

Prethodno priopćenje

UDK 711.4-122(497.13)

GENEZA URBANOG PROSTORA NA ZAGREBAČKOM SJEVERU

Lenko Pleština

Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu

Primljeno u redakciju 23. 11. 1992.

Sažetak

Najatraktivnije zagrebačko rezidencijalno područje, sjeverni dio grada, na krajnjim obroncima Medvednice, počevši od druge polovice XIX. stoljeća, postupno dobiva urbanu artikulaciju, i to spontanom rastom i vrlo malim planerskim zahvatima. Sve regulacijske okolnosti takve izgradnje koje su mogle utjecati na građenje ili su dopuštale nekontrolirano građevno ponašanje, obrađene su kronološki, sve do našeg vremena. U toj kronologiji navode se relevantni propisi, uredbe, regulatorne i direktivne osnove, te studije i urbanistički planovi, uključujući i pretposljednji GUP čija je pravna važnost zaključena 1986. godine, kada je donesen novi, danas aktualan plan.

Krajnji južni obronci Medvednice na zagrebačkom sjeveru danas su najkvalitetnije gradsko rezidencijalno područje. Unatoč izrazitoj prednosti tog područja u odnosu prema ravničarskom dijelu grada, u smislu kvalitete urbanog stanovanja, nikada se tu nije značajnije planirala i artikulirala intenzivna stambena gradnja. To se područje pretvaralo u rezidencijalno spontano ili vrlo malim planerskim zahvatima. Uglavnom su se gradile prizemnice, jednokatnice i dvokatnice, a rijetko višekatnice, s jednim ili više stanova, tako da se tipološki može konstatirati raspon od slobodnostojećeg obiteljskog objekta do urbane vile.¹ Tip kaskadne stambene gradnje nalazimo na Ksaveru, Sv. Duhu i u Istarskoj, a visoke višestambene objekte, osmerokatne "nebodere", samo na Jordanovcu i Dobrom dolu. Posljednji je veći zahvat na sjevernom području gradnja skupine urbanih vila na trokutu između ulica Pantovčak i Zelengaj.²

Slika o stanju na tim podsljemenskim područjima u XVIII. stoljeću može se dobiti iz prvoga katastarskog premjera gradskog područja

1766. godine, koji je izradio "zemljomjermik uzvišene kralj. u Požunu" A. Kneidiger, u mjerilu 1:25200, pod nazivom *Delineatio Geometrica Territorij Libera Regiag's Civitatis Zagrabienensis*. Slobodnome kraljevskom gradu pripadalo je područje tada šumovitih brežuljaka zapadno od potoka Medveščak (Stari Potok) do potoka Črnomerec. Na potezu koji je prodirao oko deset kilometara na sjever, a bio je promjenljive širine (3,5/0,5/1,5 km), gotovo i nema gradnje. U susjedstvu gradskog teritorija bili su označeni veliki posjedi: kaptolski, pavlinski, zagrebačkoga biskupa i grofa Sermagea (*Territorium Capitulare, Pars Territorij P. P. Paulinorum, Pars Territorij Eppiscopali, Territorium Comitis Syrmasi*).³

Najiscrpniji opis tog područja u XIX. stoljeću daje Lelja Dobronić. "Na gorskim hrptovima i brežuljcima nalaze se šume, a gdje su iskrcene, vinogradi i voćnjaci. U nizini gdje šuma odavno nema (izuzetak je park Maksimir) protežu se oranice, livade i močvare. Na tom bregovitom području razmjestile su se većinom depandanse 'gospodskih', aristokratskih i građanskih obitelji. Njihovi su ljetnikovci redovito bili uz gospodarstva i vinograde. To je bilo 'ladanje' gdje su imućniji krugovi provodili ljeto i vrijeme berbe. Na tim je područjima bilo i seoskih kućica, ali ne i većih sela. Za razliku od zbijenih sela u savskoj ravnici, ovdje su bila raštrkana omanja naselja ili zaseoci, npr. Pantovčak (1801. sedam obitelji, 1851. petnaest kućnih brojeva, 1898. navedeno 636 stanovnika), Goljak (1851. četiri kuće), Gornje i Donje Prekrižje (već 1615. spominje se kao naselje gradskih kmetova). Tuškanac i Cmrok već su u prošlom stoljeću izrazito gospodske četvrti (1898. tu je živjelo 88 osoba), a 1888. izdaju se građevinske dozvole za 'ljetnikovce na Josipovcu'. Uz gornji tok Medveščaka podignuto je više mlinova, po kojima taj dio dobiva i naziv (*In molis Molendinae, Molitores*). Na sjeverozapadu, izvan gradskih međa su Črnomerci (već u XIV. stoljeću spominju se kao gradski posjed, u XVII. stoljeću tu su registrirani kmetovi, 1801. tu je 16 kuća sa 112 stanovnika), Frateršćica (1801. ima 12 kuća s 87 stanovnika; 1878. ima 10 kuća sa 74 stanovnika), Čukovići (1801. imaju 7 kuća sa 66 stanovnika), Vrhovac (1801. ima 17 kuća sa 104 stanovnika; 1878. ima 33 kuće), Jelenovac (u XVII. stoljeću tu su gradski kmetovi, 1801. ima svega 5 kuća, 1878. ima 4 kuće). Na sjeveroistoku je 1878. samo ponegdje koji osamljeni objekt. Područje današnje Šalate gotovo je bez objekata, sa svega nekoliko gospodarstava, s drvenim gospodarskim objektima bez većih zgrada. Po Laščini, Jordanovcu, Kozjaku, Rebru i Maksimiru bilo je pojedinačnih kuća među vinogradima, vrtovima i šumama."⁴

