezanih za planiranje prostora, trebala bi se izdići iz trenutne pozicije pasivnosti i postati glavni akter. Kvalitetu i snagu svoga djelovanja primarno bi vratila kada bi u procese donošenja odluka više uključila struku koja bi tim odlukama dala uporište i snagu.

Kada govorimo o obnovi jezgre grada često dolazimo do pojma gentrifikacije koja označava proces u kojem uz izmjenu prostora a dolazi i do promjene sastava stanovništva koje živi na tom prostoru. Mijenja se identitet prostora i često dolazi i do getoizacije u kojoj taj prostor bude odjeljen od okoline i fizički a i sociološki. Time se procesom grad polarizira i raslojava te gubi svoj nekadašnji identitet. Primjer kojim se bavimo u ovom diplomskom radu je eklatanatan primjer toga, novoizgrađeni 'Park kneževa' ničim se ne uklapa u ideju razvoja *brownfielda* kao mjesta javnog i kulturnog interesa. Suprotno tome, dio tog prostora na kojem je nekad bilo dvorište praktički je zatvoren za javno korištenje i postao elitni stambeni prostor u kojem se događaju baš ti ranije spomenuti procesi gentrifikacije i getoizacije. Taj projekt nema baš nikakvu simboličku i identitetsku vrijednosti te je trajno degradiran i na neki način uništen što se tiče javnog interesa.

*"Ako neki prostor želimo koristiti na način da uravnotežimo njegov razvoj i zaštitu, neka strateška opredjeljenja ipak moraju postojati kao i zadani ciljevi kojima stremimo" ( Jukić, 2012: 153 ).*



Dakle važno je podići svijest o važnosti javnog prostora i pokušati naći neke zajedničke smjernice kojima treba težiti i dati mogućnost participacije svima koji to žele. Na taj način će stanovnici grada dobiti će veću poveznicu prema gradu kao zajedničkoj vrijednosti svih njih.

*"Življenje u gradu zasigurno jest zajednički projekt, iz koga proizlazi i primjerice, danas u mnogim gradskim situacijama, borba za javni interes koji je kao 'zajednički projekt' tim jasniji i izraženiji kad je s druge strane privatni interes" ( Gulin Zrnić, 2012: 171 ).*

Kod rada na *brownfield* prostorima treba biti jako pažljiv jer su to mjesta izuzetnog kulturnog i identitetskog značaja za grad i kao takva trebaju sačuvati svoju vrijednost. Stavljanjem u funkciju ona moraju podariti gradu novu vrijednost i revitalizirati ga te postati nova mjesta susreta i novi identitetski markeri grada. Tako dolazimo do samog procesa urbane obnove kao sustavnog projekta kojemu je cilj kvalitetno unaprijediti grad. Urbanu obnovu čine tri pojma a to su urbana regeneracija, urbana revitalizacija i urbana rekonstrukcija, urbana obnova je krovni pojam.

*"Urbana obnova je uz urbanu rekonstrukciju i urbanu rehabilitaciju najčešći opći naziv koji se rabi za dugogodišnju sustavnu preobrazbu središnjeg povjesnog dijela grada. To su procesi koje je većina europskih gradova započela prije 30-40 godina i sada su u završnoj fazi, ali Zagreb još uvijek ne. Jedan od razloga je privatno vlasništvo i relativno starije stanovništvo. No to nije jedini izgovor za zapuštenost Donjega i Gornjega grada" ( Jukić, Mrđa, Perkov, 2020: 12 ).*

Razloga je mnogo, od nepostojanja jasne vizije kako oplemeniti te prostore, do visoke razine korupcije, do toga da se snaga aktera koji sudjeluju u tom procesu potpuno promjenila te su privatni ekonomski akteri nadjačali državu. Zagreb obiluje prostorima koji bi svojom revitalizacijom podigli kvalitetu života i dali gradu jedan novi impuls razvoja te učinili grad istiskom europskom metropolom u kojoj je kvaliteta života visoka. Baš taj pojam urbane revitalizacije je središnji pojam kada govorimo o *brownfieldu* a on označava *"vraćanje aktivnosti života u napuštene dijelove i podizanje kvalitete života u devastiranim područjima"* ( Jukić, Mrđa, Perkov, 2020: 14 ).

Ti procesi moraju biti slojeviti i dobro promišljeni jer imaju ogroman potencijal koji može biti u potpunosti iskorišten umreženim radom struke, vlasti i građana. Ako se revitalizacija odradi 'pravilno' benefiti za grad će biti višestruki jer će prostor ponovno 'zaživjeti' i dati identitetu grada jednu novu crtu zbog čega će grad napredovati i u sferama javnog života, kulturnog života, pa u krajnjem slučaju i u smislu gospodarskog razvoja grada.

*"Urbana obnova je skup planskih mjera i uvjeta za funkcionalnu i kvalitetnu promjenu gospodarskih, društvenih, kulturnih i okolišnih nedostataka degradiranih naseljenih i drugih područja" ( Jukić, Mrđa, Perkov, 2020: 20 ).*

*"Vrlo često napuštena područja obilježava privlačna pozicija smještena u gradskom tkivu, veličina područja te prostorna poezanost" (Jukić, Mrđa, Perkov, 2020: 21 ).* Ova rečenica savršeno opisuje prostor 'Nade Dimić' ali i gotovo svih *brownfield* prostora u Zagrebu te jasno kazuje koliko su privlačna i potentna ta područja kao prostori stvaranja nove vrijednosti, bilo ekonomske bilo društvene.

Urbana obnova kao izuzetno kompleksan proces u kojem svi akteri uključeni u proces moraju imati isti i jasan cilj, mora se znati tko odlučuje i upravlja procesom i kako će se faze projekta odvijati. Za urbanu obnovu važna su tri čimbenika: vizija, vrijeme i novac. To su procesi koji izuzetno dugo traju te zbog svoje veličine i kompleksnosti ( objekti često pod konzervatorskom zaštitom ) iziskuju velika materijalna sredstva te jasne izvore financiranja. U primarnom fokusu moraju biti javni i zajednički interesi te se mora planirati da je projekt održiv na svim razinama, od ekonomske, okolišne do možda i najvažnije društvene koja će vratiti izgublenu vrijednost prostora.

*"Polazišta urbane obnove obuhvaćaju razumijevanje i svrhu određivanja uvjeta korištenja prostora, vrednovanje regionalnog i lokalnog značenja planiranog zahvata te rješavanje problema lokalnog stanovništva" ( Jukić, Mrđa, Perkov, 2020: 24 ).*

Neki od glavnih ciljeva urbane obnove su ponovno oblikovanje gradskih središta, obnova zapuštenih područja, raščišćavanje 'slama', očuvanje kvalitetnog gradskog fonda, rješavanje prometnih problema, gradnja novih javnih sadržaja, povratak izgubljenog identiteta, afirmiranje postojećih i planiranje novih javnih prostora, kružna ili cirkularna ekonomija, primjena novih tehničkih pristupa i tehničkih rješenja. ( prema Jukić, Mrđa, Perkov, 2020.:24-25 )

Svi ti procesi uključuju razne struke i interdisciplinarnost a također i uključuju aktivaciju građana i njihovu participaciju u cijelom procesu. Građani trebaju izaći iz uloge pasivnih promatrača i shvatiti svoju moć i dužnost u oblikovanju okoline u kojoj žive.

*"Najvažnije je razumjeti da je participacija proces i to partnerski proces kojim se svim akterima daje dovoljno moći da njihova stajališta budu uzeta u obzir pri donošenju odluka" ( Jukić, Mrđa, Perkov, 2020: 36).*

Građani samim time što sudjeluju u procesu dobivaju i dio odgovornosti ali i osjećaj pripadnosti zajednici i zadovoljstvo jer sami mogu sudjelovati u stvaranju prostora ugodnog za život. Oni kao korisnici određenog prostora najbolje mogu uvidjeti što tom prostoru nedostaje i u kojem smjeru bi proces obnove trebao teći. Mogli bi reći da su oni insajderi koji poznaju samu strukturu problema iznutra. Važno je u tim procesima građane educirati te ih uvoditi u proces raznim kanalima informiranja.

*"Urbana regeneracija obično se definira kao strukturna, funkcionalna, društvena i gospodarska obnova određenih dijelova grada koju financiraju privatni ( korporativni ) ili gradski i državni akteri. Pojam 'urbane regeneracije' često se povezuje i s procesima koji se odvijaju u društvu" ( Jukić, Mrđa, Perkov, 2020: 14).*

Urbana obnova može imati različite izvore financiranja. To može biti gradska ili državna vlast što nije čest slučaj zbog financijske ograničenosti njihovih proračuna, u zadnje vrijeme sve češći izvor financiranja su europski fondovi koji kroz svoje programe i natječaje dodjeljuju financijska sredstva za različite projekte. Kroz njih vidimo sve benefite od članstva u Europskoj uniji ali se kao država moramo potruditi da postotak dobivenih sredstava bude puno veći i da iskoristimo više novca koji nam je na raspolaganju ali to je neka druga tema. Možda najčešći oblik financiranja su javno-privatna partnerstva u kojima privatni akteri u suradnji sa gradskom ili državnom vlasti ulaze u projekt očekujući povrat uloženog novca u određenom vremenskom periodu odnosno ulaze u projekt koji po njihovoj procjeni ima ekonomsku održivost. Kod javno-privatnog partnerstva važno je unaprijed definirati sva prava i obaveze koje privatni investitor ima ne bi li došlo do zanemarivanja određenih aspekata projekta kako bi se ostvario što veći profit i narušila javna dimenzija samog projekta. Posljednji model financiranja je isključivo privatni u kojem je investitor u potpunosti privatni kapital te je isto kao i kod javno-privatnog partnerstva važno strogo definirati i nadzirati parametre projekta.

*"Iako neupitna kao dio povjesti grada, industrijska baština u Hrvatskoj pa tako i u Zagrebu nikakda nije doživjela adekvatnu valorizaciju. Struka je u novije vrijeme počela jasnije upozoravati na njenu vrijednost, ali sve je to nedovoljno i često prekasno s obzirom na devastaciju koja se događa već preko 30 godina" ( Vukić, 2021: 13 ).*

*"Specifična problematika revalorizacije i revitalizacije industrijske baštine u postindustrijsko doba prepoznaje se kao ključno identitetsko pitanje koje u hrvatskom urbanom kontekstu tek čeka cjelovite odgovore" ( Vukić, 2021: 7 ).*

*"Važnost je i simbolička, odnosno industrijska baština rijetko je i nedovoljno shvaćena i predstavljena kao važan dio identiteta grada, a još više identiteta koji se službeno prezentira turistima i ostalima kao dio brendiranja grada" ( Vukić, 2021: 14 ).*

Dakle osim što potencijal *brownfielda* može opipljivo unaprijediti kvalitetu života i obnoviti ili revitalizirati identitet grada, on također može učiniti grad zanimljivijim i turistički potentnijim, što također može donijeti određene benefite gradu.

*"Pitanje javnih prostora oduvijek je bilo ključno u načinu i u kvaliteti života u urbanim sredinama koje jesu ili pretendiraju biti-grad. I ono što u najvećoj mjeri određuje bit i identitet nekog grada jesu upravo njegovi javni prostori, koji su ujedno i mjesta na kojima simultano što čini grad biva najočitija" (Vukić, 2021.:20 ).*

U društvu kako je hrvatsko a to je visokokoruptivno i izrazito materijalističko javni prostori odnosno njihova važnost gube bitku sa masovnom izgradnjom i betonizacijom i često budu prenamijenjeni pod pritiskom kapitala. U društvu u kojem se sve gleda kroz prizmu zarade smisao javnog prostora polako gubi značaj koji je nekada imao. Društvo ne uspijeva prepoznati da vrijednost koju oni kriju je puno vrijednija od same vrijednosti profita i financijskog kapitala. Možda je i to jedan od razloga zašto svi ti bitni *brownfield* projekti toliko dugo čekaju svoju realizaciju, a oni koji se realiziraju to učine djelomično kao što je to slučaj s 'Nadom Dimić'. Projektom se omogući većinom stambena izgradnja kojom se vrijednost tog prostora kao javnog zauvijek gubi a iz cijele situacije profitira samo investitor koji višestruko vrati uloženi kapital.

*"Kako pokazuju europska iskustva ( prvo istraživanja, potom promicanje industrijske baštine, pa intervencije, osobito u Njemačkoj i Engleskoj ) u posljednjih pedesetak godina , u postindustrijskim područjima prepoznat je niz vrijednosti: povijesne, povijesnoumjetničke, kulturne, ambijentalne, društvene, ekonomske i uporabne" ( Vukić, 2021: 28 ).*

Dakle cijeli spektar vrijednosti koje kad se zbroje čine veliku promjenu i veliki iskorak prema boljem, kvalitetnijem i održivijem gradu. Možemo se samo nadati da će proces spoznaje ljudi koji upravljaju ovim gradom i ovom državom u jednom trenutku ipak dogoditi i da će Zagreb postati pravi europski grad koji ima mnogo toga za ponuditi ljudima koji žive u njemu ali i ljudima koji dolaze u njega.

