

**SREČKO PEGAN I TIHOMIR JUKIĆ**

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU  
ARHITEKTONSKI FAKULTET  
HR - 10000 ZAGREB, KAČIČEVA 26

PRETHODNO PRIOPĆENJE  
UDK 711.4-163

TEHNIČKE ZNANOSTI  
ARHITEKTURA I URBANIZAM  
2.01.02 - URBANISTIČKO I PROSTORNO PLANIRANJE  
ČLANAK PRIMLJEN / PRIHVAĆEN: 08.02.2001. / 13.02.2002.

UNIVERSITY OF ZAGREB  
FACULTY OF ARCHITECTURE  
HR - 10000 ZAGREB, KAČIČEVA 26

PRELIMINARY COMMUNICATION  
UDC 711.4-163

TECHNICAL SCIENCES  
ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING  
2.01.02 - URBAN AND REGIONAL PLANNING  
ARTICLE RECEIVED / ACCEPTED: 08.02.2001. / 13.02.2002.

# POLAZIŠTA I PRISTUPI ORGANIZACIJI PROVEDBE OBNOVE GRADA

## APPROACHES TO THE ORGANISATION OF URBAN RENEWAL

GRAD  
OBNOVA  
ORGANIZACIJA  
PROVEDBA

TOWN  
RENEWAL  
ORGANISATION  
IMPLEMENTATION

Uspješnost organizacije provedbe programa obnove grada ovisi o odabiru programa obnove, organizaciji i kontinuitetu provođenja obnove te značenju obnove za razvoj lokalne zajednice. Obnova nije samo interes gradova već i interes države radi gospodarskog oporavka i unapređenja društvenih odnosa. Mjere obnove grada treba usmjeriti prema poticanju privatnih inicijativa i ulaganja utemeljenjem javno-privatnih udruga, utemeljenju fondova za obnovu napuštenoga zemljišta i zgrada, stvaranju uvjeta za utemeljenje nevladinih organizacija za urbani razvoj te prema utvrđivanju razvojnih zona za poduzetništvo, industriju i dr. Aktivno uključivanje stanovnika grada u programe obnove značajno je za unapređenje socijalnih odnosa pa ih zato treba podržavati i u njima aktivno sudjelovati.

Success in organising urban development programmes depends on choice of renewal programme, organisation and continuity of implementation, and the importance of renewal for local development. Renewal is not only the interest of towns; it is also of national interest because it fosters economic progress and the advance of social relations. Urban renewal must focus on encouraging private initiative and establishing public-private investment associations, foundations for developing abandoned land and buildings, fostering non-governmental urban-development organisations, and establishing zones for entrepreneurial and industrial growth. Actively including the urban population in renewal programmes is important for advancing social relations and should be supported.

## POLAZIŠTA I PRISTUPI PROVEDBI PROGRAMA OBNOVE GRADA

### STARTING POINTS AND APPROACHES TO IMPLEMENTING URBAN RENEWAL PROGRAMMES

Obnova grada neprekinut je proces njegova uređenja. Ona nije samo sanacija već je mnogo više unapređenje i povećanje ukupne vrijednosti izgrađenoga prostora. Odlučnu obnovu grada uvjetuju promjene značenja i udjela gradskih funkcija, a osobito industrijskih funkcija,<sup>1</sup> te shvaćanje i uvažavanje značenja provedbe mjera zaštite okoliša.

Državni programi obnove značajni su za rješavanje složenih prostornih problema, a često su usmjereni na poticanje razvoja financijski slabije razvijenih područja i lokalnih zajednica, kao i na financiranje programa s velikim ulagačkim obvezama. Zbog socijalnoga i gospodarskoga značenja, obnova gradova važna je za državu pa zato ona treba poticati i sudjelovati u njihovoj obnovi. Gradovi pritom moraju biti svjesni da nastojanja i poduzete aktivnosti države ne mogu obuhvatiti sve probleme u prostoru. Zato je nužno da gradovi razvijaju vlastite programe i pokreću aktivnosti za unapređenje stanja u prostoru.

Cilj međusobnoga natjecanja gradova i gradskih četvrti unutar gradova jest povećanje kvalitete uređenja prostora i njegove ukupne vrijednosti. Kvalitetno uređen prostor privući će aktivno stanovništvo i ulagače, a oni će pospešiti razvojne procese. Programi obnove trebali bi se međusobno razlikovati i jedni druge nadopunjavati. Prijedloge i provedbu programa obnove treba temeljiti na slobodi odabira predloženoga rješenja. Nametnuti programi ob-

nove umanjiti će zainteresiranost i spremnost stanovništva da se uključi u njih.