Makar je na zagrebačkom sjeveru u XIX. stoljeću bilo dosta ljetnikovaca, nije se ozbiljnije računalo s masovnijom rezidencijalnom gradnjom. Na to barem upućuje Naredba Gradskog poglavarstva, od 21. kolovoza 1888, u kojoj stoji da "u III razdjelu grada koji se sastoji iz bregovitog dijela gradskog kotara, koji se pruža prema sjeveru, dozvoljeno je graditi razizemne kuće sa slabijim zidovima; na koje se ne može podići još jedan kat, a u selima i vinogradima može se iznimice po rasuđenju građevnoga povjerenstva dozvoliti da se podignu i drvene zgrade, u kojima ipak kuhinje i ognjišta imaju biti sagrađena iz soli-

dnog materijala." (*Građevni propisi za slobodni i kr. gl. grad Zagreb*, 1914, str. 50)

Podjelu Zagreba u tri razdjela sadržava Prva regulatorna osnova iz 1889, koja je "usmjeravala izgradnju grada još nekoliko godina poslije prvoga svjetskog rata" (*Urbanistički program Zagreba*, 1963, str. 7), ali u trećem razdjelu gotovo da i nije inicirala neka urbana događanja. Gradski vijećnik Adolf Hudovski izrađuje 1893. prijedlog Osnove građevnog reda, u kojemu je i ovaj zanimljivi detalj: "Zabranjuje se gradnja uz obale rijekah i potokah".⁵ Premda je izvjesno da je namjera bila usmjerena na nizinska područja, izražava se stav kojim se zacijelo ne zaštićuju potoci, nego se anticipira njihova "regulacija", tj. "zatrpavanje" i provođenje kroz grad u nevidljivim kanalima. (Nažalost, taj je tretman najvećim dijelom i uslijedio, tako da je propuštena prilika da ti vodeni tokovi postanu specifikumi i zanimljivosti grada.⁶ Neki pak od tih potoka još bi se mogli animirati). Kao protuprijedlog toj Osnovi Odbor Društva inžinira i arhitekata donosi 1894. svoju "Prerađenu osnovu".⁷

Minimalna naseljenost sjevernih područja zamjetna je na karti grada iz 1898. Nakon toga počinje nešto intenzivnije urbano širenje prema sjeveru. Regulacijom Pantovčaka, 1907. g., izgradnja prema gradu je gušća, a prema periferiji rjeđa: "do broja 38 spojeno, potom poluotvoreno ili otvoreno".⁸ Potreba da grad dobije sveobuhvatnu regulativu stalno je prisutna, tako da "velem. gosp. gr. načelnik" dr. M. Amruš 1908. povjerava gradskom "inžiniru" Vladoju Eisenbratu izradu novoga građevnog reda. "Danas u krijeposti stojeći građevni red za grad Zagreb potiče iz god. 1857. Posve je naravno da taj građevni red već dugo ne odgovara onim zahtjevima što ih na građevni red stavlja grad, koji se nalazi u takvom razvoju kao Zagreb", ističe gradsko poglavarstvo u predgovoru Osnovi iz 1909. godine. (U predgovoru su istaknuti i građevni redovi gradova Brna, Drezdena, Düsseldorfa, Ljubljane i Beča, "koji poslužiše kao pomagala"). U načinu izgradnje Osnova predlaže tri tipa "namještanja zgrada": spojito izgrađivanje, poluotvoreni i posve otvoreni način izgradnje; gradske ulice, ceste i trgovi svrstani su u I-V. razred (Tab. I), a sela na gradskom području svrstana su u VI. razred. Ni jedan od tih razreda ne odražava posebnost sjevernih područja, tako da su sjeverne ulice bez jasnog kriterija pomiješane u razredima sa svim ostalim gradskim ulicama.

Iz Tablice I. vidi se koje su ulice tada već bile formirane na sjevernim područjima, a njima treba dodati i ova seoska naselja: Čukovići, Fučkov jarak, Kozjak, Kraljevac, Stefanovec, Veliki dol. Dominantni tip izgradnje bio bi poluotvoreni, pri čemu "imaju se kuće (glavne zgrade) graditi (...) po dvije tri u jednoj skupini, i imaju se redovito odmaknuti od građevnog pravca, a pred njima zasaditi ukrasni vrtovi" (Osnova, 1909, Član 61). Tek u jednoj četvrtini tih ulica, uglavnom u onim reprezentativnijim, predviđen je otvoreni način, tj. slobodno stojeći objekti, a njihovo je pozicioniranje uvjetovano ovako: "Nasamo građene kuće treba da stoje paralelno sa građevnim pravcem i da su barem 5 m daleko od susjedne međe. Neizgrađeni prostor između dvije

Tablica I.

III	
Bienička d. d.	-S/2
Pantovčak do 54	-S/2
IV	
Cmrok*	-O/2
Bienička g. d.	-PO/2
Mlinarska	-PO/2
Ribnjak od 20	-PO/2
Sv. Duh do g. m.	-S/2
Vinogradska od b.	-PO/1
Jurjevska do M.	-PO, S/1
Radnički dol	-S/2
V	
Mošinskog od 5,6	-O/1
Gračanska	-O/1
Josipovac	-O/1
Jurjevska od M.	-O/1
Prekrižje D.	-O/1
Prekrižje G.	-O/1
Tuškanaec	-O/1
Sv. Duh od g. m.	-O, PO/1
Sv. Žaver	-O, PO/1
Čmomerec	-PO/1
Grobna c.	-PO/1
Jordanovac	-PO/1
Ksaverska	-PO/1
Kuniščak	-PO/1
Laščinska	-PO/1
Mirogojska	-PO/1
Pantovčak od 54	-PO/1
Srebrnjak	-PO/1
Voćarska	-PO/1
Vrhovac	-PO/1
Goljak	-PO/1
Rokova	-S/1
Antunovac	-PO/1
Bukovačka	-PO/1
Jelenovac	-PO/1
Nad Lipom	-PO/1