*"U službi poticanja društvene percepcije i osmišljavanja nove uporabe moguće je odabrati nekoliko opcija: promicanje konzervatorskog principa očuvanja i održavanja, pripremanje*

*razvojnih planova koji podrazumijevaju dominaciju principa supstitucije ( odnosno uklanjanja i unošenja novih sadržaja ) te kombinacija spomenutih načela" ( Vukić, 2021: 28 ).*

*"No odnos prema nasljeđu rada i industrijalizacije u Zagrebu svjedoči da hrvatsko društvo nije izgradilo odnos prema tome dijelu baštine te se njime ne koristi ili se koristi kao nekretninama, rukovodeći se isključivo ostvarivanjem profita"( Vukić, 2021: 34 ).*

*"Kako su to iznimno vrijedni prostori, uvijek ih treba sagledavati kao nove gravitacijske točke s javnim i društvenim namjenama i dati im prioritet. Ostale se funkcije trebaju smještati s obzirom na kapacitet prostora za njihov smještaj i stvarne potrebe grada. Pri tome treba misliti na važnost društvene zajednice u cjelini" ( Vukić, 2021: 34 ).*

Dakle staviti jasan naglasak na javnu i društvenu funkciju pri planiranju razvoja *brownfielda* što ne isključuje da dio projekta može imati primarno ekonomsku funkciju ali da to bude u nekom prihvatljivom omjeru a ne da dominira projektom, važno je naći dobar balans između javne i ekonomske dimenzije projekta.

*"Od poslovnih prostora tu trebaju biti djelatnosti vezane uz nove ekonomske modele ( društveno poduzetništvo, solidarna ekonomija, prostori zajedničkog stvaranja i sl. )" ( Vukić, 2021: 34).*

Poticati stvaranje jedne nove ekonomije koja će na nekim drugim načelima ostvarivati profit i pridonositi razvitku zajednice svojom proaktivnošću. Ako dio prostora mora imati poslovnu namjenu onda neka to bude ovakva, nova, održiva i prihvatljiva.

Kod osmišljavanja namjene svakog *brownfield* prostora i promišljanja kojim bi ga sadržajima trebali obogatiti važno je da se ne ponavljaju sadržaji koji već postoje u blizini te poslušati glas i želje građana koji gravitiraju tom prostoru. Tako ćemo dobiti ciljano revitalizirani prostor koji će odgovarati potrebama svojih stanovnika.

Kako bi mogli kvalitetno analizirati javni prostor postoji 12 kriterija kvalitete javnog prostora koje je osmislio Jan Gehl, danski arhitekt i osnivač Gehl Instituta. Tih 12 kriterija podijeljeno je u 3 skupine, prva se odnosi na zaštitu, druga na komoditet a treća na uživanje. Kada govorimo o zaštiti prvi kriterij je zaštita od prometa i nezgoda - osjećaj zaštićenosti. Tu se u prvom redu misli na zaštitu pješaka i biciklista odnosno na infrastrukturu koja služi tome. Drugi kriterij je zaštita od kriminala i nasilja - osjećaj sigurnosti. Misli se na živost javnog prostora, mogućnost pasvnog nadzora odnosno postoji li i da li je taj javni prostor dovoljno osvjetljen. Treći kriterij je zaštita od neugodnih vanjskih utjecaja kao što su kiša, snijeg, vjetar, hladnoća, toplina, zagađenje, prašina i buka. To su 3 kriterija vezana za zaštitu, slijedeća skupina vezana je za

komoditet. Prvi od njih je mogućnost šetnje odnosno postojanje prostora za šetanje, bez prepreka sa dobrim podlogama te da je dostupan svima. Drugi kriterij mogućnost stajanja, odnosno zadržavanja te da li je vizura koja ih okružuje ugodna ili zanimljiva za promatranje. Treći kriterij je mogućnost sjedenja, postojanje sjedećih površina poput klupa na kojima možemo odmarati ili samo promatrati okolinu. Važno je da je dobar omjer javnih i sjedećih mjesta kafića i restorana koji se i ako se nalaze na tom prostoru. Mogućnost sjedenja bez obaveze tošenja novca kao element slobode i ugodnosti tog prostora. Četvrti kriterij je mogućnost promatranja što uključuje razumnu udaljenost od predmeta promatranja, nesmetan pogled koji može biti zanimljiv te osvjetljenost prostora po mraku. Peti kriterij je mogućnost za pričanje i slušanje – razgovor, odnosno komunikaciju što pretpostavlja nisku razinu buke te razmještaj javnih klupa pogodan za ugodno razgovaranje. Zadnji kriterij koji se tiče komoditeta je mogućnost zabave i tjelovježbe, postoji li sadržaj ili sprave za fizičku aktivnost, igru i zabavu na ulici. Da li se mogu održavati razne manifestacije poput festivala, izložbi i drugog, dostupnost tih prostora danju ili noću, ljeti ili zimi. Treća skupina kriterija povezana je s uživanjem i ima 3 kriterija. Prvi od njih bavi se proporcijama građevina odnosno njihovom prikladnošću s ljudskom mjerom uz poštivanje i usklađenost s ljudskim osjetima, pokretima i ponašanjima. Drugi kriterij je mogućnost uživanja u pozitivnim aspektima klime, sunce/hlad, vrućina/svježina, i zaštita od vjetera. Zadnji kriterij je kriterij estetske kvalitete prostora i pozitivan iskustveni doživljaj, dobar dizajn s puno detalja, kvalitetni materijali, bogata osjetilna iskustva koja uključuju postojanje drveća, biljaka i vodenih površina.

### **Problematika *brownfielda* u Gradu Zagrebu**

Svojim dosadašnjim radom baš se i ne može pohvaliti što se tiče *brownfield* lokacija. One su većinom u vrlo lošem stanju i čekaju svoje bolje dane. Grad Zagreb svojom 'Razvojnom strategijom za razdoblje do 2020.' predviđa uređenje *brownfield* lokacija a to su Badel, Zagrepčanka, Gredelj, Paromlin, Vojna bolnica u Vlaškoj. Kao što se može uvidjeti i postojećeg stanja ništa nije učinjeno iz plana te strategije i ti prostori su i dalje zapušteni i bez ikakve funkcije koja bi im dala novi život i novu vrijednost.

Financiranje takvih projekata planira se iz EU fondova – Integrirana teritorijalna ulaganja – Revitalizacija *brownfield* lokacija jer grad Zagreb nema dovoljno kapaciteta da sam financira takve projekte. Mogli bi zaključiti da je trenutno sve u nekom procesu pokretanja stvari s početne točke ali konkretnih rezultata nema.

*"Braunfeld objekti često su opremljeni infrastrukturom, čvrste su i stabilne konstrukcije te se mogu transformirati u najsuvremenije arhitektonske strukture i programe raznolikih namjena i vizualnih vrijednosti. Nerijetko pozicionirani u središnjim jezgrama gradova, mogu dati nove impulse urbanim sredinama i razvijati nove oblike povezivanja"* (Kurtović Folić, Perović, 2012: 377). Gradski čelnici bi trebali osvijestiti te činjenice te početi raditi na tome da iskoriste sve ono što već postoji a nema nikakvu funkciju. Sama količina i razmještaj nalažu da bi njihova revitalizacija trebala biti jedna od glavnih razvojnih točaka grada i u puno većem fokusu kako i javnosti tako i političkih aktera.

## **4. METODOLOGIJA ISTRAŽIVANJA**

Metode istraživanja koje su korištene u radu su analiza dokumenata i metoda promatranja. Analiza dokumenata u ovom radu obuhvaća analizu javno dostupnih podataka Grada Zagreba i relevantnih dokumenata poput GUP-a Grada Zagreba te razvojne strategije i dr., te ostale dokumente kojima ćemo prikazati stanje prije izgradnje stambeno poslovnog kompleksa 'Park kneževa' i stanje nakon izgradnje, ali i količinu i raznolikost sadržaja kada govorimo o Medici, Pogonu Jedinstvo te o Laubi. Metoda promatranja korištena je radi procjene stanja u prostornom obuhvatu bivše tvornice 'Nada Dimić', a temeljila se na Gehlovim kriterijima kvalitete javnog prostora.

Izvori podataka korišteni u radu su javno dostupni internetski izvori (pogon.hr, operacijagrad.net, attack.hr, infozagreb.hr, tportal.hr, zagreb.hr), GUP grada Zagreba, GeoPortal Zagrebačke infrastrukture prostornih podataka. Oni su odabrani zbog svoje relevantnosti i bogatstva podataka potrebnih za istraživanje te su nam dali dubinski uvid i omogućili da uspješno provedemo ovo istraživanje.

Karte koje smo koristili u istraživanju su sa 'GeoPortala Zagrebačke infrastrukture prostornih podataka' i sadrže različite službene statističke i prostorne podatke Grada Zagreba.

## 5. REZULTATI ISTRAŽIVANJA

### 1) POVIJESNI PREGLED I REVITALIZACIJSKI POTENCIJAL PROSTORA BIVŠE TVORNICE 'NADA DIMIĆ'

#### a) Tvornica 'Nada Dimić' – povijesni pregled

Sama zgrada tvornice izgrađena je 1910.godine te joj je prvo ime bilo tvornica olovaka 'Penkala'. 'Penkala' je tamo egzistirala do 1930. godine, u periodu od 1930. do 1950. godine funkcija i vlasnici tvornice često se mijenjaju da bi 1950.godine ona postala tvornicom tekstila 'Nada Dimić' te i danas taj prostor nosi to ime, iako poduzeće više ne postoji. Nakon propasti poduzeća prostor tvornice je od 2003.godine bio u vlasništvu Anta Nobila te Miće Carića koji ju prodaju 2005.godine Željku Kerumu. *"U tome je periodu tvornički sklop „Nada Dimić“ doživio najveća oštećenja i devastacije zbog zanemarivanja konzervatorskih odredbi te nelegalnih građevinskih pothvata svog novog vlasnika. Naime, Kerum je planirao pretvoriti stari tvornički prostor u poslovni centar. Iako su postojale jasne upute konzervatora o dopuštenim preinakama, učinjen je niz nelegalnih građevinskih pothvata s isteklim, odnosno nepostojećim građevinskim dozvolama. To je kulminiralo 2007. godine kada se urušio velik dio zgrade prilikom raskopavanja zemlje radi gradnje garaže budućeg poslovnog centra"* (Pretković, M., 2015: 123). Nakon toga mu je zabranjeno da išta dalje radi a on je tvornicu prodao IGH-u i Stipić grupi 2011. godine koji su trenutno u stečaju i ne vidi se kraj agoniji s lošim vlasnicima same tvornice. Ono što se jedino vidi je kako je tvornica sustavno uništavana te da je u fokusu vlasnika jedino bilo kako kapitalizirati izuzetno vrijedan prostor same tvornice te zaraditi što više a očuvati što manje izvorne građevine.

Tvornica 'Nada Dimić' je, kao što je već ranije navedeno, prostor izuzetne lokacijske vrijednosti i ogromnog potencijala koji trenutno propada. Zaštićena je kao integralni dio Povijesne urbane cjeline grada Zagreba te je pri njenom preuređenju potrebno poštovati stroge konzervatorske odredbe.

#### b) Prostor tvornice 'Nada Dimić' – povijesni pregled

Generalnim urbanističkim planom grada Zagreba iz 2016.godine brownfield prostor bivše tvornice 'Nada Dimić' imao je namjenu M1, odnosno mješovitu namjenu pretežito stambenu kao što možemo vidjeti na karti ( slika 7 u prilogu ).



Kada usporedimo podatke sa GeoPortala vidimo da se taj prostor svojim stvarnim korištenjem i planiranom namjenom mijenjao kroz vrijeme. Tako se vidi da je njegovo stvarno korištenje 1986.godine bilo kao radna zona (slika 8 u prilogu, ljubičasta boja označava radne zone ). U to vrijeme proizvodnja u tvornici je još egzistirala te je do gašenja došlo 2000.godine kada je pokrenut stečajni postupak.

2011.godine prostor je razdijeljen kada govorimo o stvarnom korištenju pa je zgrada tvornice označena kao gospodarska, a ostatak prostora označava se kao neuređen ( slika 9, ljubičasta označava gospodarsko korištenje a svijetlo zeleno neuređen prostor ).

2020.godine prostor tvornice i prostor uz Borninu ulicu označeni su kao *brownfield* površine dok se dvorišni prostor označava kao prostor na kojem je namjena promet jer je na tom mjestu bio parking ( slika 10, gdje su smeđom bojom označene *brownfield* površine a sivom bojom promet ).

Kada isto tako usporedimo planiranu namjenu vidimo određene promjene kroz vrijeme. Tako je 1971.godine više od polovice prostora bilo planirano za stanovanje-visoku izgradnju a donji ( južni ) dio prostora uz zgradu tvornice bio označen kao poslovno-stambene zone ( slika 11, gdje svijetlo smeđa boja označava stanovanje visoku izgradnju a tamnocrvena boja poslovno stambene zone ).

Nakon 15 godina 1986.godine planirana namjena cijelog prostora mijenja se u mješovitu namjenu koja ostaje i 2013.godine i 2020.godine a dodaje se samo riječ stambena uz riječ mješovita. Dakle planirana namjena koja i danas vrijedi je stambena i mješovita ( slika 12,13,14 gdje narančasta boja označava mješovitu te kasnije stambenu i mješovitu ).

Nadalje možemo vidjeti da je urbanistički plan uređenja za navedeni prostor donesen te je naziv prostornog plana 'Urbanistički plan uređenja Bornina-Erdodyjeva-Branimirova-Domagojeva, a izradila ga je Urbanistica d.o.o. ( slika 6, označen je plavom bojom ).