Razvoj grada treba obuhvatiti rješavanje problema siromaštva u gradovima, a ne samo unapređenje okoliša.<sup>2</sup> Uvjeti privređivanja sve se brže mijenjaju, a zabrinjavajuća je sve izraženija polarizacija strukture zaposlenih, koja se očituje u umanjenju broja dobro plaćenih i društveno priznatih visokostručnih poslova u odnosu na povećanje broja lošije plaćenih i društveno nepriznatih poslova. Time rastuća razina nezaposlenosti ima osim gospodarskog učinka i veoma izraženu negativnu socijalnu komponentu kao posljedicu isključivanja nezaposlenih iz društvenih događanja. Izazov je svim društvima rješavanje pitanja zapošljavanja na društveno priznat i prihvatljiv način koji će podržati osjećaj samopouzdanja i samopoštovanja.<sup>3</sup>

Zapošljavanje se u većoj mjeri ne može postići ni poticanjem razvoja obrtništva ni poticanjem razvoja manjih proizvodnih jedinica, koliko god one bile korisne za gospodarstvo. Isto tako, prihvaćanje izgradnje novih industrijskih postrojenja neće osobito pomoći u rješavanju problema zapošljavanja jer se u takvim industrijama ne zapošljava mnogo ljudi. Zapošljavanje se može postići jačanjem tercijarnih i kvartarnih djelatnosti, individualizacijom aktivnosti te promjenom organizacije i načina rada. U takvim uvjetima, realnost je da obnovu i razvoj treba temeljiti na socijalnim programima, a ne samo na tržišnoj ekonomiji.

## POLAZIŠTA PROGRAMA OBNOVE GRADA

### STARTING POINTS FOR URBAN RENEWAL PROGRAMMES

Polazišta programa obnove obuhvaćaju razumijevanje i svrhu određivanja uvjeta korištenja prostora, vrednovanje regionalnoga i lokalnoga značenja planiranog zahvata te rješavanje potreba lokalnog stanovništva. Dinamika razvoja uvjetuje da polazišta, organizacija i provedba programa obnove moraju biti u znaku novog, lakog i promjenljivog. Opća obilježja provedbe obnove grada moraju biti sadržajnost i vremenska prilagodljivost – otvorenost konstrukcija programa i planskih mjera te otvorenost mogućnostima opravdanoga pokretanja

1 BAUMEISTER, 1976.

2 „Što se tiče četvrti bijede i ‚slumova‘, činjenica je da one nisu uvijek prisutne u svim gradovima, da ih je bilo i u gradovima predindustrijske civilizacije, kao što ih ima i u gradovima zemalja socijalističkog društvenog sistema, te da su već od prve četvrtine 20. stoljeća u snažnoj regresiji u odnosu na njihovu rasprostranjenost u 18. i 19. stoljeću i postepeno se zamjenjuju novim četvrtima izgrađivanim na temelju brojnih zakona i uredbi o socijalnim stanovima (H. L. M. u Francuskoj, *Urban Renewal* u SAD-u, *Housing Act* u Engleskoj iz 1957. itd.)” [MARINOVIĆ-UZELAC, 1978: 20.].

3 Jedno je od mogućih rješenja i početna financijska pomoć i poticanje maloga lokalnog poduzetništva, pomoć koja u daleko manjoj mjeri krije opasnosti od one koja se usmjerava k velikim ulaganjima.

vlastitih programa obnove. Lokalni programi obnove osobito su značajni kada globalne strategije ne pokazuju zadovoljavajući rezultat. Metode i sredstva fizičke obnove u velikoj su mjeri jasni i univerzalno prihvaćeni, ali se zato značajno razlikuju pristupi organizaciji i provedbi obnove. Provedba programa obnove grada ne može se odabrati samo na osnovi očekivane financijske uspješnosti, već program treba tako odabrati da planirani uvjeti korištenja prostora ispune temeljna očekivanja i da osiguraju početnu djelotvornost javnih i privatnih razvojnih programa. Nedvojbeno je da nema jedinstvenog modela ili rješenja provedbe obnove grada, nego od slučaja do slučaja treba obnovu prilagoditi posebnostima prostora te društvenim i gospodarskim uvjetima.