(S = spojeno, PO = poluotvoreno, O = otvoreno,
1, 2 = maksimalan broj katova)⁹

kuće ne smije biti manji od 10 m" (Osnova, 1909, Član 64 i 65). Zbunjuje fragment Osnove kojim se određuje "neizgrađeni dio gradilišta" a koji razlikuje "kuću ugrađenu" i "kuću na uglu", što se vjerojatno odnosi na "spojitu" izgradnju. Međutim, u svim tim slučajevima, pa tako i u slučaju naših sjevernih ulica, dan je postotak neizgrađenosti koji je uglavnom 35% (kuća ugrađena?) i 20% (kuća na uglu?) jednako za otvoreni kao i poluotvoreni način (Osnova, 1909, Član 102). Igra s visinama kuća koncipirana je prema građevnim razredima, tako da na tom području imamo III. r.: 1-2, IV. r.: P-2, V. i VI. r.: P-1. Da se u to vrijeme zapravo računa samo s malim dijelom sjevera za kvalitetno rezidencijalno stanovanje, pokazuje i ovaj citat: "Da li i u kojem po-

ložaju će se u gorskom gradskom predjelu dozvoliti gradnja nezazornih čistih tvornica i ciglana, odlučit će od slučaja do slučaja gradsko poglavarstvo. Bezuvjetno je zabranjeno namještati takove u Tuškancu, na Josipovcu, Zelengaju, Cmroku, Prekrižju do Šestinske međe, na Pantovčaku i u vanjskoj Jurjevskoj ulici." (Osnova, 1909, Član 73).

Svi ovdje navedeni podaci uzeti su iz "konačno redigirane osnove" koja je, premda nikada nije pravno uspostavljena, zacijelo imala velik utjecaj na razmišljanja i konkretna djelovanja u gradu, pa i na sjevernim područjima, a koje je zapravo zapostavila. Integralne osnove, dakle, još nema, a 1914. tiskaju se "Građevni propisi" kao zbirka raznoraznih paragrafa što su nastajali u prethodnih pedesetak godina i koji tada još reguliraju izgradnju.

Godine 1911. propisuje se "izgradnja ljetnikovačkih predjela" otvorenim ("sa svih strana slobodno") ili poluotvorenim načinom ("po dvije ili tri kuće u jednoj skupini, nu tako da kod skrajnih kuća ostane neizgrađeni prostor prema susjedu"), ne više od jednokatnice. Kuće moraju biti najmanje 4 m udaljene od uličnog pravca, u pravilu paralelno s njim (svako izgrađeno dvorište mora se prema ulici i susjednim zemljištima ograditi) dok kuća mora biti udaljena od susjednih međa najmanje 5 m (izuzetno 4, a kuća od lagane građe 10). Širina građevne čestice na uličnoj strani mora biti najmanje 20 m (28 za kuću lagane izvedbe), dubina ne manja od 30 m, tako da površina čestice nije manja od 60 m² (odnosno 840 m²). ("Odnosni međuprostor" između ulice i kuće kao i sa strane do susjeda treba urediti kao ukrasni vrt.) Kod poluotvorenog načina širina građevne čestice uz ulicu najmanje je 15 m, što znači da je površina barem 450 m². Kod krajnjih kuća poluotvorenog načina režim je kao kod otvorenog načina!? Propisi ovdje zadiru i u unutrašnju organizaciju kuće: "Kod stanova imajući više od dvije sobe, te barem dvije jednako ili više od 16 m², a svaka dalja ne manja od 13 m², a služinska soba najmanje 5 m²". Broj stanova u kući, čini se, nije definiran. Estetska briga iskazana je u stavku: "Izvanjski lik kuće mora biti ukusno izgrađen".

U drugom desetljeću ovog stoljeća, desetljeću globalnih zbivanja (svjetski rat, preustrojstva država), provedena je u nas agrarna reforma¹⁰, koja je dovela do prestrukturiranja vlasništva nad zemljištem, cijepanja velikih posjeda i pojačanog usitnjavanja parcela, te dinamičnije izmjenne vlasništva. Sve je to zacijelo utjecalo i na ponašanje u urbanom prostoru.

Nova, djelomična osnova grada, Regulatorna osnova nastala za načelnikovanja arhitekta Vjekoslava Heinzela, 1923. godine, bavi se uglavnom pojasom između željezničke pruge i samog početka brdovitog područja grada. Na zahvaćenim sjevernim područjima nigdje se ne može registrirati neki planerski zahvat, nego samo dotadašnja parcelacijska događanja. Arhitekt Ante Glunčić navodi da je tadašnja gradska uprava smatrala nagli priliv stanovništva privremenom pojavom i stoga je dala potpunu slobodu građenja cjelokupnom širem gradskom području. Naravno da je to dovelo do stvaranja neregularnih naselja, a

ni zagrebački sjever, premda pošteđen od drastičnih spontanih zahvata, nije bio posebno artikuliran.

Različitost parcela toliko je bila velika da je bilo gotovo nemoguće pronaći nekoliko parcela jednakih mjera. Zajednička im je karakteristika izrazito izdužen oblik, nerijetko rastegnut po cijeloj padini, od hrpta do udoline. Parcele od Jurjevske do Sofijinog (Dubravkinog) puta duboke su i do 100- 120 m, od Pantovčaka, preko istočne padine, do potoka i do 150 m. Jedna parcela na Goljaku bila je 170 x 12 m. Budući da princip interpolacije novih ulica nije bio razvijen, veće su se parcele dijelile uzdužno. Kada su te gospodarske parcele s vremenom postale građevinske, postala je očita njihova nepodesnost za dobru organizaciju stambenog objekta. (Drugo je obilježje tih parcela izdužen položaj, i to u pravcu istok- zapad, s otklonima 30 prema sjeveru ili jugu.) Tako se uz Vinogradsku nalazi jedan skup parcela dužine 70 (10, 15, 15, 10, 12, 20, 10) metara. Dok su na karti Zagreba iz 1916. godine zamjetne velike (gospodarske) parcele, karta iz 1932. pokazuje kolika su vlasnička usitnjavanja već nastala. Usporedba stanja iz 1932. i 1923. pokazuje da se proces prodiranja na sjever dinamizirao, ali bez sveobuhvatnih i temeljitijih planskih usmjeravanja. Brijeg ("brdo") između Pantovčaka i Vinogradske popunio se, a u tom razdoblju izgrađena je i Šalata, kao nešto veći zahvat na osnovi građevinske parcelacije, te područje između Voćarske i Srebrnjaka. U toku je popunjavanje elitnih ulica, Rokovca, Josipovca, Mošinskog, Jurjevske i Tuškanca, objektima. U svim se tim ulicama izvode slobodnostojeći objekti, bilo kao obiteljske kuće ili kao urbane vile, objekti s pretenzijom da pokažu bilo status investitora bilo artističko umijeće arhitekta.