*"Površina mješovite-pretežito poslone namjene(M2) određena je za prostor bivše 'Tvornice olovaka Penkala Edmunda' ( kasnije tvornica 'Nada Dimić' ). Unutar navedene površine moguća je rekonstrukcija i prenamjena postojećih građevina s ciljem afirmacije vrijedne industrijske baštine. Moguć je smjštaj sadržaja poslovne i stambene namjene, s tim da prevladava poslovna namjena ( uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada )" ( UPU, 2019: 6. ).*

Dakle očito je da Grad Zagreb nije predodredio javnoj i društvenoj namjeni te će ovaj prostor postati isključivo poslovno-stambeni kompleks kojim se neće realizirati ogroman potencijal ove lokacije kada govorimo o podizanju kvalitete života.

Podatak koji osim lokacije ukazuje na izuzetnu vrijednost prostora je velika gustoća naseljenosti na području gradske četvrti Donji grad. Broj stanovnika po popisu iz 2011. na području te gradske četvrti iznosio je 37024 stanovnika, broj kućanstava 16616 a broj stanova 23397.

UPU Bornina-Erdodyjeva-Branimirova-Domagojeva izrađuje se na temelju odluke koju je donijela Gradska skupština Grada Zagreba 2018.godine kada je na vlasti bio bivši gradonačelnik Milan Bandić.

Naglašava se važnost bloka zbog njegove pozicije i prometne povezanosti. *"Stoga možemo reći da je položaj promatranog bloka značajan i u širem gradskom kontekstu jer se nalazi na sjecištu željeznice i Branimirove sa istočnom osi, uz koje je smještena i zona bivše industrije u procesu transformacije"* ( UPU, 2019: 8. ).

U tekstu se nadalje navodi da je u blizini kompleks gimnazija u Križanićevoj ulici s pripadajućim igralištima i formalno mu se jako daje na važnosti. *"S obzirom na dimenziju i broj korisnika gimnazijskog kompleksa, njezin utjecaj uključen je u planiranje i razvoj predmetnog bloka, prije svega kroz obavezu osiguravanja pješačkog prolaza u smjeru sjever-jug"* ( UPU, 2019: 9.). Dakle jedina bitna stavka iz cijelog projekta kada govorimo o korištenju prostora od strane učenika, koji svakodnevno borave u njegovoj neposrednoj blizini, je ta da im se osigura prolaz kroz blok! Ovaj podatak je istovremeno nestvaran i poražavajući i savršeno oslikava ne postojanje nikakve vizije kako bi se taj prostor mogao oplemenio i obogatio život nudeći neke sadržaje kojima bi dobio veću važnost od toga da bude samo jedan prolaz, doduše luksuzan.

Govori se i o potencijalu središnjeg dijela bloka i potebe za uređenjem tvorničkih zgrada ali se ne razrađuje kako taj potencijal ostvariti. Prostorno-razvojne značajke projekta naglašavaju povijesno kulturnu važnost tih građevina te se 2019.godine izradila konzervatorska podloga za urbanistički plan uređenja bloka. Njome su evidentirane sve zelene površine koje omeđuju cijeli prostor bloka ali se u projektu ne govori o dodatnim značajnim planiranim zelenim površinama unutar samog bloka.

*"U jugoistočnom dijelu bloka nalazi se vrijedna graditeljska struktura nekadašnje tvornice 'Penkala' planirana za rekonstrukciju i prenamjenu"* ( UPU, 2019: 27. ).

Opet ne postoji konkretan plan već se točkastom prenamjenom intervenira u onaj dio prostora koji ne zahtjeva kompleksniju konzervatorsku obnovu.

*"Valorizacija građevnog fonda unutar zaštićenih povijesnih cjelina provedena je radi očuvanja građevina kao predmeta zaštite, koje predstavljaju prepoznatljivi povijesni identitet sredine s namjerom da se primjenom odgovarajućih mjera zaštite i konzervatorskih propozicija stvore pretpostavke za optimalnu spomeničku prezentaciju kako same građevine tako i zaštićene prostorne cjeline" (UPU, 2019: 27.).*

*"Također, konzervatorskom podlogom na području bloka definirana su 4 moguća tipa zahvata:*

*1. Nova izgradnja – perimetar, unutrašnjost bloka*

*2. Očuvanje blokovske izgradnje*

*3. Očuvanje i prenamjena industrijske baštine*

*4. Očuvanje vrijednih krajobraznih elemenata bloka " (UPU, 2019: 28.).*

Od svih navedenih ovim projektom dogodila se samo nova izgradnja što samo govori o širini projekta i njegovoj jedinoj svrsi, a to je brzi profit. GUP-om ovaj prostor određen je kao M1, odnosno mješovita-pretežno stambena namjena a njome je dozvoljena i gradnja i uređivanje prostora za kulturne sadržaje, sport i rekreaciju, parkove i dječja igrališta a ničeg od toga nema u ovom projektu. Stvar koja se mora naglasiti i pohvaliti da je u sklopu projekta izgrađena ustanova za predškolski odgoj djece.

*"Predmetni blok unutar sebe sadrži vjerojatno najveću neizgrađenu zonu napuštene industrije u blokovskoj matrici donjega grada, koja ima izuzetno velik potencijal, zbog čega nije potrebno detaljnije obrazlagati demografske i prostorne pokazatelje održivosti njenog razvoja. Izgrađeni dio bloka, sukladno smjernicama GUP-a i Konzervatorske podloge, zaštićena je povijesna građina ( povijesno stambene i industrijske namjene ) a njegov potencijal leži prije svega u očuvanju i obnavljanju – odnosno revitalizaciji, u slučaju napuštene tvornice. Novi sadržaji u povijesnim zgradama trebaju omogućiti integraciju naslijeđenog ambijenta u suvremene tokove života, osiguravajući mu ekonomsku podršku i očuvanje naslijeđenog kulturno-povijesnog identiteta"(UPU, 2019: 35.).*

Konstantno se iznova naglašava važnost industrijske baštine i potreba za revitalizacijom i očuvanjem identiteta ali doslovno ničeg osim tog ponavljanja i slatkorječivosti, s kojom se vrlo lako složiti, u ovom projektu nema. Naglašava se cjelovitost bloka a realizacijom ovog projekta

blok se dijeli na dvije zasebne cjeline ni po čemu komplementarne. Jedan od ciljeva je i 'park u bloku' koji bi podigao kvalitetu cijelog projekta ali prostor koji prekrivaju zelene površine teško bi mogao dobiti epitet parka. Izgrađeno je 370 stanova što pretpostavlja više od 800 novih stanara koji će sigurno izrazito opteretiti prometnu infrastrukturu s obzirom da se radi o strogom centru grada koji je već prezagrušen prometom. Stavka u kojoj se navodi da se vodilo računa o propusnosti prometne mreže jednostavno nema nikakvo uporište u stvarnosti.

### **c) Revitalizacijski potencijal prostora bivše tvornice 'Nada Dimić' prije izgradnje 'Parka Kneževa' – metoda promatranja**

Terenskim istraživanjem, točnije metodom promatranja, koja je odrađeno 5.prosinca 2018.godine, obuhvaćen je prostor tvornice 'Nada Dimić' s ciljem dobivanja uvida u trenutno stanje prostora koji pripada tvornici 'Nada Dimić' - u trenutnu namjenu prostora te u karakteristike (potencijale) koji ovaj prostor nudi. Sama tvornica nalazi se na križanju Erdodyeve i Branimirove ulice u širem centru grada.

Kao što se može vidjeti na fotografiji 1 i 2, koje se nalaze u prilogu, eksterijer je poprilično devastiranog izgleda. Glavna zgrada izvana je u dosta zapuštenom stanju, oštećene fasade te razbijenih prozora. Vidi se da je prostor dugo vremena van upotrebe te su očiti tragovi devastacije. Na fotografijama 3 i 4, koje se nalaze u prilogu, vidi se onaj dio koji je najviše uništen, a to je zgrada koje se nalazi u dvorištu same tvornice. Kao što se može vidjeti jedan dio zgrade se potpuno urušio. Do njezine devastacije došlo je 2007.godine dok je prostor bio u vlasništvu Željka Keruma koji očito nije vodio brigu o tome da je prostor tvornice 'Nade Dimić' ima izuzetnu vrijednost kao spomenik industrijske baštine.

Interijer nažalost nismo mogli razgledati jer su ulazi u zgradu zatvoreni, a s dvorišne strane je nemoguće ući jer je dvorište pod nadzorom čuvara. Ono što smo uspjeli vidjeti i snimiti je ono što smo mogli vidjeti kroz prozore i vrata sa strane Branimirove ulice te se to može vidjeti u prilogu na fotografijama 5 i 6. Vidi se da i interijer potpuno devastiran i da je odneseno sve što je imalo ikakvu vrijednost. Ostao je samo prazan prostor išaran grafitima i po podu možemo vidjeti nakupine smeća.

Dvorište je izuzetno veliko te je njegov veći dio potpuno neiskorišten i obrasao u travu i šikaru što se može vidjeti na fotografiji broj 7 u prilogu, koja je fotografirana iz ulice kneza Borne.

Dio dvorišta u koji se ulazi sa strane Branimirove ulice koristio se 2018. kao privatan parking te kao autopraonica što se može vidjeti na fotografijama 8 i 9, koje se nalaze u prilogu. Sama činjenica da se ovakav prostor koristi za takve beznačajne i banalne potrebe sve govori o tome na kojoj razini iskorištenosti je bio taj prostor i dobro oslikava cjelokupnu situaciju oko same tvornice.

Okolina je ono što 'Nada Dimić' izdvaja od nekih drugih *brownfield* lokacija u gradu Zagrebu. U njenoj neposrednoj blizini, sa sjeverne strane nalaze se čak četiri gimnazije u Križanićevoj ulici ( 2., 16. , 7. i Klasična gimnazija ) a nekoliko stotina metara prema Glavnom kolodvoru hodajući po Branimirovoj ulici nalazi se Tehnička škola Zagreb. Dakle ogroman broj učenika kreće se svakodnevno u blizini tvornice što sigurno govori u prilog tome koliki potencijal ima prostor tvornice 'Nada Dimić'.

Važno je napomenuti da se tvornica nalazi u gustom naseljenom stambenom dijelu grada te se i sama zgrada tvornice u Erdodyevoj ulici naslanja na stambenu zgradu što možemo vidjeti na fotografiji 10. Mogli bismo doći do zaključka da je sigurno u interesu stanara da se prostor revitalizira i da im okolina bude puno ugodnija za život od ovakve kakva je sada.

S južne strane tvornice nalazi se i zid s grafitima uz Branimirovu ulicu (fotografija 11) koji kao da najavljuje neke bolje dane za ovaj dio grada, dane u kojima će se više pažnje posvetiti urbanoj kulturi i uličnoj umjetnosti.

Što se prometa tiče 'Nada Dimić' je idealno pozicionirana. Udaljena je 600 metara od Autobusnog kolodvora te 700 metara od Glavnog kolodvora. U njenoj blizini nalazi se tramvajska stanica, a podatak koji možda najbolje govori koliko je ona blizu samog centra grada je da je udaljenost do Trga bana Josipa Jelačića samo tri tramvajske stanice. Ta prometna povezanost dodatno podiže njenu vrijednost i njen potencijal.

Njeni trenutni vlasnici nisu sposobni pokrenuti projekt revitalizacije, a njeni prijašnji vlasnici su bili jedino sposobni devastirati ju do ove razine u kojoj je danas. Njihov 'neuspjeh' možemo vidjeti u činjenici da ju nisu uspjeli cijelu srušiti ni uništiti požarima koji su četiri puta bili podmetnuti dok je Željko Kerum bio vlasnik tvornice. Dakle tvornički prostor je preživio gotovo sve oblike devastacije i zapravo možemo biti sretni što još uvijek postoji, makar i u ovakvom stanju. Prije projekta 'Park kneževa' tvornica je bila u takvom poludevastiranom stanju bez ikakve funkcije i umjesto da bude žariše života tog dijela grada, ona je bila svedena na to da joj dvorište služilo kao privatno parkiralište i autopraonica. Tužno i sramotno za sve aktere koji su sudjelovali u procesima koji su je doveli u takvo stanje.