Obilježja programa obnove grada jesu jasni ciljevi, s čvrstom podrškom politike i struke. Obnova grada i gradskih četvrti mora nadilaziti samo tržišna polazišta i kriterije koji, mijenjajući prostorne uvjete, grubo narušavaju socijalne i gospodarske uvjete u prostoru. Da bi se program ostvario, bitna je uspostava djelotvorna operativnog sustava odlučivanja i organizacije prilagođene svim sudionicima. Planersko-projektno-organizacijska grupa s profesionalnim izvršiteljima za sve dijelove projekta treba uspostaviti jasan sustav vrednovanja i omogućiti realizaciju programa obnove u razdoblju od pet do najviše deset godina. Kvalitetno prostorno, urbanističko i arhitektonsko rješenje omogućit će postizanje prepoznatljivosti grada i njegovu regionalnu afirmaciju. Polazišta za izradu programa obnove grada jesu:

- naglašavanje značenja gradskoga prostora i njegovih granica,
- redefiniranje gospodarskih uvjeta vrednovanja i korištenja gradskoga zemljišta,
- povezivanje socijalnih i gospodarskih programa obnove,
- afirmiranje lokalne samouprave poticanjem sudjelovanja u pokretanju i izradi razvojnih programa,
- uvažavanje lokalnih posebnosti i odabir primjerenog pristupa,
- uključivanje lokalnoga stanovništva i budućih korisnika prostora,
- prepoznatljivost i razumljivost predloženoga programa,
- poticanje zapošljavanja i kulturnoga razvoja i dr.

Odabir polazišta obnove grada temelji se na traženju odgovora na ova pitanja:

- Koja polazna i podržavajuća značenja imaju programi i mjere obnove u odnosu na međunarodne i državne smjernice razvoja?
- Kako su gradski programi i mjere obnove obuhvaćeni u strategiji obnove pojedinih gradskih četvrti?
- Koji su modeli organizacije uobičajeni i kolika je njihova uspješnost?
- Koji financijski programi podržavaju obnovu i kakvi se investicijski rezultati očekuju?

Odabir programa i provedba obnove grada kriju i određene rizike koji mogu utjecati na uspješnost realizacije,<sup>4</sup> a to su:

- subjektivno usmjeravanje programa – opasnost pri određivanju prioriteta programa;
- socijalne promjene u prostoru – razlika interesa provoditelja programa obnove i korisnika prostora u kojem se program realizira;
- financijska slabost i time nesamostalnost lokalne uprave;
- otežani uvjeti kontrole uspješnosti programa, posebice zbog velikog broja sudionika;
- lokalne zajednice teže u svojim nastojanjima prostornom uređenju financijski povoljnijih, dostupnijih građevinskih zemljišta, a uređenje zapuštenoga zemljišta prepuštaju privatnim ulagačima i drugima;
- provedbu programa obavlja jedna osoba (umjesto institucija), a to nepovoljno utječe na održavanje kontinuiteta provedbe programa.

#### CILJEVI PROVEDBE OBNOVE GRADA

##### GOALS OF URBAN RENEWAL

Ciljevi provedbe obnove grada obuhvaćaju: poticaje ulagačima da prostorno prošire i dopune regionalne programe obnove, te da u njih u većoj mjeri uključe gradove; potporu privatnim ulagačima u programima obnove grada, održavanje financijski povoljnijih uvjeta stanovanja u područjima koja se obnavljaju, planiranje novih stambenih područja, uređenje i održavanje pratećih funkcija stanovanja radi unapređenja uvjeta stanovanja, zadržavanje dijela socijalne strukture kao protumjere iseljavanju te poboljšanje socijalne strukture privlačenjem mladih i ekonomski jačih obitelji. Da bi se izbjegao sukob između poduzetničkih i lokalnih zahtjeva, svi sudionici u obnovi grada trebaju jasno istaknuti interese i ciljeve kojima teže još na samom početku. Ciljeve i troškove treba objediniti dokumentom o podobnosti zahvata koji će obuhvatiti i financijske i formalno-pravne uvjete realizacije planiranoga zahvata.<sup>5</sup> Svi sudionici trebaju biti sposobni da izvrše svoje zadatke, a to može značiti da će privatni poduzetnici najbolje procijeniti kretanje i potrebe tržišta. Važno

<sup>4</sup> SCHWINGE, 1985.