Ugođaj koji su u to vrijeme pružali Tuškanac i susjedni perivoji bio je izraz najviše gradske rezidencijalne kvalitete: "(...) divan veliki park u središtu grada, smješten u dolini, na brežuljcima i visokoj ravnini, obasutoj vilama. Do Tuškanca redaju se daljnji lijepi perivoji i parkovi kao Josipovac, Zelengaj, Prekrižje i Cmrok. Na svim tim putevima uživati će šetalac ugodnosti svježeg zraka, dražesne prirode, krasnog pjeva ptica i mjestimice lijepih vidika." (Modrić, 1927, str. 51)

Ante Marinović-Uzelac, analizirajući socijalnu topografiju Zagreba, ova-ko opisuje ta sjeverna područja: "Od tridesetih godina nadalje snažnije se razvija i tzv. Sjeverno područje, kao četvrt luksuznih i velikih vila, međutim i samo diferencirano. Najbogatije rezidencije smjestile su se u sredini u Tuškancu i na Cmroku s vilama vrlo imućnog pa i kapitalističkog sloja. Zatim po rangu dolazi Šalata, mlađa po datumu, s lijepim vilama uglavnom gornje srednje klase, većinom slobodnih profesija i slično, dok se zapadno razvila u donjem dijelu nešto starija a u gornjem mlađa, ali u cjelini nešto slabija, zona Pantovčak, na brdu i slična sastava stanovništva kao Šalata, neposredno uz radničku četvrt Radnički dol u udolini. (Marinović-Uzelac, Zagreb, 1978, str. 132) Napokon, nakon mnogostrukih napora, među kojima je bio posebno značajan i internacionalni natječaj,¹¹ arhitekt Hribar (uz suradnju Antolića, Seissela i Ulricha) prezentira 1936. Generalni regulacio-

ni plan za grad Zagreb" s područjem zahvata od potoka Črnomerec na zapadu, do Štefanovca na istoku. Rubovi jugoistočne, industrijske zone nisu definirani. Sava je tretirana u parkovnom ugođaju, a gradu na jugu "postaje tijesno" i prvi put se javlja plan prelaska Save. Sportska zona, između rijeke i planiranog vodenog rukavca, povezana dodatnim mostovima, tako postaje planerski test za južno širenje grada. Za razliku od temeljito prestrukturiranog Trnja, na "sjeveru ništa nova". Nove ulice (spontano nastale) unesene su u plan, a jedini je zamjetan planerski zahvat instaliranje kružne ceste koja spaja Maksimir i Črnomerec. (Od Maksimirske ide Bukovačkom, skreće prema Mirogoju, spuštajući se presijeca Ksaversku, diže se na Cmrok, skreće s Prekrižja presijecajući Pantovčak, ide prema Šestinskom dolu i, prebacujući se preko još jednog brijega, spušta se na Ilicu u Črnomercu). Ponajviše se koristi postojećim cestama, a na nekim dijelovima isplanirani su novi spojevi, koji (nažalost) nisu nikada realizirani. O tome koliko i kako bi jedna jaka sjeverna prometnica, kao dio gradskog prstena (što je s južne strane prebačen preko Save), animirala izgradnju na sjevernim područjima, teško je spekulirati. Možda bi na sebe navukla pojačanu izgradnju (pa i višestambenih objekata), a zacijelo bi i psihološki doživljajno ta područja još više integrirala u sliku grada.

Taj plan, usvojen zapravo tek 1940, dakle neposredno prije rata, nije mogao biti produktivan i da je nudio neke regulacije, a na sjeveru, gdje osim "ringa" nije ništa značajnije ponudio, nije imao osobito značenje. Poslije drugoga svjetskog rata, prijedlog "Direktivne osnove Zagreba" (DRO) iz 1953 - u kojoj je "čovjek uzet kao osnovno mjerilo pri ocjeni i rješavanju svih urbanističkih problema grada i njegove okoline" (DRO, str. 3) i koja je rađena pod rukovodstvom V. Antolića (u suradnji sa S. Hribarom) - opet vrlo slabo obrađuje sjeverna područja. "Na vanjskom brdskom pojasu planirana je rijetka izgradnja, pojedinačna i u manjim 'susjedstvima' na 40.000 stanovnika" (DRO, str. 4). To znači da je predviđena minimalna gustoća od svega 10 st/ha, a namjera je bila "povezivanje Sljemena, preko njegovih obronaka, s gradom, tako da se zelenilo i priroda što dublje uvuku u grad. U tu svrhu predviđeno je da veća površina ostane zaštićena od izgradnje, a da se izvjesne površine, koje su ranije bile pod šumom, ponovo pošume" (DRO, str. 6). Ti stavovi, koje bismo danas ocijenili ekološkima, mogli su biti izraz urbanističke ideologije "sunčanoga grada" i njegovih postulata u Atenskoj povelji, čime je Osnova i u drugim dijelovima prožeta. Moglo bi to biti i odgađanje delikatnog problema koji nije bio podesan za rješavanje prema aktualnim urbanističkim teorijama, a mogao je biti i odraz tada oficijelnih ideoloških svjetonazora. Ujedinjena urbanističko-politička strategija bila je usmjerena na tipove (visoke) kolektivne izgradnje, za koju brdoviti predjeli nisu smatrani pogodnima. Gradnja obiteljskih objekata također je bila marginalizirana, odnosno tolerirana tek u skromnim izdanjima; valjda se nastojalo poštediti ta sjeverna područja, koja su već pomalo stjecala lošu reputaciju zbog koncentracije niske kvalitete. Raspoloženje pak spram građenja pretencioznih obiteljskih luća najbolje izražava citat iz teksta "O nekim predstavnicima buržoaske arhitekture".¹²