## **2) STANJE TVORNICE 'NADA DIMIĆ ' I OKOLNOG PROSTORA NAKON IZGRADNJE 'PARKA KNEŽEVA'**

Kada projekt 'Park kneževa' sagledamo uz pomoć Gehlovih kriterija možemo reći da projekt nije zadovoljio velik broj tih kriterija, a one koje zadovoljava ne zadovoljava u potpunosti. Dobili smo prostor koji je primarno postao stambeno-poslovni, a javni aspekt cijelog prostora je dječji vrtić i prolaz koji ide kroz cijeli kompleks zgrada i spaja ulicu kneza Borne i Branimirovu ulicu (Vidi: fotografija u prilogu). Na fotografijama snimljenim na samom prostoru 'Parka kneževa' možemo vidjeti da je prostor dosta ogoljen i da nema sjedećih površina te su svi sadržaji koji se nalaze u prizemlju zgrada namijenjeni isključivo poslovnoj djelatnosti, jedini javni sadržaj kako smo već naveli je zgrada dječjeg vrtića. Kriteriji za koje bi mogli reći da su u nekoj mjeri zadovoljeni su zaštita od prometa i nesreća jer je prolaz isključivo namijenjen za pješake te ni bicikli nisu dozvoljeni; zaštita od kriminala i nasilja jer se kroz cijeli prostor protežu nadzorne kamere i prostor je dobro osvijetljen. Djelomično su ispunjeni kriteriji zaštite od neugodnih vanjskih utjecaja jer su zgrade tako izgrađene da postoji zaštita od sunca i vjetra i u nekoj mjeri i od buke. Također djelomično su ispunjeni i mogućnost za šetnju i zaustavljanje ali zbog same dužine prolaza te mogućnosti nisu prevelike. Od ukupno dvanaest kriterija njih čak šest uopće nije ispunjeno jer redom ne postoje: javne sjedeće površine, zanimljive vizure za promatranje, sadržaji za zabavu, igru i tjelovježbu a okupljanje je zabranjeno. Također ne ispunjava niti jedan kriterij vezan za uživanje a djelomično ispunjava mogućnost razgovora koji je moguć zbog niske razine buke ali nepostojanje sjedećih površina ga jako ograničava i čini nepraktičnim. Ispodpolovičan postotak realizacije kriterija pokazuje da se pri provedbi odnosno planiranju projekta nije previše računa vodilo o javnim potrebama već je projekt prije svega fokusiran sa ekonomsku dimenziju. Grad Zagreb i stanovnici ovog dijela grada nisu puno profitirali od ovog projekta odnosno mislim da ne bi mogli ustvrditi da je ovim projektom podignuta kvaliteta života građana koji fluktoiraju ovim dijelom grada. Zapravo je paradoksalno da se projekt u svome nazivu poziva na park i na jednom staklu zgrade se može vidjeti natpis 'Park kneževa - novi život u zelenom' što u stvarnosti baš i nema nekog temelja, jer niti postoji park niti postoji neki značajniji postotak zelenila.

### **3) POTENCIJAL ZA REVITALIZACIJU PREOSTALOG PROSTORA 'NADE DIMIĆ'**

#### **3.1.) Primjeri dobre prakse revitaliziranja prostora bivših tvornica**

##### **3.1. a) Pogon Jedinstvo**

'Pogon Jedinstvo' primjer je civilno – javnog partnerstva, osnovali ga Grad Zagreb i savez udruga Operacija Grad 2008.godine. Temeljna funkcija 'Pogona' je davanje besplatno na korištenje prostora za programe organizacija kulture i mladih. Dakle svatko tko ima ideju vezanu za neko područje kulturnog djelovanja a nema prostor, može dobiti besplatno prostor na korištenje kako bi tu ideju ostvario. Smisao je poticati ljude da budu aktivni, kreativni i uvide da dostupan medij za kreativan rad doista postoji.

Ono što je izuzetno zanimljivo i zbog čega smo izabrali 'Pogon' kao jedan od primjera je način financiranja i upravljanja a to je javno financiranje i nadzor s jedne strane te nezavisno programiranje i participativno donošenje odluka s druge. Grad osigurava prostor te sredstva za osnovne potrebe funkcioniranja a produkciju programa financiraju organizacije. Ovo je od izuzetne važnosti jer organizacije ne moraju voditi računa o osnovnim sredstvima nužnim za funkcioniranje već fokus svog djelovanja i rada mogu usmjeriti na program što je definitivno vrijedno za istaknuti i pohvaliti.

##### **3.1. b) Medika**

'Medika' je izuzetno zanimljiva jer je prvi legalni skvot u Hrvatskoj, useljen 2008.godine.

Godinu dana nakon useljenja Grad dodjeljuje prostor na korištenje skvoterima i od tada su u najmu u njemu. AKC Attack je udruga koja djeluje unutar prostora Medike. Cilj njegovog djelovanja je dati priliku neafirmiranim umjetnicima prostor za rad i djelovanje. Pa se tako u 'Medici' zbilja može vidjeti svašta, od koncerata, izložbi, filmskih projekcija pa do radionica acro yoge ili plesa na svili te raznih drugih sadržaja.

'Medika' je također primjer gdje se vidi da projekt može uspjeti i bez nekog velikog financiranja Grada. Ona se financira putem fondova, državnog i lokalnog proračuna, samofinanciranjem i radom u kolektivu, dakle na mnogo različitih načina.

##### **3.1. c) Lauba**

'Lauba' je treći primjer koji smo uzeli u našem istraživanju a uzeli smo ga zbog njegove specifičnosti a to je da je ona u privatnom vlasništvu. Dakle ona je dokaz kako i privatni kapital može oplemeniti staru industrijsku baštinu ako investitor ima jasnu viziju što želi od prostora

napraviti i na koji način. Tako je 'Lauba' svojevrsan spoj i komercijalnog prostora, koji je nužan zbog njenog samofinanciranja, i prostora koji je otvoren javnosti na korištenje. Na gornjem katu nalaze se poslovni prostori a u donjem dijelu nalazi se restoran i veliki polivalentni prostor koji služi za izložbe, koncerte, modne manifestacije, te razne druge događaje koji imaju svoju kulturnu i javnu dimenziju. 'Lauba' je važna kao putokaz mogućim budućim investitorima u brownfield lokacije te pokazuje da projekt može biti isplativ i funkcionalan na više razina. U njenom slučaju i profit i javni i kulturni interes su u nekom obliku simbioze.

## 6. RASPRAVA

Ima više aktera koji bi trebali dati svoj obol kada govorimo o revitalizaciji *brownfield* lokacija u gradu Zagrebu. U prvom redu to su politički akteri koji imaju moć donošenja odluka u svojim rukama. Njihova je dužnost i uključivanje u čitav proces stručnih aktera, u prvom redu arhitekata, urbanih sociologa te konzervatora. Ulogu kao važan dionik cijelog procesa imaju i sami građani kojima politički akteri moraju dati prostora da izraze svoje stavove i budu uključeni u planiranje samih procesa revitalizacije. "*Za sada ne postoji jasna politika ili procedura o tome kako bi predstavnici tih tijela mogli biti uključeni u proces ponovnog razvoja*"(Đokić, Sumpor, 2010: 75). Nadamo se da će se i to u budućnosti promijeniti te da će se postojati mehanizmi koji će omogućiti participaciju građana, to je nužnost koja će zasigurno unaprijediti sami proces revitalizacije.

Kada govorimo o 'Nadi Dimić', njena prenamjena sigurno predstavlja izazov s obzirom i na svoju veličinu i na trenutno stanje te zahtjeva veliku dozu ozbiljnosti i studioznosti kako bi se pažljivom intervencijom dobilo što više sadržaja koji bi bili prikladni i poželjni.

"*Nitko od budućih vlasnika nije pokazao zanimanje za obnovu postojećih objekata, niti je ulagao sredstva ne bi li spriječio propadanje vrijedne industrijske arhitekture*"(Pretković, M., 2015: 123). Tvornica je godinama uništavana i sada vapi za rješenjem koje bi joj udahnilo novi život. Grad se mora ozbiljnije pozabaviti sa *brownfieldom* i shvatiti da nije potrebno graditi nove prostore nego se usmjeriti na iskorištavanje postojećih resursa.

"*Stoga je usmjerenost prema postojećim, nedovoljno iskorištenim površinama (objektima i njihovim slobodnim prostorima), imperativ za unapređivanje životne sredine i održivi razvoj gradova...*"(Kurtović Folić, Perović, 2012: 374).



Gradovi će njihovom revitalizacijom sigurno dobiti nešto novo, novu dodatnu vrijednost koja će izmjeniti vizuru grada i koja će biti temelj na kojem će se graditi neki suvremeniji identitet grada. Prostori koji su nekad bili izvori zagađenja danas mogu postati prostori u kojima se reflektiraju neki potpuno novi trendovi održivog razvoja.

Taj proces probrazbe iz industrijskog grada u suvremeni grad je proces koji je nužan kako bi se ostvario njegov potencijal i pretvorio u grad koji je ugodan za život.

*"U industrijskom gradu mijenjaju se urbane forme, industrijska infrastruktura postaje okosna crta tog novog urbanog oblika. Mijenja se funkcionalna zbilja grada sukladno potrebama industrije"* (Rogić, 2000:97-100).

Za razliku od industrijskog grada danas se industrija izmješta van grada a bivši industrijski prostori se postupno transformiraju i njihova uloga postaje dijametralno suprotna u funkcionalnom smislu. Funkcija im je izmijenjena ali važnost im je kao i u doba ekspanzije industrije jednako važna. Tada kao prostora proizvodnje a danas kao prostora javnog života koji ima veliku ulogu u kvaliteti života građana.

Zato je potrebno više naglašavati važnost teme *brownfielda* te ga istaknuti kao jedan od 'katalizatora' razvoja grada. Gradu je potreban smislen i planiran razvoj te prilagođavanje njegovih funkcija realnim potrebama građana.

Dakle put u kojem suvremeni grad treba ići kada govorimo o njegovom napretku je *brownfield*, jer svojim kvalitetnim lokacijama i postojećom infrastrukturom pruža sve uvjete da postane generator novog urbanog razvoja grada. To su prostori oko kojih će se stvarati 'jezgra' novog života grada.

## 7. ZAKLJUČAK

Postoje nekoliko opcija za prenamjenu tvornice 'Nade Dimić' u mjesto sa kulturnim i javnim sadržajem, a ovdje ćemo navesti 3 koje proizlaze iz primjera koje smo uzeli u istraživanju. Prva je da Grad Zagreb otkupi tvornicu od privatnog investitora te da ju sam stavi u funkciju javnog i kulturnog i njome upravlja. Druga opcija je da Grad nakon otkupa tvornicu da na korištenje umjetnicima i udrugama koje će taj prostor koristiti u umjetničke svrhe i u skladu s javnim interesom. Treća opcija je da sam privatni investitor uredi prostor poštujući konzervatorske

odredbe te kao što je i slučaj u Laubi, dio bude namjenjen u komercijalne svrhe a dio u javne svrhe. Takav primjer je i najlakši za izvesti s obzirom da je 'Nada Dimić' u privatnom vlasništvu i taj projekt bi sigurno najbrže zaživio. Naravno, i financijski ovakva opcija je najoptimalnija s obzirom da bi se ovakvim načinom taj prostor mogao samofinancirati.

*"No mogućnosti prenamjene su brojne i dopuštaju mnogo kreativnije koncepte i sadržaje koji bi bili od javnog interesa te oživjeli industrijsku baštinu kroz aktivnu upotrebu njenih prostorija i istaknuli njen potencijal kao značajan kulturni resurs"* (Pretković, 2015.:131). Financijski možda najoptimalnije bi bilo javno-privatno partnerstvo kojim bi se teret revitalizacije podijelio na više aktera. Odličan primjer kako bi se mogla preurediti i u kojem smjeru bi projekt 'Nada Dimić' trebao ići je primjer Centra za suvremenu umjetnosti Rog u Ljubljani koji će postati prostor u funkciji kulture te kreativne industrije, a također će biti ostvaren kroz javno privatno partnerstvo.

Realizacijom projekta revitalizacije tvornice 'Nada Dimić' sami građani bi dobili izuzetno puno. Dobili bi prostor koji će biti vizualno ugodan te koji će svojom veličinom pružati mogućnosti za razne sadržaje za razne skupine ljudi. U prostore koji danas 'vegetiraju' prazni, vratit će se život i u njima će ljudi moći ostvariti neke svoje ideje za koje možda nisu imali prostor. Mogućnosti korištenja tog prostora su bezgranične te je možda najbolje dati građanima pravo da sami odluče kako iskoristiti taj prostor. Kao ideju možemo dio zgrade mogao bi biti muzej ulične umjetnosti, mogli bi se napraviti ateljei i galerije, prostori za razne nevladine udruge, koncertni prostori, prostori u kojima bi mogli živjeti umjetnici kao nekakav oblik skvota. Važno bi bilo uključiti građane kao participatore u odlučivanju o samoj funkciji prostora. *"Prostori koji su dominantno kroz industrijsko razdoblje oslikavali unificirane i jednolične prostorne komponente, sada imaju potencijal da regeneracijom postanu nosioci identiteta gradova, ključni simboli, mjesta socijalnih procesa te vizualne dominante"* (Kurtović Folić, Perović, 2012: 374). Nažalost ovo što se trenutno događa sa realizacijom UPU-a Bornina-Erdodyjeva-Branimrova-Domagojeva zasad nije u službi javnog interesa već se točkastim planiranjem prostor razdijelio na više segmenata te u ovom jedino ostvarenom do danas ne vidimo nikakvu viziju i ideju u očuvanju identiteta i vrijednosti same lokacije. Naravno da inestitor mora imati nekakav financijski interes od samog projekta ali za *brownfield* lokacije trebala bi vrijediti neka drugačija pravila koja bi imala garantirala balans između privatnog i javnog interesa i koja bi čuvala vrijednost tog prostora od pretjerane komercijalizacije. Primjera za takve projekte ima mnogo pa i u Zagrebu kako smo naveli ali i u cijeloj Europi. Naravno za ostvarivanje takvih

projekata važno je imati dugoročniju viziju razvoja grada u kojoj primarni interes je unaprijediti grad a ne pobijediti na slijedećim izborima.