<sup>5</sup> Poticaji za ulaganja u zone razvoja jesu: pravo otpisa troškova građenja od poreza; poslovanje u takvim zonama određenima za razvoj oslobođeno je određeno vrijeme (10 godina) od davanja gradu (prireza), a država nadoknađuje lokalnoj samoupravi određena novčana sredstva kao kompenzacije; sloboda građenja – bez ili s vrlo malim stupnjem urbanističkih ograničenja – pri čemu nije propisana namjena zgrade [SCHWINGE, 1985: 15-17].

je onemogućiti promjenu stajališta i mišljenja pojedinih sudionika u tijeku realizacije projekta. Za provedbu ciljeva obnove grada na lokalnoj razini treba razvijati različite strategije, kao što su:

- programi obnove kao alternativa unutar državnih mjera za razvoj u povlaštenim područjima države – sektorske koncepcije prostornog uređenja,
- gradski programi obnove kao temelj za više ili manje opsežne objedinjavajuće koncepte,
- savjetodavni programi i programi očuvanja, bez ili s veoma malim komunalnim investicijskim udjelom;
- integralne i sektorske mjere na osnovi alternativnih strategija, kojih se provedba i financiranje provode s ograničenim komunalnim učešćem (u investicijama).

Kontrola učinkovitosti programa obnove i razvitka grada pretpostavlja pripremu i dimenzioniranje zahtjeva i smjernica. U pripremi programa treba zato koristiti kvantificirane pokazatelje državnih institucija i lokalnih poduzetnika. Uspješna kontrola obuhvaća kvalitetu provedbe mjera obnove, ocjenu početne uspješnosti, neposredne i posredne učinke te, po potrebi, dopunu i ispravke programa obnove.

Intenzivna promidžba programa obnove bitna je za informiranje javnosti – za bolje razumijevanje i vrednovanje rada gradske uprave. Kontinuirano aktivno sudjelovanje javnosti u realizaciji projekata urbane obnove nužno je i nezaobilazno. Često se arhitekti i ulagači previše zaokupe projektom i jedni drugima te zaboravljaju lokalnu zajednicu i upravu koja mora prihvatiti i pomoći pri realizaciji projekta. Mogućnost nesporazuma moguća je kao i u svakoj drugoj prilici, pa je zato nužno da ulagači u razvojne projekte i arhitekti upoznaju korisnike prostora te izvrše „pripremu tržišta” za svoj proizvod kako bi bio shvaćen i prihvaćen.

#### ORGANIZACIJA I PROVEDBA PROGRAMA OBNOVE GRADA

##### ORGANISATION AND IMPLEMENTATION OF URBAN RENEWAL PROGRAMMES

Preduvjeti za uspješnu provedbu programa obnove grada jesu: državne smjernice i mjere provedbe programa obnove, zakoni i propisi, atraktivnost poticajnih mjera države za ulagače, financijska pomoć države u davanju jamstava i stvaranju uvjeta za odgodu rokova vraćanja kredita, sposobnost lokalne uprave da financijski podrži program, strukturiranje programa obnove na prepoznatljiv i otvoren način. Time obnova treba potaknuti uključivanje privatnih poduzetnika koji bi se trebali zainteresirati da se u obnovu grada uključe obnovom privatnih po-

sjeda. Organizacija provedbe programa obnove grada obuhvaća različite organizacijske i fizičke oblike. Pragmatičan i realističan pristup obnovi grada polazi od neizbježno cjelovitoga rješenja u kojem se jasno određuje što je moguće ostvariti u postojećim uvjetima. Drugi oblik obnove grada jest onaj koji rješenje traži u povećanju djelotvornosti državnih institucija i slobodnom poduzetništvu te njihovoj većoj učinkovitosti temeljenoj na višim stupnjevima kvalitete upravljanja i suradnje. Treći oblik obnove grada provode neovisni poduzetnici koji trebaju suradnju s pratećim institucijama, ali dvoume u prednosti lokalne u odnosu na središnju administraciju.

