

## JEZGRA I OKVIR CENTRA ZAGREBA

ZORISLAV PERKOVIC

### Područje centra

U okviru ovog rada promatrana su slijedeća područja:

1. Gornji grad (Grič i Kaptol, tj. stara gradska jezgra);
2. Donji grad (između Heinzelove ul. i Ul. Braće Oreški);
3. Trnje (između Savske ceste i Držićeve ul.).

Površina čitavog tog područja iznosi 9 km<sup>2</sup> tj. 900ha. Stvarno područje današnjeg centra Zagreba, međutim, znatno je manje i kao i u drugim gradovima, može se podijeliti na:

- a) Uže područje ili jezgru centra («City core») i
- b) Šire područje ili okvir centra («City frame»).

Jezgra današnjeg centra Zagreba (koju treba razlikovati od historijske jezgre) zauzima sjeverni dio Donjeg grada, od prilike unutar ovih granica: potez sjeverno od Ilice, južni dio Radićeve ul., Krvavi most, Dolac, potez sjeverno od Vlaške, Iblerov trg, Smičiklasova ul., Račkoga ul., Boškovićeva i Ul. Braće Kavurića, Trg Maršala Tita, Prilaz JNA, Kačićeva ul., Britanski trg. Površina jezgre iznosi oko 80 ha.

Okvir centra okružuje jezgru poput prstena, s tim da mu je vanjske granice nešto teže definirati. Ta šira središnja zona obuhvaća Gornji grad, najveći dio Donjeg grada izvan jezgre i sjeverni dio Trnja, uključujući obje strane Ul. Proleterskih brigada. Površina joj je približno 260 ha.

Jezgra i okvir centra razlikuju se po karakterističnoj strukturi sadržaja. U jezgri javni i poslovni sadržaji zauzimaju nešto više od polovice građevinskog fonda, a stanovi nešto manje od polovice. Jezgru karakterizira velika koncentracija i izmiješanost javnih i poslovnih sadržaja, pri čemu prevladavaju sadržaji manjih dimenzija (trgovina, ugostiteljstvo, sitno zanatstvo i usluge). U »okviru« centra odnos javnog i stambenog prostora je obrnut, tj. na stanove otpada nešto više od polovice korisne površine. Glavna karakteristika nije, međutim, u tome nego u strukturi i dimenzijama javnih i poslovnih sadržaja: tu prevladavaju jednonamjenski objekti većih dimenzija (kulturne i prosvjetne ustanove, uprava, instituti, hoteli, prometni objekti, industrija i skladišta).

Posebna su kategorija trgovačko-poslovne ulice (Ilica, Vlaška-Maksimirska, Savska c.) koje se od jezgre pružaju kroz okvir centra i nastavljaju daleko prema perifernim dijelovima grada. U njima prevladavaju trgovački, ugostiteljski i razni uslužni sadržaji. Na potez Vlaške-Maksimirske vezan je značajan sekundarni centar oko Kvaternikovog trga.

---

\* Tekst je dio jedne šire interdisciplinarnе studije, koja je rađena kao podloga Provedbenog urbanističkog plana centra Zagreba.

Nakon pomaka jezgre gradskog života iz Gornjeg u Donji grad nije, unatoč urbanističkim planovima, došlo do daljnjeg pomaka u prostor Trnja, već se postojeća jezgra spontano širi u svim smjerovima osim prema sjeveru. Naročito je značajno širenje prema istoku, u prostor oko Martičeve ul. i Trga žrtava fašizma, čemu pogoduje struktura građevinskog fonda (mnogobrojni lokali u prizemljima).

U Trnju, duž Ul. Proleterskih brigada, locirani su objekti takve vrste i dimenzija koji daju tom području izvjesne karakteristike okvira gradskog centra, ali nikako njegove jezgre. Povezivanju tog prostora sa starim gradskim centrom stoje na putu tri ozbiljne zapreke: željeznička pruga s pratećim prometnim objektima, već formirani, pretežno stambeni južni dio Donjeg grada, u kojem se promjene namjena odvijaju teško i sporo, te industrijsko-skladišni prostor u najsjevernijem dijelu Trnja.

### Stanovništvo i stanovi

Zagreb se, za sada, u povoljnom smislu razlikuje od mnogih evropskih i američkih gradova: u centru grada živi znatan broj stanovnika i stanovanje je još uvijek jedna od osnovnih funkcija tog prostora. Ta činjenica, zajedno s izmješanošću ostalih sadržaja, daje centru živost preko cijelog dana — on nije samo »poslovni centar« (CBD) niti, naravno, spavaonica kao mnogi periferniji dijelovi grada.

Prema popisu 1971. godine, u Gornjem gradu živjelo je 7.288, u Donjem gradu 76.278, a u Trnju 38.170. stanovnika. U odnosu na popis 1961. godine, broj stanovnika u Gornjem i Donjem gradu smanjio se za 16%, a u Trnju 7%. Glavni uzroci tog smanjenja su slijedeći (redoslijed po važnosti):

- a) Rasterećenje postojećeg stambenog fonda, tj. postepena likvidacija sustanarskih odnosa preseljenjem dijela domaćinstava u nove stanove u drugim dijelovima grada;
- b) Smanjenje prosječne veličine domaćinstva;
- c) Rušenje dijela dotrajalih stambenih zgrada i njihova zamjena javnim i poslovnim objektima;
- d) Promjena namjene, tj. pretvaranje stambenog u poslovni prostor.