## **Preporuke**

Potrebno je osvijestiti širu javnost o tome da *brownfield* lokacije mogu biti vrlo važne u razvoju grada te u unaprijeđenju kvalitete života samih građana, 'Nada Dimić' je pravi primjer za to zbog svoje prostorne smještenosti, izuzetno dobre prometne povezanosti te blizine škola koje ju okružuju. Građani trebaju biti aktivniji i više participirati u donošenju odluka za što mora postojati i politička volja za dijalogom. Također uz građane izuzetno je takve kompleksne zahvate interdisciplinarno planirati i uključiti sve struke koje mogu pridonijeti razvoju projekta.

Ono što bi se na zakonskoj osnovi trebalo urediti je to da Grad ima pravo prisilno otkupiti *brownfield* prostore od privatnih osoba ako iste nemaju sredstava da ih uredi ili ako se takvi prostori devastiraju te nemaju nikakvu funkciju. Jednostavno treba postojati način kako spriječiti da lokacije poput 'Nade Dimić' dođu u ovako devastirano stanje.

I zadnje što bi trebalo osmisliti su mehanizmi kojima će građani konkretno moći aktivno biti uključeni u sami proces revitalizacije *brownfield* lokacija te tako aktivno sudjelovati u stvaranju novog grada, održivog grada poželjnog za život.

## 8. LITERATURA i IZVORI

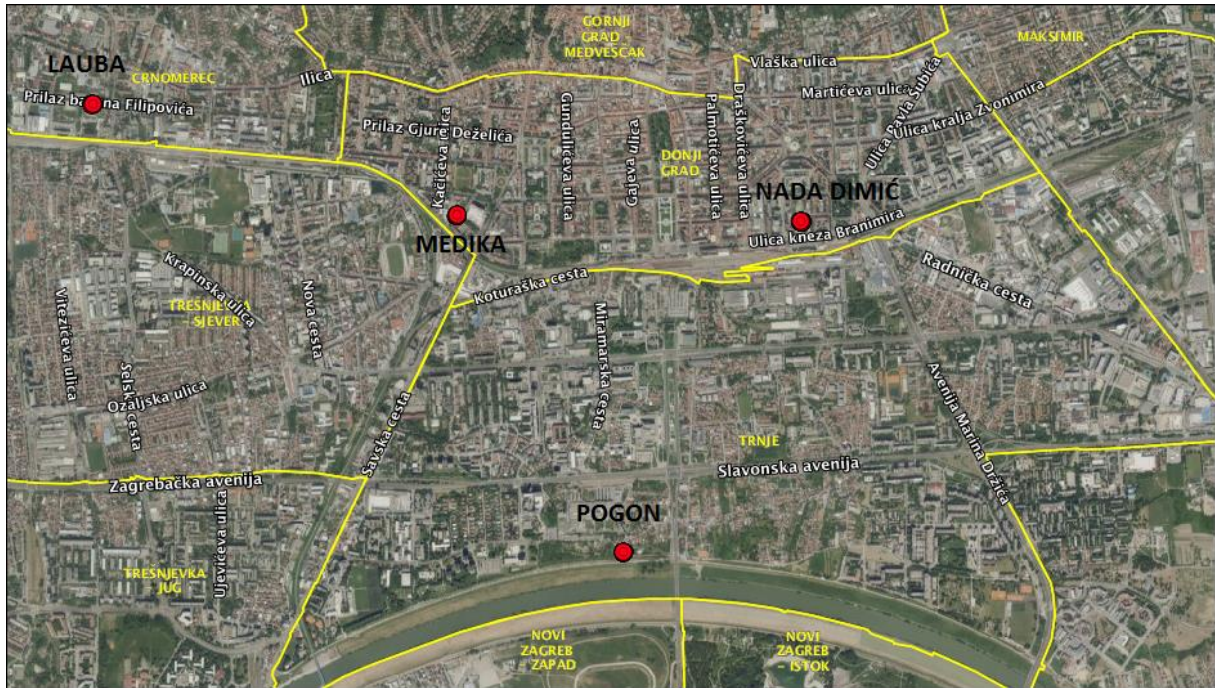
1. Čaldarović, O. (1989). *Društvena dioba prostora*. Zagreb: Sociološko društvo Hrvatske.
2. Čaldarović, O. (2012). "Urbano planiranje nekad i sad-tranzicijsko društvo i njegov urbanizam" u: Svirčić Gotovac, Anđelina ; Zlatar, Jelena (ur.).(2012). *Akteri društvenih promjena u prostoru; Transformacija prostora i kvalitete života u Hrvatskoj* Zagreb: Institut za društvena istraživanja u Zagrebu.
3. Čaldarović, O. i Šarinić, J. (2017). *Suvremeni grad: javni prostori i kultura življenja, primjer Zagreba*. Zagreb: Jesenski i Turk. Str. 21.
4. Đokić, I. i Sumpor, M. (2010). Brownfield Redevelopment Issues in Croatia. *Privredna kretanja i ekonomska politika*, 20 (123), 57-87.
5. Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Island Press. Str. 7.
6. Gulin Zrnić, V., (2012). "Transformacije novozagrebačkih prostora" u: Svirčić Gotovac, Anđelina ; Zlatar, Jelena (ur.).(2012). *Akteri društvenih promjena u prostoru; Transformacija prostora i kvalitete života u Hrvatskoj* Zagreb: Institut za društvena istraživanja u Zagrebu. Str.171.
7. Jukić, T. (1998) Urbanistička studija preobrazbe središnjeg područja Trešnjevke (Elaborat), Zagreb: Arhitektonski fakultet. Str. 4 - 10
8. Jukić, T. (2012). "Strateški projekti u kontekstu provedbe urbanističkih planova-komparacija hrvatskih i europskih iskustava" u: Svirčić Gotovac, Anđelina ; Zlatar, Jelena (ur.).(2012). *Akteri društvenih promjena u prostoru; Transformacija prostora i kvalitete života u Hrvatskoj* Zagreb: Institut za društvena istraživanja u Zagrebu. Str. 153.
9. Jukić, T., Mrđa A., Perkov K. (2020). *Urbana obnova*. Arhitektonski fakultet u Zagrebu. Preuzeto s <https://www.arhitekt.hr/files/file/URBANA-OBNOVA.pdf>. Str. 12,14,20,21,24,24-25,36.
10. Kurtović Folić, N. i Perović, S.(2012). Brownfield regeneracija – imperativ za održivi urbani razvoj. *Građevinar* 64/2012/5, str. 373-383. Preuzeto s <http://www.casopis-gradjevinar.hr/archive/article/656> Str. 374,377.
11. Pretković, M. (2015). *Tvornica „Nada Dimić“ u Zagrebu – povijesni pregled, problemi zaštite mogućnosti revitalizacije*. *Godišnjak zaštite spomenika kulture Hrvatske 37-2013/38-2014*, str. 119-132. Str. 123.
12. Rogić, I. (2000). *Tehnika i samostalnost. Okvir za sliku treće hrvatske modernizacije*. Zagreb: Hrvatska sveučilišna naklada. Str. 97-100

13. Svirčić Gotovac, Anđelina ; Zlata, Jelena (ur.).(2012). *Akteri društvenih promjena u prostoru; Transformacija prostora i kvalitete života u Hrvatskoj* Zagreb: Institut za društvena istraživanja u Zagrebu. Str. 19,19,21,26.
14. Šolčić, K. (2016). *Odnos grada prema industrijskoj baštini. Studija slučaja bivše tvornice Rog u Ljubljani i Paromlina u Zagrebu.*
15. Vukić, J. (2021). *Gradski projekt Zagrepčanka u Heinzelovoj ulici. Sociološka studija.* Zagreb: Grad Zagreb, 2021 ( monografija ). Str. 7,13,14,20,28,34.

### **Internetski izvori**

1. Barbarić, T. (2018). Zagreb bi za tri godine trebao dobiti novi kreativni i društveni centar na obali Save. Tportal. URL: <https://www.tportal.hr/kultura/clanak/zagreb-bi-za-tri-godine-trebao-dobiti-novi-kreativni-i-drustveni-centar-na-obali-save-20180110> (14.11.2018.)
2. službena stranica Turističke zajednice grada Zagreba. URL:<http://www.infozagreb.hr/istrazi-zagreb/kultura/muzeji/lauba> (14..11. 2018.)
3. službena stranica Autonomnog kulturnog centra – Attack!. URL: <https://attack.hr> (14.11.2018.)
4. službena stranica Saveza udruga Operacija Grad. URL:<https://www.operacijagrad.net> (14.11.2018.)
5. službena stranica POGONA – ZAGREBAČKOG CENTRA ZA NEZAVISNU KULTURU I MLADE. URL: <https://www.pogon.hr> (14.11.2018.)
6. službena stranica Grada Zagreba (2019). Urbanistički plan uređenja Bornina-Erdödyjeva-Branimirova-Domagojeva.[https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/prostorni\\_planovi/upu%20bornina/III%20OBRAZLOŽENJE%20-%20UPU%20Bornina%20-%20Erdodyjeva%20-%20Branimirova%20-%20Domagojeva.pdf](https://www.zagreb.hr/userdocsimages/arhiva/prostorni_planovi/upu%20bornina/III%20OBRAZLOŽENJE%20-%20UPU%20Bornina%20-%20Erdodyjeva%20-%20Branimirova%20-%20Domagojeva.pdf).(20.02.2023.) Str. 6,8,9,27,28,35.
7. GeoPortal Zagrebačke infrastrukture prostornih podataka. URL:<https://www.geoportal.zagreb.hr> (22.02.2023.)

## 16. PRILOZI



Slika 1: Prostorni obuhvat istraživanja, Preuzeto s: GEOPORTAL



**Slika 2:** Prostor tvornice 'Nada Dimić', Preuzeto s: GEOPORTAL



**Slika 3:** Lauba, Preuzeto sa: GEOPORTAL



**Slika 4:** Pogon Jedinstvo, Preuzeto sa:GEOPORTAL



**Slika 5:** Medika, Preuzeto sa:GEOPORTAL





**Fotografija 1:** Eksterijer tvornice 'Nada Dimić', Izvor: Autor



**Fotografija 2:** Eksterijer tvornice 'Nada Dimić', Izvor: Autor



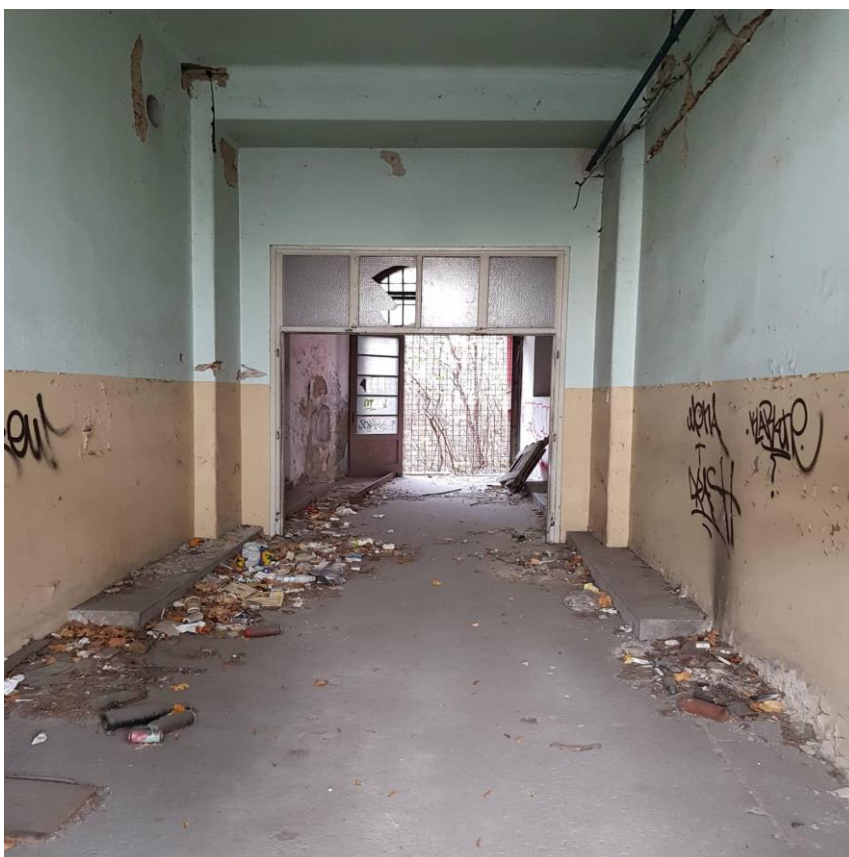
**Fotografija 3:** Urušeni dio dvorišne zgrade(2018.g), Izvor:Autor