U organizaciji provedbe treba istaknuti značajne pokretača programa obnove grada, jasne ideje vodilje, nositelja ideje programa obnove grada, uz uvjet da prijedlog bude dobro osmišljen, utemeljen na relevantnim pokazateljima i provediv. Obnovu grada mogu usmjeravati stručni savjetnici koji odlučuju o prioritetima, vremenu provedbe i financiranju obnove, te na osnovu kojih se odluka pristupa provedbi.<sup>6</sup> Neki osporavaju primjerenost centraliziranih sustava zbog inertnosti prema promjeni pružanja usluga na promjenljivo tržištu, pri čemu se uglavnom naslućuje namjera da se takvim tvrdnjama ohrabre manji samostalni projekti. Za sve oblike organizacije važno je da su blisko povezane s lokalnom upravom, odnosno da je u upravnim odborima većinski broj članova iz redova lokalnoga stanovništva. Priprema i provedba programa obnove nužno obuhvaća vlasnike nekretnina, zakupce i korisnike, a osobito utjecajne osobe koje će u ime korisnika prostora podržati predloženo. Za provedbu plana nužan je jasan zakonski i financijski okvir koji povezuje sudionike – grad, planere i provoditelje razvojnih aktivnosti.

Udruživanja na poslovima obnove grada mogu biti različito usmjerena i profilirana. Temeljni su načini organizacije<sup>7</sup> ovi:

- *Državne agencije* za urbanu obnovu potiču nastajanje i kontroliraju rad svih fondova, udruženja i poduzetnika. Njihov je izvor financiranja proračun, a sredstva se usmjeravaju putem regionalnih ureda za

Zona se gradi za nepoznatoga korisnika i poslije privodi željenoj namjeni. Prednost je takvog rješenja da graditelj ne preuzima rizik građenja za određenoga korisnika [PEGAN, 1995: 1-9].

Uvijek ostaje otvoreno pitanje prenošenja prava korištenja sredstava na udruge – prava koja su izvorno bila namijenjena lokalnoj samoupravi za vlastite prioritete. Lokalna samouprava time slabi izvore financiranja, a što ima za posljedicu slabljenje standardnih javnih servisa i službi – školstva, zdravstva, socijalne brige, stanovanja i ostalih funkcija javnog interesa. Tako udruge postaju za lokalnu samoupravu neželjeni osvajači, neka vrsta takmaca s vlastitim prioritetima urbane obnove.

<sup>6</sup> GREED, 1996.a: 62.

<sup>7</sup> COLQUHOUN, 1995: 25.

razvoj, okoliš, proizvodnju, trgovinu, za-pošljavanje i industriju. Nedostatak takvih agencija jesu velika administracija i veoma jak utjecaj središnje vlasti na donošenje odluka.

- *Udruženja usmjerena na poticanje razvojne strategije i značajnijih gospodarskih obilježja grada* uključivanjem najširega kruga lokalnih organizacija u pripremi i provedbi mjera razvoja radi uspostave natjecateljskog okruženja između gradskih četvrti i lokalnih autoriteta.
- *Stručne grupe* koje okupljaju stručnjake za obnovu te uz pomoć lokalnih vlasti i privatnika usmjeravaju svoju aktivnost na poticanje poslovnih pothvata, zapošljavanje i unapređenje okoliša.
- *Lokalne poduzetničke agencije* koje su u svome poslovanju ograničene obvezama prema osnivaču (većim lokalnim poduzećima), s temeljnom zadaćom da savjetuju poduzetnike.<sup>8</sup> One afirmiraju poduzetništvo te savjetodavnom i financijskom pomoći pomažu pri pokretanju i vođenju manjih poslovnih projekata, pružaju pomoć pri tržišnom predstavljanju i oblikovanju proizvoda, zatim unapređuju kvalitetu proizvoda i sudjeluju u unapređenju proizvodnog procesa.
- *Udruge za obnovu grada i gradskih četvrti* koje imaju pravo i obvezu planirati te provoditi mjere obnove osobito zapuštenih i napuštenih lokacija. Udruge stječu pravo korištenja većinskog udjela zemljišnih površina unutar određenoga područja na razini prava vlasnika. Uz određene uvjete, stvarni vlasnik prepušta zemljište gradu, a grad prema svom interesu usmjerava aktivnosti udruga. Pritom uvijek ostaje bojazan da takve agencije uzurpiraju demokratska prava odlučivanja.