Plan DRO, "obasjan" ideologijom "sunčanoga grada" (*la ville radieuse*), Zagreb je počeo promatrati u zonama (stambena I, industrijska II, opskrba i raspodjela III, uprava i kultura IV, rekreacija V. zona). Stambenu zonu vidi kao zbroj postojećih i budućih naselja, istočno, zapadno i južno, ali ne i sjeverno. Uz ostalo, zacijelo je i koncept stambenih susjedstava (J. H. Forshaw, P. Abercrombie: County of London Plan; C. A. Perry: *Housing for the Machine Age*) otklonio sjeverna područja za intenzivniju stambenu izgradnju, jer su zbog topografske situacije manje podesna za susjedstva s mjerom školskog parametra. (Barem se tako čini pri prvom razmatranju odnosa topografije i "susjedstva", ali, je li uistinu tako?).

Kako je oko cijeloga grada projektirana kružna cesta, jedina "sjeverna" novost tog plana jest dio sjevernog ringa, "koncentričnog" s onim iz 1936. Ta sjeverna cesta kreće iz Dubrave, do Grmošćice, preko Remeta, Gračana, Šestina, i spušta se na zapadni dio grada. Realizacija te ideje, kao i one iz 1936, zacijelo bi jače aktivirala sjeverna područja, a možda bi pridonijela i značajnijim, aktivnim planskim zahvatima na sjeveru. Kičma tog ringa, tj. radijala koja se naglašava prema sjeveru, ulica je, prometnica, koja vodi udolinom Medveščaka, preko Mlinova, na Kraljevac. Uz tu kičmu pojavljuje se oznaka za novo stambeno naselje na području Mlinova - nažalost, na vrlo nepodesnom mjestu, na osojnoj padini.

Direktivna osnova nikada nije usvojena, već se stalno korigira, kompletira i revidira, "fragmentarno koristi", tako je 1963. pod rukovodstvom Z. Kolacija i V. Uhljaka izrađen Urbanistički program Zagreba - smjernice za razvoj. U njemu je grad podijeljen u šest zona, od kojih sjevernom dijelu pripadaju tri, a središnji dio udružen je s Donjim Gradom sve do pruge. Nije baš jasna ta podjela na šest zona s obzirom na to da program razlikuje četiri tipična dijela grada, među kojima su "sjeverni dijelovi grada na obroncima Medvednice, pretežno namijenjeni rekreaciji, djelomično rezervirani za novu, kvalitetniju, uglavnom individualnu stambenu izgradnju (nizovi i drugi sistemi)" (Program, 1963, str. 45). Očito je da su autori strukturnu jasnoću dodatno zakomplicirali uspostavivši i 15 stambenih rajona, koji nisu koordinirani ni sa zonama ni s tipičnim dijelovima. Rajoni su (30.000-95.000 stanovnika) razgrađivani na 3-10 stambenih jedinica (mikrorajona). Naravno, ta konceptualna igra nije poslije elaborirana, niti je prihvaćena, niti je bila u prilici da utječe na razvoj grada. Takav apstraktni model nije ni mogao nešto konstruktivno pridonijeti u definiranju sjevernog dijela grada. "Nježno" tretiranje sjevernih područja, koje se sada već naziva "zonom posebnog režima", obiluje s dosta uopćeno deklariranog htićenja; nedostaje konkretno planiranje, a to je dovelo do neplanskoga građenja.

Na konstataciji da su sjeverna područja podesna "ne samo za kvalitetnu individualnu nego i kolektivnu izgradnju" (tj. višestambenu), a i kao reakcija na nekontroliranu divlju izgradnju na tom području, 1966. godine nastaju provedbeno-urbanistički planovi područja Šestinskog do-la (autori su Dragutin Boltar, Vladimir Ivanović i Ante Marinović-

Uzelac). Njima se također htjelo, uz jedini prodor udolinom Međveščaka, formirati zapadnije još jedan snažan prodor na sjever, te uvesti veće gustoće u sjeverna područja. Nažalost, ta detaljno elaborirana studija, kojom se pokušalo regulirati jedno sjeverno područje,¹³ te formirati jake urbane prodore na sjever, odnosno bolje integrirati sjeverna, brdovita područja s nizinskim dijelovima grada, nije potaknula u većem opsegu građenje na tom području, osim u najjužnijoj jedinici, gdje nalazimo i primjer terasaste izgradnje (projekt A. Marinović- Uzelac)¹⁴.

Posljedica je svega toga nemoćna (!) konstatacija urbanista u pripremi GUP-a, 1971.godine: "U tim se predjelima, nakon donošenja urbanističkog programa, intenzivno širilo nedopušteno građenje koje je ugrozilo koncepciju zračnih prodora i zelenih površina zacrtanim urbanističkim programom". U tom materijalu pojam "zona" upotrebljava se kao općeniti teritorijalni pojam (područje), a s obzirom na način gradnje uvode se pojmovi: pretežno niska ("optimalne brutto gustoće između 70-100 st/ha"), mješovita (100-200 st/ha) i pretežno visoka (također 100-200 st/ha). Na Tablici II dano je:

Tablica II.

Način gradnje	površina ha	stamb. zona	Koef. izgr.	Pros. b. gustoća	Broj stanovn.
Pret. niska	4.310	50.7	0,22	65	280.000
Mješovita	2.490	29.3	0,43	130	325.000
Pret. visoka	1.700	20.0	0,72	232	395.000

(GUP 1971, str. 19)

U analizama se koriste i pojmovi "obiteljska izgradnja", te "individualna izgradnja", ali bez razjašnjenja.

Ponovo se ističe važnost sjevera: "U razmatranju zona posebnog režima treba izdvojiti režim sjevernih od ostalih predjela" (GUP, str. 18). U bilanci postojećih zona i postojećeg stambenog fonda dani su sljedeći podaci za podsljemensko područje (Tablica III):

Tablica III.