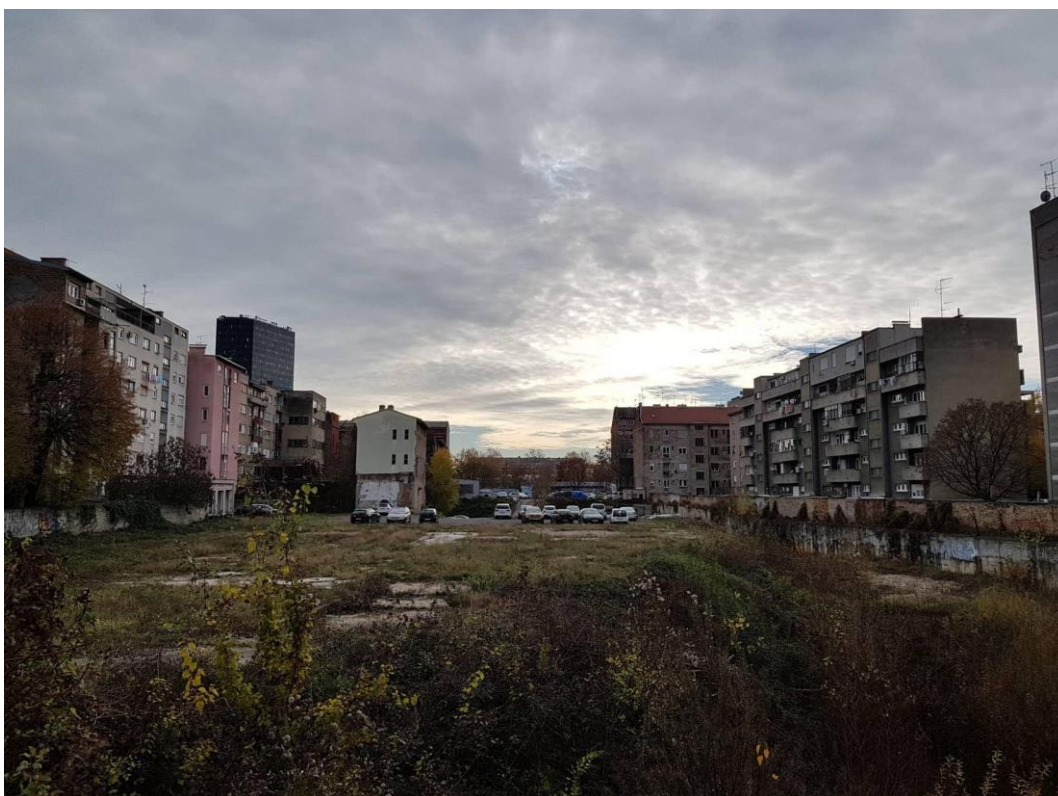
**Fotografija 4:** Urušeni dio dvorišne zgrade (2018.g), Izvor:Autor



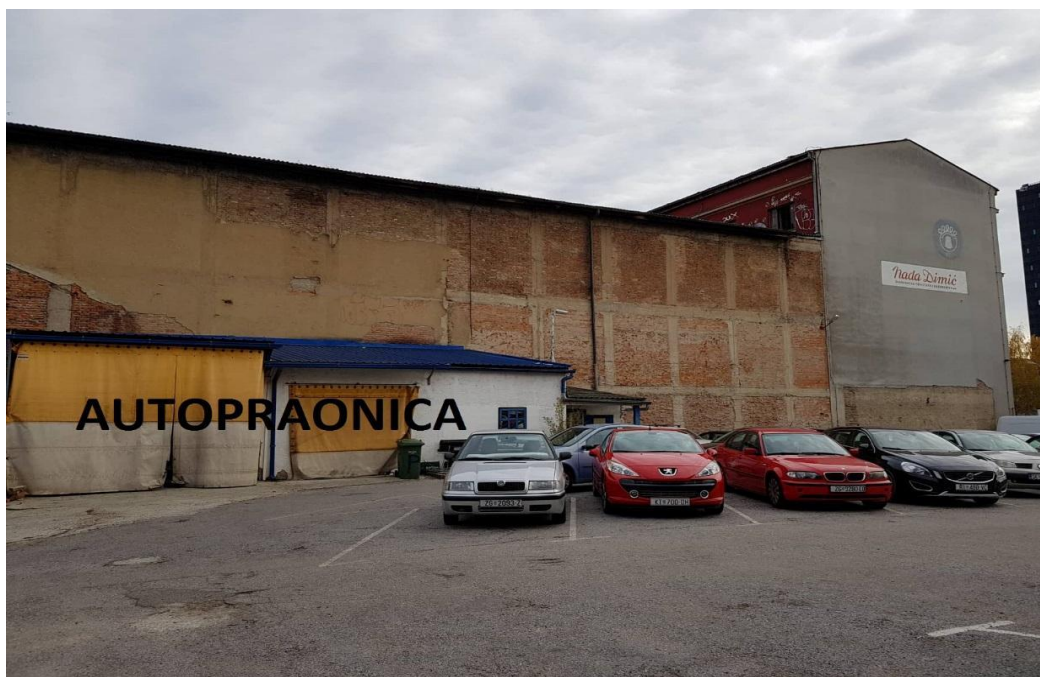
**Fotografija 5:** Interijer tvornice 'Nada Dimić', Izvor: Autor



**Fotografija 6:** Interijer tvornice 'Nada Dimić', Izvor: Autor



**Fotografija 7:** Dvorišni dio slikan iz ulice kneza Borne (2018.g), Izvor: Autor



**Fotografija 8:** Dvorišni dio koji se koristi kao autopraonica (2018.g), Izvor: Autor



**Fotografija 9:** Dvorišni dio koji se koristi kao privatni parking,(2018.g) Izvor: Autor



**Fotografija 10:** Zgrada tvornice u Erdodyevoj ulici naslanja se na stambenu zgradu, Izvor:  
Autor



**Fotografija 11:** Zid s grafitima u Branimirovoj ulici, Izvor: Autor



**Fotografija 12:** Stambeni kompleks 'Park kneževa' s natpisom „Novi život u zelenom“, Izvor:  
Autor





# DOBRO DOŠLI U PARK KNEŽEVA!

ŽELIMO DA UŽIVATE U OVOM  
POSEBNO UREĐENOM I OZELENJENOM  
PROLAZU U SRCU GRADA.

MOLIMO ČUVAJTE BILJKE I ČISTOĆU  
OVOG PROSTORA.



1. PROLAZ JE ISKLJUČIVO ZA PJEŠAKE
2. PRISTUP MOTORNIM VOZILIMA NIJE DOZVOLJEN
3. VOŽNJA BICIKLIMA, ROMOBILIMA, SKATEBOARDOVIMA I KOTURALJKAMA NIJE DOZVOLJENA
4. OBAVEZNO DRŽANJE PASA NA POVODCU
5. PRISTUP PSIMA NA ZELENE POVRŠINE NIJE DOZVOLJEN
6. HODANJE ZELENIM POVRŠINAMA I TRGANJE BILJAKA NIJE DOZVOLJENO
7. IGRANJE LOPTOM I/ILI SPORTSKIM REKVIZITIMA TE STVARANJE BUKE NIJE DOZVOLJENO
8. KORIŠTENJE PROSTORA DOZVOLJENO ISKLJUČIVO NA NAČIN KOJI NE OMETA OSTALE KORISNIKE I STANARE
9. OKUPLJANJE NIJE DOZVOLJENO, OSIM UZ DOZVOLU
10. KOMERCIJALNO SNIMANJE I POSLOVNE AKTIVNOSTI NISU DOZVOLJENE, OSIM UZ DOZVOLU
11. BORAVAK U PROSTORU PARKA KNEŽEVA NA VLASTITU ODGOVORNOST

PARK KNEŽEVA JE PRIVATNO VLASNIŠTVO.  
UPRAVITELJ JE VMD SERVIS D.O.O.

PROLAZ JE OTVOREN OD 07 DO 21 SAT.

PARK KNEŽEVA VMD MODEL



Fotografija 13: Natpis na ulazu u stambeni kompleks 'Park kneževa', Izvor: Autor



**Fotografija 14:** Dvorišna strana tvornice 'Nada Dimić', Izvor: Autor



**Fotografija 15:** Dvorišna strana tvornice 'Nada Dimić', Izvor: Autor



**Fotografija 16:** Dvorišna strana tvornice 'Nada Dimić', Izvor: Autor



**Fotografija 17:** Novoizgrađeni stambeni kompleks 'Park kneževa' naslanja se na bivšu tvornicu 'Nada Dimić', Izvor: Autor



**Fotografija 18:** Novoizgrađeni stambeni kompleks 'Park kneževa' i bivša tvornica 'Nada Dimić' – pogled s Branimirove ulice, Izvor: Autor



**Fotografija 19:** Pročelje bivše tvornice 'Nada Dimić', Izvor: Autor



**Fotografija 20:** Novoizgrađeni stambeni kompleks 'Park kneževa' i bivša tvornica 'Nada Dimić' – pogled s Branimirove ulice, Izvor: Autor

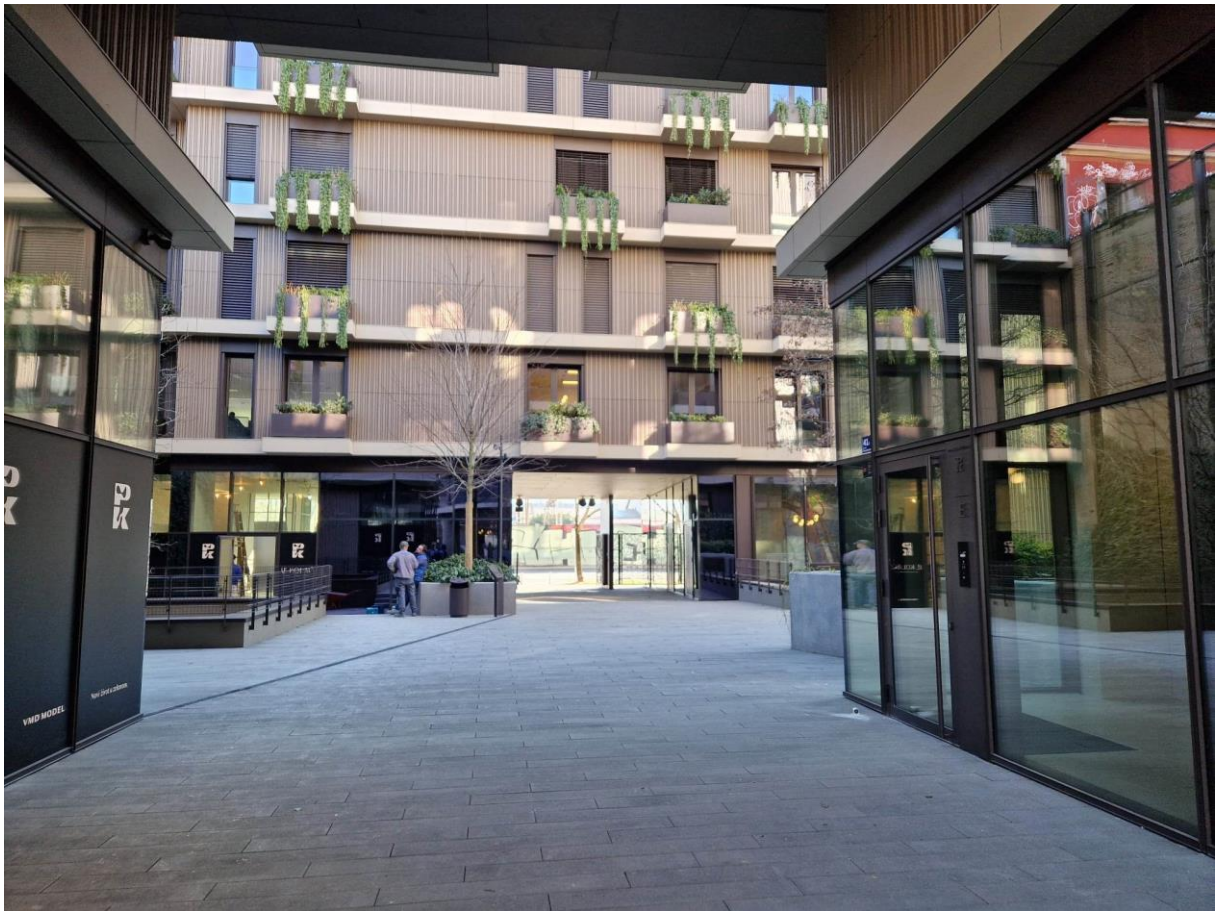




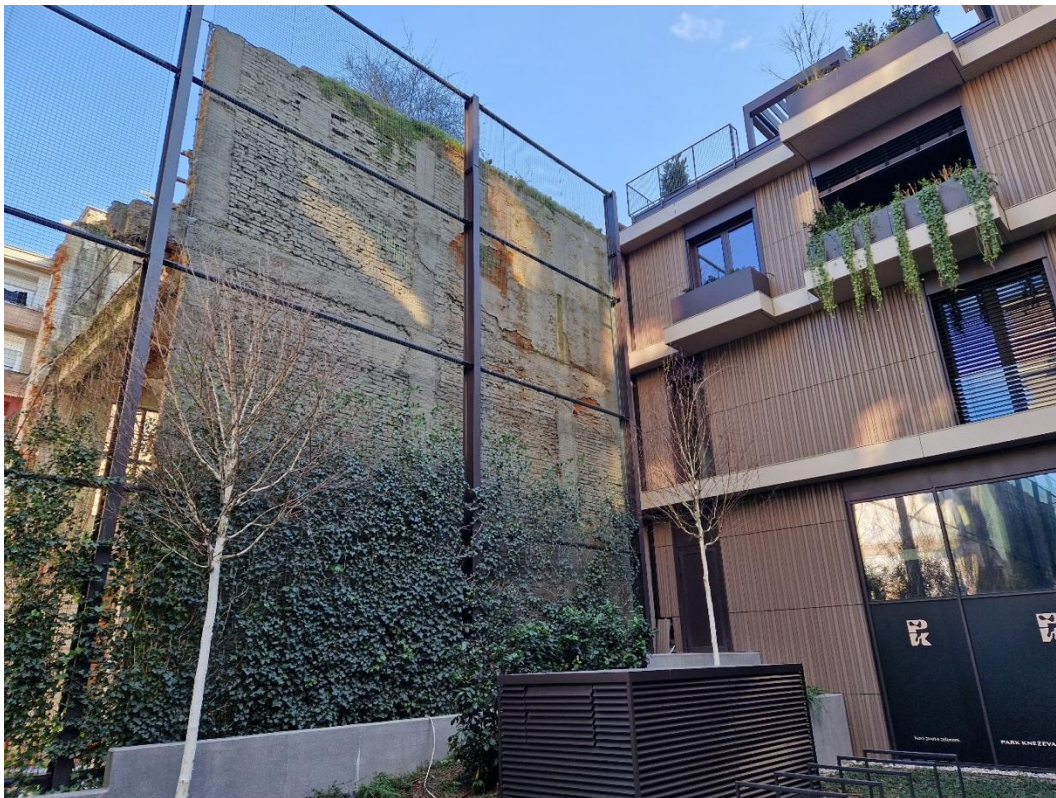
**Fotografija 21:** Prolaz koji povezuje stambeni kompleks 'Park kneževa' i Branimirovu ulicu,  
Izvor: Autor