## ZAKLJUČAK

### CONCLUSION

Obnova grada kontinuirani je proces. Pitanje je: što će omogućiti gradskoj upravi da održi kontinuitet toga procesa? Kontinuitet obnove grada nameće potreba da se zadrži aktivno stanovništvo grada koje će raditi, živjeti i ulagati u grad. Problemska pitanja obnove grada jesu: važnost grada kao žarišta civilizacije i socijal-

nog življenja; značenje grada kao mjesta razmjene novca i dobara, koja nije uvijek i u cijelosti temeljena na racionalnim i kvantitativnim pokazateljima nego često obuhvaća elemente procjene i predviđanja za koje su neizbježni osobni kontakti sudionika, važnost zbrinjavanja nezaposlenih stanovnika koji ne mogu biti napušteni te vrijednost i iskorištenost infrastrukture koja omogućuje život grada.

Planiranje razvoja gradskoga i izvangradskoga prostora treba biti ujednačeno na metropolskoj i regionalnoj razini. Gradovi su važni za dobrobit zemlje u cjelini i zato urbana obnova nije samo interes gradova već i interes države kao element politike<sup>9</sup> razvoja i ekonomskog oporavka. Gradska uprava mora pokrenuti urbanu obnovu s jasnim ciljevima, a u tome joj mora pomoći lokalno stanovništvo koje treba potaknuti i ohrabriti da se aktivno uključi u taj proces. Ključni činitelj uspješnosti programa obnove grada mora biti kontinuitet provedbe programa značajnih za razvoj lokalne zajednice. Priprema i provedba programa obnove nužno obuhvaća vlasnike nekretnina, zakupce i korisnike, a posebice utjecajne osobe koje će u ime korisnika prostora podržati predložene programe. Preduvjet uspješnosti obnove grada jest čvrstina i odlučnost državne i lokalne uprave da obnovu provede te uključi lokalnu zajednicu u proces odlučivanja i realizacije. Uspješna obnova grada može biti postignuta u uvjetima prepoznatih lokalnih potreba i mogućnosti, odnosno u uvjetima učinkovitoga i fleksibilnoga pristupa primjerenog prilikama i promjenljivim okolnostima. Realizacija programa urbane obnove obuhvaća brojne i vrlo različite subjekte – od gradske uprave do građanskih udruga i po-jedinaca. Najuspješniji su gradovi oni koji su prepoznali različitost mogućih potencijala i koji su uspješno usmjerili nastojanja i rad odgovornih za razvoj grada.

<sup>8</sup> Lokalna je samouprava (politika), s druge strane, sklona neracionalnu trošenju financijskih sredstava na prevelik broj malih akcija, primarno usmjerenih na osobnu političku afirmaciju. Zaključak je da udruživanje javnog i privatnog može biti značajno za lokalne vlasti ako javni sektor promijeni uvjete trošenja sredstava, tj. ako dijelom prenese na privatni sektor prava usmjeravanja i trošenja sredstava financiranja lokalnih projekata.

<sup>9</sup> PAHL, 1977: 295-298.

LITERATURA  
BIBLIOGRAPHY

1. BAUMEISTER, R. (1976.), *Stadt Erweiterungen*, Ernst & Kohn, Berlin
2. COLQUHOUN, I. (1995.), *Urban Regeneration*, B. T. Batsford Ltd, London
3. COLQUHOUN, I., FAUSET, P. G. (1991.), *Housing design in practice*, Longman Scientific & Technical, England
4. CURDES, G. (1995.), *Stadtstrukturelles Entwerfen*, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart
5. GREED, C. (ed.) (1996.a), *Implementing Town Planning, The Role of Town Planning in the Development Proces*, Longman Ltd., England
6. GREED, C. (1996.b): *Introducing Town Planning*, Longman Ltd., England
7. MARINOVIĆ-UZELAC, A. (1978.), *Socijalni prostor grada*, Tehnička knjiga, Zagreb
8. PAHL, R. (1977.), *Save Our Cities*, „The Architects Journal”, February, Vol. 165, No. 7: 295-298.
9. PEGAN, S. (1995.), *Industrijska gustoća, faktor dimenzioniranja industrijskih lokacija*, „Prostor”, Vol. 3, No. 1-2: 1-9, Zagreb
10. SCHWINGE, W. (1985.), *Kommunale Programme und städtebauliche Einzelmaßnahmen in der Stadterneuerung*, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart-Berlin-Köln-Mainz