- postojeće stamb. zone	2.110 ha	100 %
- ukida se zbog drugih namjena	180 ha	8,6 %
- ostaje	1.930 ha	91,4 %
- rekonstrukcija	490 ha	23,2 %
- zadržavaju se kvalitetne zone	1.440 ha	68,2 %
- postojeći stambeni fond	2.075.000 m ²	100 %
- ukida se	120.000 m ²	6,8 %
- ostaje	1.955.000 m ²	94,2 %
- rekonstrukcija	340.000 m ²	16,4 %
- kvalitetno	1.615.000 m ²	77,8 %

(GUP, str. 21)

Kad bi se ti podaci prihvatili, slika na podsljemenskom području ne bi ni bila tako nepovoljna, pogotovo ako se zna za permanentnu odsutnost planiranja. (Međutim, nužne su određene rezerve glede metodске i empirijske potvrde tih podataka.)¹⁵

Godine 1971. usvaja se GUP Zagreba. U tekstu odluke način građenja na podsljemenskom području ne tretira se ni jednom jedinom riječju. U Članu "Zone stanovanja u gradu" imamo zone visoke, niske i mješovite izgradnje. Grafički, na kartama mjerila 1:10.000, na podsljemenskim područjima označene su zone uglavnom niske i mješovite izgradnje. Ne postoji, međutim, nikakva konceptualna razlika između tih zona (niske, mješovite) izgradnje i onih na ravnim prisavskim područjima. Istina je da utvrđivanje posebnih okolnosti prepuštaju DUP-ovima, ali s obavezama koje daju malo manevarskog prostora. Za sve zone i okolnosti tipovi stambenih jedinica sljedeći su (i u neboderu i u vilii!) (Tab. IV):

Tablica IV.

TIP STAMB. JEDINICE	VELIČINA m ²	UDIO %	PRETEŽNI BR. KORISNIKA
Samostalne sobe	20-25	0,2	1
Jednosobni, garsonij.	30-40	13,7	1-2
Dvosobni	55-65	27,8	2-3
Trosobni	70-80	28,3	3-4
Četverosobni	85-95	21,3	4-5
Petero- i višesobni	105-115	8,7	5, 6 i više

(GUP, 1971, Član 6)

To znači da u svim zonama trosobni stanovi čine ravno 70 % izgradnje. Ta obveza ne problematizira samo podsljemensku izgradnju nego i bilo koju obiteljsku izgradnju. Obiteljska kuća sa tri sobe (boravak i dvije spavaonice, za 3-4 osobe) od 70-80 m² relativno je mala kuća, za uistinu malu (mladu, nukleus-obitelj), dok stan sa dvije sobe (boravak, spavaonica) ne može nigdje (osim u substandardnom građenju) biti osnova za gradnju obiteljske kuće. Očito je da ti "tipovi stambenih jedinica" isključuju gradnju individualnih slobodnostojećih obiteljskih kuća, već da u zonama niske izgradnje treba graditi tipove objekata sa 2 i više stanova, a tu se opet problematizira vlasničko-korisnički odnos spram pripadajućeg terena.

Za nisku izgradnju predviđa se gustoća 2500-3500 m² (3500-5000 za mješovitu) brutto razvijene površine stambenih objekata na 1 ha bruto površine stambene zone. Pod pretpostavkom da Pnetto:Pbrutto iznosi cca 0,7:1, to bi značilo 1750-2450 m² za nisku (odnosno 2450-3500 m² za mješovitu) netto stambene površine. Prosječni stan¹⁶ po GUP-u iznosio bi (Tab. V):

Tablica V.

0,002x	22,5	(20-25)	= 0,045
0,137x	35	(30-40)	= 4,795
0,278x	60	(55-65)	= 16,680
0,283x	75	(70-80)	= 21,225
0,213x	90	(85-95)	= 19,170
0,087x	110	(105-115)	= 9,570
			= 71,485 m ²

Prosječno, po jednom stanu, bilo bi 3,17 korisnika, a po osobi 22,55 m².

Računom "prosječnih brojeva", na jednom bruto hektaru bila bi smještena 24-34 (odnosno 34-50) prosječna stana, ili 76-108 (odnosno 108-158) stanovnika. To jesu optimalne gustoće za kvalitetno stanovanje, ali su, nažalost, postignute malim stambenim jedinicama koje ne osiguravaju kvalitetu obiteljskog življenja.

U Članu 8. stoji da se niska stambena izgradnja (tj. "objekti koji imaju maksimalno dvije stambene etaže") može iskazati kao izgradnja na "slobodnostojeći način", na "poluotvoreni način" i "u nizu", a u skladu s tim dane su minimalne veličine zemljišta (Tab. VI):

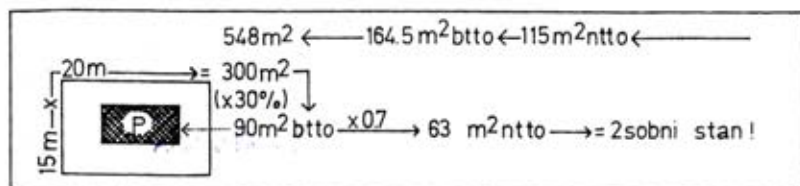
Tablica VI.

Slobodnostojeći način: širina fronte	dubina	maks. btto izgr.
prizemni objekti	15 20	30 %
jednokatni objekti	18 22	30 %
Poluotvoreni način:		
prizemni objekti	9 20	40 %
jednokatni objekti	10 22	44 %
Objekti u nizu		
prizemni objekti	7 22	50 %
jednokatni objekti	6 22	50 %

(GUP 1971, Član 8)

Vrlo važan regulator ambijenta slobodnostojećih objekata, udaljenost od regulacijske linije, i udaljenost od susjedne međe, ovdje nije dan! To bi se manje moglo shvatiti kao svjesno ostavljanje slobode pozicioniranja na parceli, a više kao nesvjesni propust (?).