**Fotografija 22:** Unutrašnjost - atrij stambenog kompleksa 'Park kneževa', Izvor: Autor



**Fotografija 23:** Unutrašnjost - atrij stambenog kompleksa 'Park kneževa', Izvor: Autor



**Fotografija 24:** Unutrašnjost - atrij stambenog kompleksa 'Park kneževa', Izvor: Autor



**Fotografija 25:** Unutrašnjost - atrij stambenog kompleksa 'Park kneževa', Izvor: Autor



**Fotografija 26:** Unutrašnjost - atrij stambenog kompleksa 'Park kneževa', Izvor: Autor



**Fotografija 27:** Unutrašnjost - atrij stambenog kompleksa 'Park kneževa', Izvor: Autor

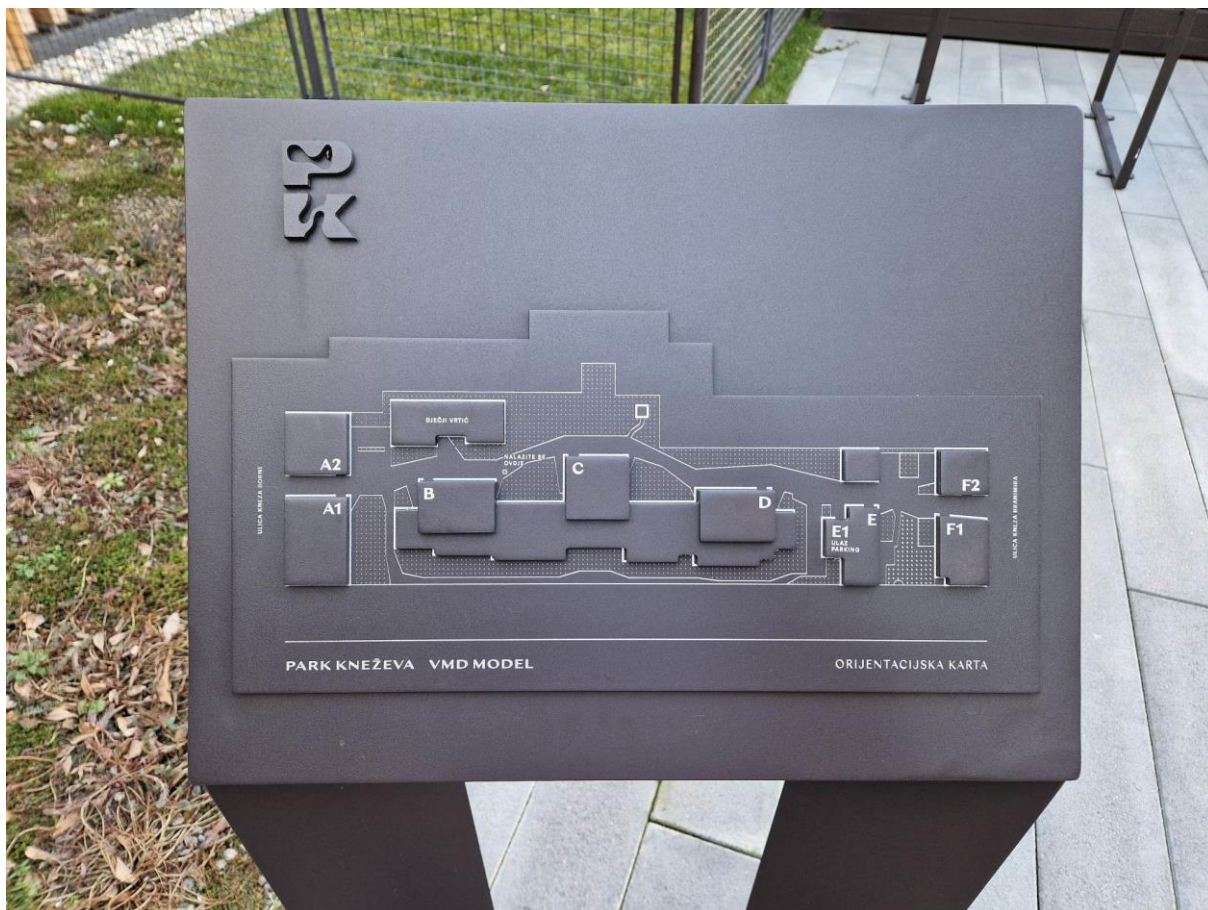


**Fotografija 28:** Stambena zgrada u sklopu stambenog kompleksa 'Park kneževa', Izvor: Autor

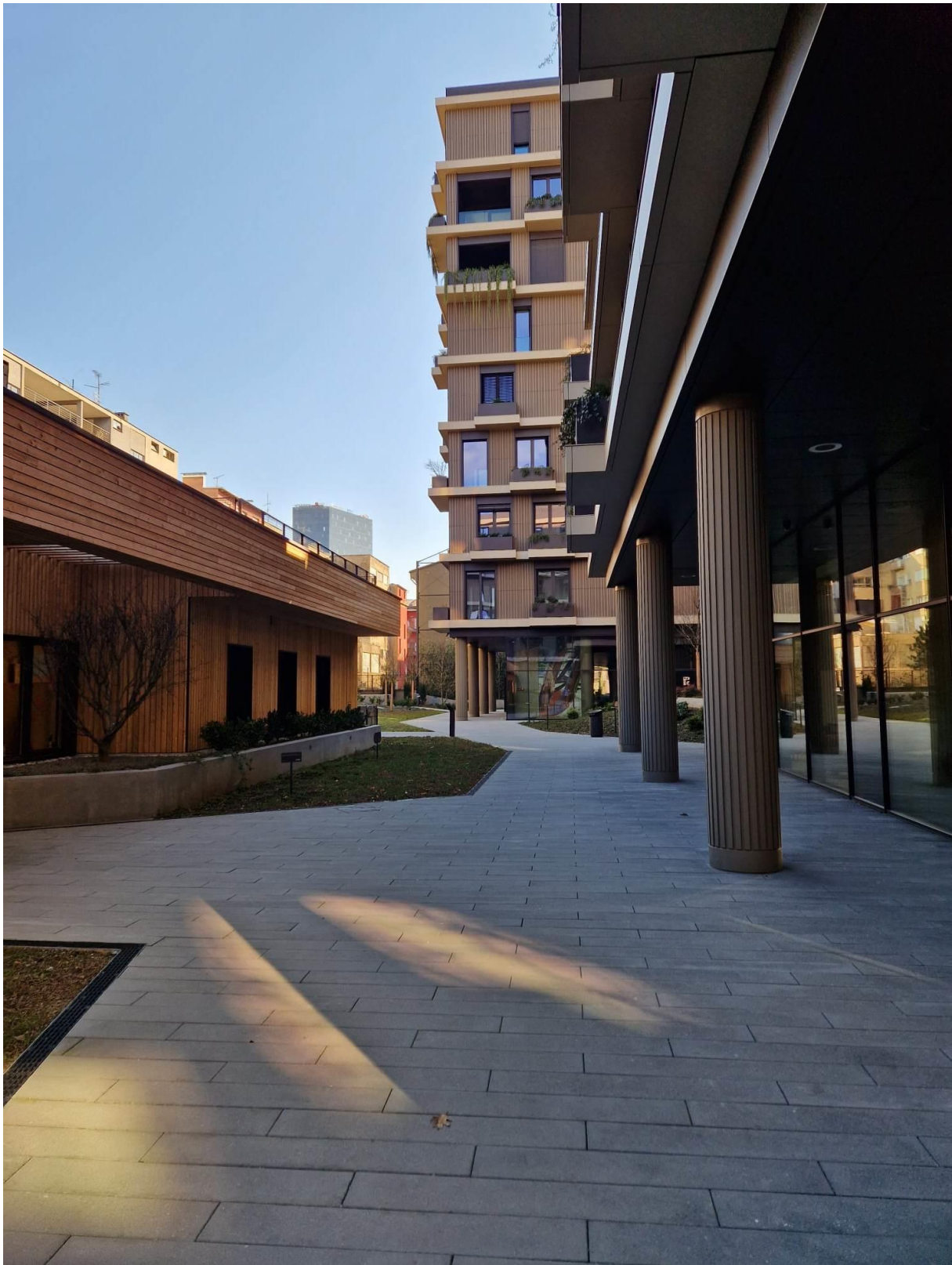


**Fotografija 29:** Stambena zgrada u sklopu stambenog kompleksa 'Park kneževa', Izvor: Autor





**Fotografija 30:** Nacrt stambenog kompleksa 'Park kneževa', Izvor: Autor



**Fotografija 31:** Dječji vrtić (lijevo) i stambena zgrada (desno) unutar stambenog kompleksa 'Park kneževa', Izvor: Autor



**Fotografija 32:** Dječji vrtić (lijevo) i stambena zgrada (desno) unutar stambenog kompleksa 'Park kneževa', Izvor: Autor