SAŽETAK  
SUMMARY

## APPROACHES TO THE ORGANISATION OF URBAN RENEWAL

Urban renewal should be a continuous process. Development and growth are simpler and cheaper in the unbuilt suburbs so it is difficult to steer the civic administration to embark on the more complex and costly renewal process, which is imposed by the need to keep the population working, living and investing in the town. The importance of towns is undoubted, they are the focus of civilisation and public life, market places in which people do business, places of exchange that often includes elements of assessment and prediction for which personal contacts are precious, and the concentration of important institutions, structures and infrastructure that make urban living possible. Their social importance is crucial and people must be encouraged to live in towns, not desert them. A variety of attractive areas and contents, and excellence of residential areas and environments, enhance the quality of urban living. The key factors for successful

urban renewal programmes are continuity and local community development, and real-estate owners and influential public figures must support renewal programmes in the name of the users. Housing policy must reflect demographic changes, and the issue of employment is especially important. Employment may be realised by increasing tertiary and quaternary activities, activity individualisation and changes in work organisation and methods. Urban renewal measures must focus on encouraging private initiative and the establishment of public-private investment associations, foundations for developing abandoned land and buildings, fostering non-governmental urban development organisations, and establishing zones for entrepreneurial and industrial growth. Urban and suburban development planning should be equalised on the metropolitan and regional level. Successful urban renewal requires that the national and local governments are firmly committed

to renewal and include the local community in decision-making and realisation. Urban renewal is basically organised through state urban renewal agencies, associations that encourage developmental strategies and major urban economic characteristics, professional groups, local entrepreneurial agencies, and associations for urban and urban-neighbourhood renewal. Successful urban renewal entails recognising local needs and potentials, an efficient and flexible approach suited to conditions and changing circumstances.

Towns are important for the good of the country as a whole so urban renewal is not only the interest of towns but is also a national interest as an element of developmental policy and economic progress. Quality urban planning and architectural solutions will give a town recognisable features, regional affirmation and lead to increased investment in its development.

SREČKO PEGAN  
TIHOMIR JUKIĆ

### BIOGRAFIJE BIOGRAPHIES

Prof. dr. sc. **SREČKO PEGAN**, dipl. ing. arh., izvanredni je profesor na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu. Voditelj je kolegija *Urbanizam I, Urbanističko planiranje I-IV, Komunalna tehnika gradova, Integralni rad, Osnove urbanističkog i građiteljskog zakonodavstva*, te kolegija *Urbanizam i Komunalna tehnika* poslijediplomskog znanstvenog studija *Oblikovanje parkovnih i prirodnih rekreacijskih objekata*. Znanstvenoistraživački rad usmjerio je na istraživanje teorije industrijskih lokacija i istraživanja kvantificiranih pokazatelja u urbanističkom planiranju. Realizirao je 21 arhitektonski projekt javnih, stambenih, trgovačkih i industrijskih zgrada, a stručni opus obuhvaća 66 značajnijih projekata javnih i višestambenih zgrada, škola i tvornica.

Doc. dr. sc. **TIHOMIR JUKIĆ**, dipl. ing. arh., rođen je 1954. godine u Osijeku, gdje je pohađao osnovnu i srednju školu. Diplomirao je 1978. godine na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu. Završio je dva poslijediplomska studija: *Urbanizam i prostorno planiranje* na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu (1979.-81.) i *Urban Survey* na međunarodnom poslijediplomskom studiju ITC u Nizozemskoj (1984.-85.). Doktorsku disertaciju obranio je 1998. godine. Osim pedagoškim, bavi se znanstvenim i stručnim radom.

**SREČKO PEGAN**, Dipl. Eng. Arch., Ph. D., is associate professor at the Faculty of Architecture, Zagreb University. He is head of the courses *Town Planning I, Town Planning I-IV, Urban Public Utilities, Integral Work, Basics of Town Planning and Construction Legislation*, and the courses *Town Planning and Public Utilities* in the post-graduate study *Designing Parks and Natural Recreation Facilities*. His research work focuses on the theory of industrial locations and quantified indicators in town planning. He has designed 21 architectural projects for public, residential, commercial and industrial buildings, and his professional work includes work on 66 important projects of public buildings such and schools and factories, and blocks of flats.

**TIHOMIR JUKIĆ**, Dipl. Eng. Arch., Ph. D., was born in 1954 in Osijek where he attended primary and secondary school. In 1978 he graduated from the Faculty of Architecture University of Zagreb. He finished from two post-graduate courses, *Urbanism and Area Planning* at the Faculty of Architecture, Zagreb University (1979-81), and *Urban Survey* at the international postgraduate studies at I.T.C. in the Netherlands (1984-85). He won his PhD in 1998. Besides teaching at the Faculty of Architecture in Zagreb, he also engages in research.