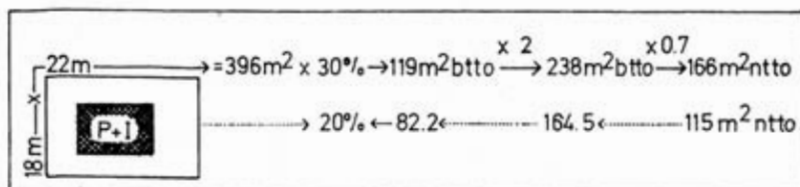
Slika 1.



Na Sl. 1 vidi se da se na parcelama od 300m² mogu graditi samo

male kućice od 2 sobe, što je paradoksalno, a za najveću dopuštenu stambenu jedinicu od 115 m² potrebna je parcela od 548 m² (Sl. 2)

Slika 2.



Ako se dovedu u vezu normativni elementi, vidjet će se da su neusuglašeni. Na "katnoj" parceli najvećim se obiteljskim objektom može postići tek 20 % izgrađenosti (pretpostavka P=I), dok maksimalnom izgrađenošću obavezno se mora organizirati kuća sa dva relativno manja stana.

Što se tiče sjevernih područja, proces parcelacije u glavnini je već definiran, tako da su svi ti normativi GUP-a, pa i da su bolje zamišljeni, samo mala ispomoc̄ prilikom određenih interpolacija i rekonstrukcija.

Zelene podsljemenske gradske površine, koje su ostale izvan područja parcelacije, ovim su planom tretirane na četiri načina (i sa četiri vrste zelenkastog letratora) pod šiframa 12), 13), 14) i 15) te osim nekih irelevantnih natuknica nema nikakvih bitnih karakterizacija pojedinog tipa zelene površine. Uvidom u zelenu kartu širega gradskog područja, može se konstatirati neobična logika zelenog tretmana. Brojkom 12) i "maslinastozelenom bojom" označeni su golemi kompleksi Medvednice, a u skladu s tim i dijelovi zagrebačkog sjevera, ali i velika nizinska područja uz Savu (gdje je vegetativna situacija posve drukčija), a brojkom 12) označeni su i minijaturni "restlovi" na cjelokupnom zagrebačkom prostoru.¹⁷ U cijelom planu nema signala konkretizacije pojmova (zelenilo ostaje samo apstraktna boja letratora), a ni PUP-ovi koji su kasnije uslijedili nisu se tim problemom previše bavili, niti su unaprijedili kvalitetu zelenih površina.

Godine 1986. dobit ćemo još jedan, danas aktualan i važeći GUP, a tada je taj sjevernozagrebački, podsljemenski prostor već bio takav kakav je i danas.

Bilješke

¹ Naziv "urbana vila", premda nije uveden u službenu terminologiju, u nas se, pod utjecajem strane literature, sve više koristi za manje stambene objekte s nekoliko (3, 4, 5 ili 6) stambenih jedinica na zajedničkoj parceli. Vila (lat. villa) izvorno znači raskošnu kuću za povremeni boravak u prirodi, na ladanju, selu ili polju. Kada se oblikovala poput gradske palače dobivala je naziv villa urbana. Od klasičnog, ili rimskog, do modernoga doba vila je doživjela niz transformacija. Prema Likovnoj enciklopediji to je "također naziv za stambene obiteljske kuće u mirnijem predjelu grada". I na zagrebačkom sjeveru cijeli niz kuća na svom glavnom pročelju ili kraj ulaza ima istaknut naziv "Vila (XY)".

Tradicionalna vila razlikuje se od "urbane vile" po broju i komforu stambenih jedinica: prva podrazumijeva jednu raskošnu stambenu jedinicu, a druga nekoliko standardno riješenih stambenih jedinica.

² Javni natječaj proveden je 1987. godine, prve nagrade dobili su S. Tešija i D. Raos za tri objekta, B. Krstulović za dva objekta, J. Filep i V. Mikić za jedan objekt i L. Pleština za tri objekta. Od 1989. do 1992. sagrađeno je osam "dvojnih" objekata sa po 2x6 stanova i jedan objekt sa 6 stanova.

³ Latinski opis karte prevela je Lelja Dobronić.

⁴ Svi su ti podaci iz knjige Lelje Dobronić: "Periferija Zagreba u 19. stoljeću".

⁵ Iz obrazloženja "Osnove građevnog reda, u kojoj ima i "važnih uputah od faktora mjerodavnih u građevnoj struci Beča i Budimpešte". Kao literatura, studirani su planovi Salzburga, Frankfurta, Innsbrucka, Graza i Linza.

⁶ Jedan od zanimljivijih prijedloga na natječaju za uređenje Tkalčićeve ulice 1966. godine bio je rad grupe Kollenz. Kao duh mjesta i kao reminiscencija na nekadašnji tok potoka Medveščak ponuđeno je rješenje u dva nivoa, gornji za pješake, a donji za kolni promet. Preko dijela "kolnog korita" postavljeni su prijelazi-mostovi koji bi obnavljali memoriju na nekadašnje drvene mostove u Tkalčićevoj ulici. (Rad te grupe jedan je od dva prvoplasirana. Vidi "Arhitekturu" br. 95-96, 1967).

⁷ "Prerađenu osnovu građevnog reda" izradili su arhitekti Bedeković, Holjac, Höhnigsberg, Kondrat i Stanisavljević, a kompletna je objavljena u "Viestima kluba inženira i arhitekata", 1984.

⁸ Plan regulacije vodi se u Historijskom arhivu pod sign. 50.

⁹ Dodatak "Osnovi..." bilo je i razvrstavanje svih ulica i trgova (oko 230), a prisutnost "sjevernih" ulica pokazuje da je opseg prodora na sjever malen.

¹⁰ Agrarna reforma "započela je odlukom Narodnog vijeća u Zagrebu od 26. XI. 1918. o ukidanju svih kmetskih odnosa i oduzimanju velikih posjeda ratnih dobitnika radi kolonizacije i parcelacije", Opća enciklopedija, 1, 1977, str. 50.