**Fotografija 33:** Ulaz u stambeni kompleks 'Park kneževa', Izvor: Autor



**Fotografija 34:** Stambeni kompleks 'Park kneževa', Izvor: Autor



**Fotografija 35:** Stambeni kompleks 'Park kneževa', Izvor: Autor

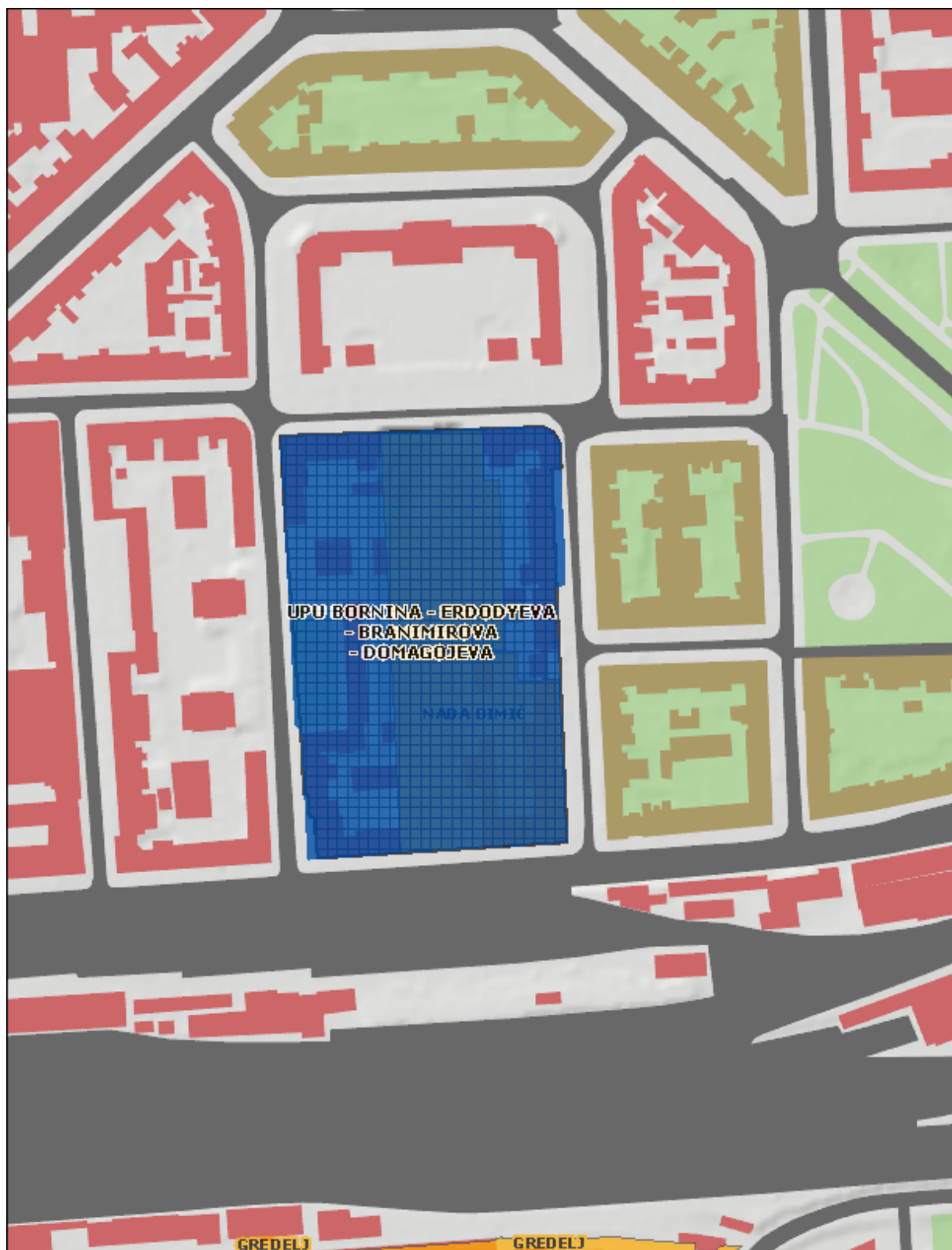


**Fotografija 36:** Stambeni kompleks 'Park kneževa' noću, Izvor: Autor

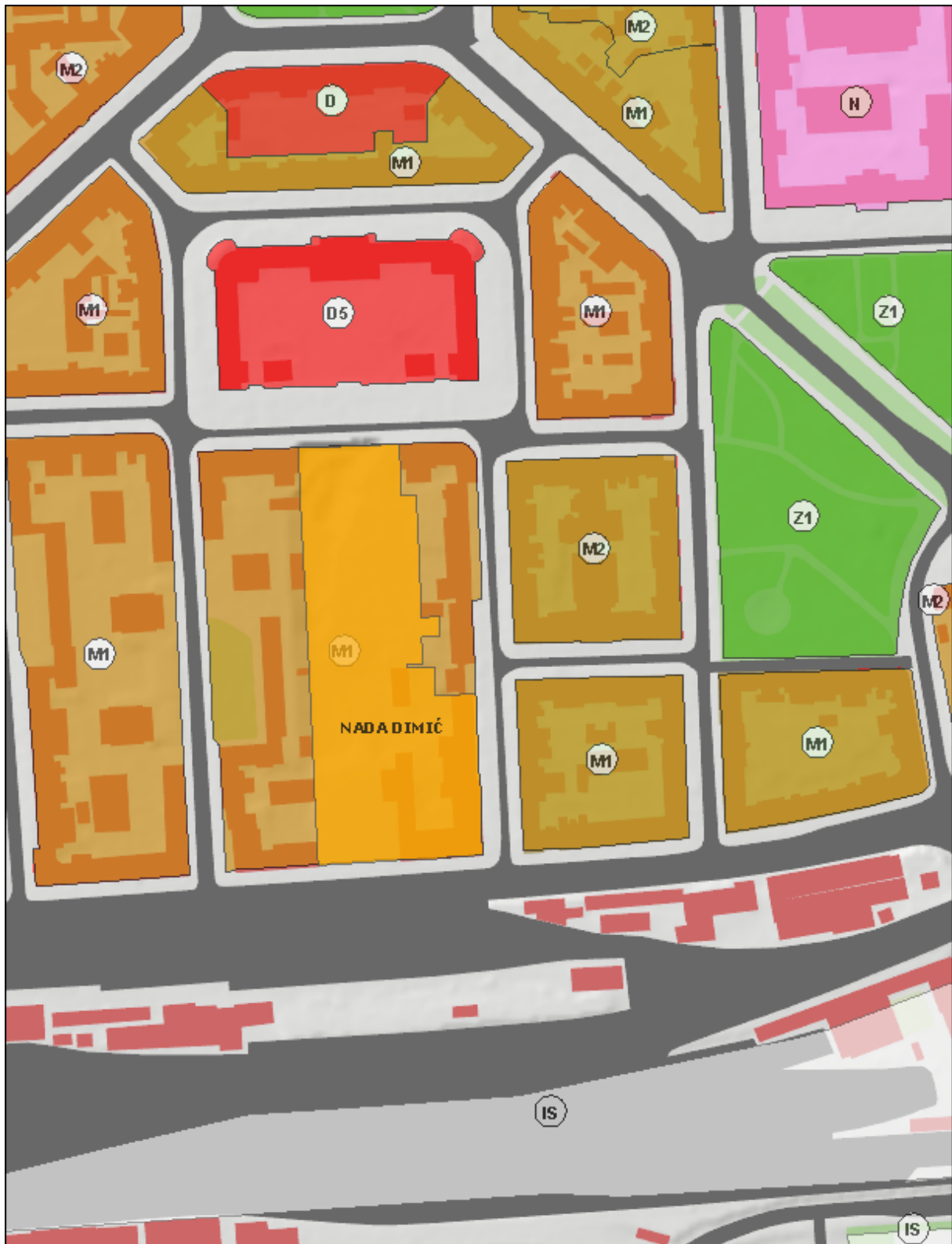


**Fotografija 37:** Stambeni kompleks 'Park kneževa' noću, Izvor: Autor





**Slika 6:** UPU – Bornina – Erdoyjeva– Domagojeva, Preuzeto sa:GEOPORTAL



**Slika 7:** Brownfield Nada Dimić, M1 namjena, GUP 2016., Preuzeto sa:GEOPORTAL



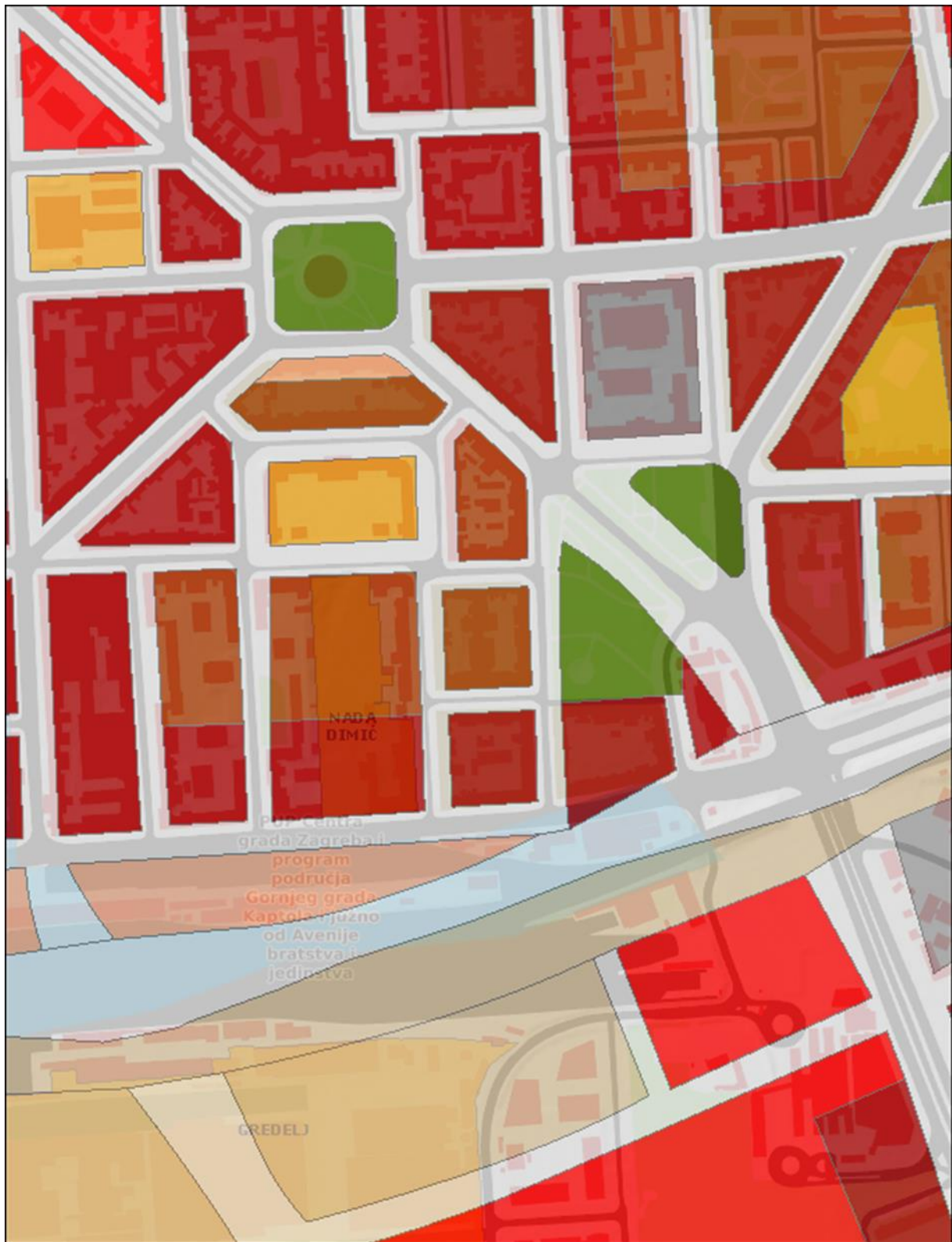
**Slika 8:** Stvarno korištenje površina 1986.g., Preuzeto sa:GEOPORTAL



**Slika 9:** Stvarno korištenje površina 2011., Preuzeto sa:GEOPORTAL



**Slika 10:** Stvarno korištenje površina 2020., Preuzeto sa:GEOPORTAL



**Slika 11:** Planirana namjena 1971., Preuzeto sa:GEOPORTAL



**Slika 12:** Planirana namjena površina 1986.g.; Preuzeto sa:GEOPORTAL



**Slika 13:** Planirana namjena 2013., Preuzeto sa:GEOPORTAL





**Slika 14:** Planirana namjena površina 2020., Preuzeto sa:GEOPORTAL

## Sažetak

Ovaj se rad bavi potencijalom revitaliziranja zagrebačke industrijske baštine, koje su, nažalost, većinom u lošem stanju, nedovoljno valorizirane i očuvane kao identitetski markeri grada te čiji su prostori najčešće označeni kao *brownfieldi*, odnosno, zapuštene površine velikog potencijala, čija bi revitalizacija doprinijela unaprijeđenju kvalitete života građana i očuvanju identitetskih markera grada Zagreba. Poseban fokus rad stavlja na prostor bivše tvornice Nada Dimić, kao recentni primjer prenamjene bivšeg prostora tvornice u prostor mješovite – pretežno stambene namjene te se u radu istražuje je li izgradnja ovih stambenih zgrada dovela do revitaliziranja prostora (prostora bivše tvornice kao i šireg prostora kvarta, pa čak i središta grada) i na koji način bi uvođenje javnih, društvenih i kulturnih sadržaja doprinijelo unaprijeđenju kvalitete života građana te očuvanju identitetskih markera grada Zagreba. Analiza sadržaja (javno dostupnih prostornih podataka Grada Zagreba, kao i relevantnih dokumenata) prikazuje stanje prije i poslije izgradnje stambeno poslovnog kompleksa 'Park kneževa' te količinu i raznolikost sadržaja kada govorimo o 'Medici', 'Pogonu Jedinstvo' i 'Laubi koje su uzete za primjere uspješnih revitalizacija *brownfielda*. Metodom promatranja, koja se temeljila na Gehlovim kriterijima kvalitete javnog prostora, procijenjeno je stanje u prostornom obuhvatu bivše tvornice 'Nada Dimić'. U konačnici ovaj rad nudi nekoliko opcija za prenamjenu i tip vlasništva nad ovim prostorom, naglašavajući ono najvažnije što bi ovaj prostor revitaliziralo, a samim time i unaprijedilo kvalitetu urbanog života te očuvalo identitetske markere, a to je uključivanje svih vrsta aktera, posebice građana, u osmišljavanje sadržaja, kako bi se na prostoru ostvarili raznoliki sadržaji i time ovaj prostor postao prilagođen raznolikim skupinama ljudi te naglasak na potrebi za ostvarenjem sadržaja kojima bi ovaj prostor postao nosiocem identiteta grada i njegove industrijske baštine.

*Ključne riječi: brownfield, revitalizacija, industrijska baština, tvornica 'Nada Dimić'*

## Abstract

This work is researching the potential of the revitalization of Zagreb industrial heritage that is, unfortunately, mostly in bad condition, not valorized enough or preserved as identity markers of the city, areas most often marked as brownfields, neglected spaces of high potential whose revitalization could improve the quality of life of the citizens and preservation of the identity markers of the city. The main focus of this work is the former Nada Dimić factory area, as a recent example of repurposing of the former factory area into an area of a mixed, mostly residential purpose, analyzing whether those residential buildings revitalized the area (of the former factory as well as the broader area around the neighborhood, or even the city center) and, in what way would the introduction of the public, social

and cultural contents bring to improvement of the quality of life and the preservice of identity markers of the city of Zagreb. The analysis of the publically available cadastral data of the city of Zagreb, as well as the other relevant documentation) reveals the state before and after the construction of the residential-commercial complex 'Park kneževa', as well as the quantity and diversity of the content provided by the Medika, Pogon Jedinstvo or Lauba which were taken as examples of successful revitalization of brownfields. The current state of the former factory 'NADA DIMIĆ' was analyzed using methodology based on Gehl's criteria of public space quality. The work is offering several repurposing options, a form of ownership over this space, emphasizing what could be the most important in revitalization of this area, and by that improve the quality of the urban life and preserve the identity markers - involving all the stakeholders, formostly the citizens, in the process of conceptualization of the contents, so that diverse contents could be realized and the space made more suitable to different groups of people, emphasizing the need for urgent realization of public contents that would make this space a bearer of the city identity and it's industrial heritage.

*Keywords: brownfield, revitalization, industrial heritage, 'Nada Dimić' factory*