¹¹ Natječaj se priprema na početku 1928, a natječajni program prihvaćen je 1930. i okončan potkraj 1931. Primljena su 52 rada. Prva nagrada nije dodijeljena. Dvije druge dodijeljene su ex aequo, zatim jedna treća, dvije četvrti i pet otkupa. (Vidi "ČIP" br. 1 (370), 1984)

¹² "Kada promotrimo djela R. Neutre, W. Gropiusa, M. Breuera, Miesa van der Rohea (svi se danas nalaze u Americi), odmah ćemo ustanoviti činjenicu da je njih potpuno zaokupila milijunaška obiteljska kuća. Sav njihov arhitektonski

potencijal utrošen je u nekoliko milijunaških vila. Ovo se može u cijelosti primijeniti i na spomenute arhitekture koje su američki zahtjevi i ukus gornjih familija potpuno iskvarili ubivši u njima sve kreativne arhitektonske elemente". "Arhitektura", 1948, str. 130.

¹³ Studija je utvrdila da se na Šestinskom dolu, na području od 370,5 ha može smjestiti 33.600 stanovnika, i to organizirano u četiri stambene zajednice: Sv. Duh-Vrhovec, Bijenik-Vidovčica, Dedići i Šestine, svaka sa školom i opskrbnim centrom kao nukleusom stambene zajednice. Detaljnije elaborirana stambena zajednica Bijenik-Vidovčica sa 10.000 stanovnika. Na terenima blažeg pada predviđena je "uglavnom kolektivna izgradnja manjih objekata P+3, P+4", zatim "individualna izgradnja klasičnog tipa", te na strmijim padinama "specijalni tipovi individualne izgradnje u stepenastom rasporedu", gdje bi oni stabilizirali teren, postigli visoke gustoće stanovanja i, po mišljenju autora, dobro se uklopili u pejzaž. (Nazivi stambenih tipova su prema "ČIP-u" br. 165, 1966, u kojemu je dan kraći prikaz studije)

¹⁴ Projekti su izrađeni 1980-81. a realizacija je završena 1987. godine. (Vidi prikaz u "Arhitekturi" br. 204-207, 1988. i "ČIP" br. 5, 1988).

¹⁵ Za stvarnu sliku stanja na tim područjima nakon drugoga svjetskog rata može poslužiti i analiza socijalne topografije Zagreba A. Marinovića Uzelca, 1978, str. 132-134.

¹⁶ Proračun prosječnog stana napravljen je tako da su se uzimale srednje vrijednosti prema iskazanim rasponima u veličini stanova, te množeni s procentualnim udjelom pojedinog tipa stana, nakon čega je njihov zbroj dao površinu "prosječnog stana".

¹⁷ Može se uzeti apsurdnom i činjenica da istu kategorizaciju, broj 12) dobivaju i Zrinjevac, Trg m. Tita, Rooseveltov i Krešimirov trg.

Literatura

1. "Arhitektura" br. 13-17, 1948; br. 95-96, 1967; br. 204-207, 1988.
2. "Čovjek i prostor" br. 12, 1966; br. 1, 1984; br. 5, 1988.
3. Dobronić Lelja: *Periferija Zagreba u 19. stoljeću*, "Iz novog i starog Zagreba, II, 1960.
4. *Enciklopedija likovnih umjetnosti*, 4, JLZ, Zagreb, 1966.
5. Glunčić Ante, *Urbane vrijednosti starog Zagreba*, (šapirografirano), 1966.
6. Građevni propisi i planovi:
 - Stari planovi Zagreba, UZGZ, Zagreb, 1961;
 - Osnova građevnog reda za sl. i kr. glavni grad Zagreb, Dionička tiskara, Zagreb, 1909;
 - Građevni propisi za slob. i kr. gl. gr. Zagreb, Tiskara i litografija C. Albrechta, Zagreb, 1914;
 - Direktivna regulatorna osnova Zagreba, UZGZ, Zagreb, 1953;
 - Urbanistički program Zagreba smjernice i razvoj, UZGZ, Zagreb, 1963;
 - GUP grada Zagreba - prva projekcija, UZGZ, Zagreb, 1970;
 - GUP grada Zagreba, UZGZ, Zagreb, 1971.
7. Karte i nacrti:
 - Kneidengerova karta, mj. 1:25200, 1779;
 - Nacrt grada Zagreba, 1898;
 - Pregledni nacrt Zagreba, razmj. 1:75000, 1916;
 - Nacrt Zagreba za načelnikovanja arhitekta Vjekoslava Heinzela, mj. 1:10000, 1923;
 - Nacrt slob. i kr. glav. grada Zagreba, mj. 1:10000, 1932;
 - Generalni regulacioni plan za grad Zagreb, mj. 1:20000, 1936;
 - Zagreb - plan grada, mj. 1:15000, 1981.
8. Kreković Milan, *Osnivanje gradova*, Tiskara C. Albrecht, Zagreb, 1904.
9. Marinović-Uzelac Ante, *Socijalni prostor grada*, SNL, Zagreb, 1978.
10. Modrić Joso: *Zagreb i okolica*, Linotip, Zagreb, 1927.
11. *Opća enciklopedija*, 1, JLZ, Zagreb, 1977.
12. "Viesti kluba inženira i arhitekata", 1894.

Summary

GENESIS OF THE URBAN AREA IN THE NORTH PART OF ZAGREB

Lenko Pleština

From the second half of the nineteenth century the most attractive residential area in Zagreb situated in the north part of town on the outermost hill-sides of Medvednica has been gradually getting its urban articulation by the process of spontaneous growth and very small planning interventions. All regulative circumstances of this building which could have influenced the building, or which could have left things to the uncontrolled building behavior are chronologically elaborated till our days. In this course the relevant regulations, acts, regulatory and directive rules, studies and urban plans including also the penultimate GUP which validity was concluded in 1986, when the new one which is valid today was made, are stated.