Iako je u navedenom periodu na promatranom području izgrađen izvjestan broj novih stanova, ta izgradnja nije bila takvog obima da bi predstavljala adekvatnu protutežu ranije nabrojanim trendovima. Ipak, ne radi se o »bijegu« stanovništva iz centra zbog pogoršanja uvjeta života, ni o masovnom pretvaranju stanova u poslovni prostor — kao što je to slučaj u mnogim drugim gradovima — iako i u Zagrebu takvih pojava ima u manjim razmjerima.

Najveći pad broja stanovnika (28%) zabilježen je u jezgri centra i u području neposredno južno od nje, gdje su se kombinirali svi umanjujući faktori a nove stambene izgradnje uglavnom nije bilo. U rubnim dijelovima centra pad je manje izrazit (5—7%), a u dijelu istočno od Draškovićeve ulice došlo je, uslijed mjestimično jače stambene izgradnje, do porasta broja stanovnika.

Proporcionalne kretanju stanovništva su i promjene u gustoći naseljenosti. Govoreći općenito, ona ovisi o gustoći i visini izgradnje, o udjelu javnih i poslovnih sadržaja, te o opterećenju stambenog fonda. Zbog toga su u Gornjem gradu, u jezgri i u drugim starijim dijelovima Donjeg grada gustoće relativno manje, a u rubnim dijelovima, gdje je izgradnja u prosjeku viša

i gdje dominira stambena funkcija, gustoće su više. U Gornjem gradu bruto gustoća stanovništva 1971. god. bila je 174 st/ha, u Donjem gradu prosječno 238 st/ha (s time što po karakterističnim dijelovima varira od 141 do 333 st/ha). U Trnju, gdje je izgradnja pretežno suburbanog tipa i gdje znatan prostor zauzimaju prometni objekti, javni sadržaji, itd., gustoća je znatno manja: u prosjeku 97 st/ha, a po manjim cjelinama kreće se od 55 do 170 st/ha.

Domaćinstva su u centru grada manja od gradskog prosjeka i pokazuju tendenciju daljnjeg smanjivanja. Između 1961. i 1971. godine prosječni broj članova domaćinstva u Gornjem i Donjem gradu smanjio se sa 2,6 na 2,5, a u Trnju sa 2,8 na 2,6. (gradski prosjek bio je i 1961 i 1971. 2,8 članova). Razlozi za to su dobna struktura stanovništva centra, koja je »starija« nego u perifernim dijelovima grada, a još više veliki broj samačkih domaćinstava: u starom centru 29,8% domaćinstava sastoji se od jedne osobe. U rubnim dijelovima Donjeg grada i u novim naseljima Trnja domaćinstva su nešto veća, ali ne mnogo.

Socijalna struktura stanovništva u starom centru raznolika je i izmiješana više nego bilo gdje u gradu. To, zajedno s izmiješanošću sadržaja, daje ovom dijelu grada pravi urbani karakter. Najvažniji faktori koji su doveli do toga su različitost građevinskog fonda (starije i novije zgrade, ulični, dvorišni, podrumski i tavanski stanovi), te postepena fluktuacija stanovništva.

U Trnju nalazimo više suburbanu socijalnu strukturu, gdje se javljaju dva osnovna tipa: nova naselja ili zgrade u kojima žive uglavnom pripadnici »srednjeg sloja« i stara, »divlja« naselja s pretežno radničkim stanovništvom nižih prihoda. Postepenom, doduše sporom, rekonstrukcijom prvi spomenuti tip potiskuje drugi.

1971. godine u Gornjem gradu bilo je 2.505, u Donjem gradu 24.325, a u Trnju 12.325 stanova. U odnosu na 1961. godinu broj stanova u Gornjem gradu porasao je za svega 41, u Donjem gradu za 1.402, a u Trnju za 811. Međutim, iako je broj stanova u Donjem gradu kao cjelini porasao, u jezgri centra i u zoni neposredno južno od nje evidentirano je 1971. god. 506 stanova manje nego 1961. To je dijelom posljedica rušenja, a većim dijelom dokaz da se zakonska odredba o zabrani pretvaranja stambenog u poslovni prostor (Sl. list SFRJ br. 43/65, čl. 7) na razne načine izigravala. Povećanje broja stanova u totalu rezultat je izgradnje u rubnim dijelovima centra, nadogradnje postojećih zgrada i adaptacije tavana ili drugih prostora u stanove.

Prosječna veličina stana bila je 1971. u Gornjem gradu 47,1 m<sup>2</sup>, u Donjem gradu 61,8 m<sup>2</sup>, a u Trnju 42,9 m<sup>2</sup>. Na jednog stanovnika dolazilo je u Gornjem gradu 16,0 m<sup>2</sup> u Donjem gradu 19,6 m<sup>2</sup>, a u Trnju 13,7 m<sup>2</sup> (gradski prosjek iste godine bio je 15 m<sup>2</sup> po osobi). Struktura stambenog fonda po starosti je slijedeća:

Godina izgradnje	Gor. i Donji grad	Trnje
do 1918.	44,0	6,9
1919 — 1945.	37,0	39,8
1946 — 1971.	19,0	51,4
Nepoznato	—	1,9
<b>U k u p n o</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Iako je stambeni fond u Gornjem i Donjem gradu znatno stariji od onog u Trnju, u pogledu kvalitete stanje je obrnuto: u Gornjem i Donjem gradu (zajedno) 77% stanova je zadovoljavajuće kvalitete, a u Trnju svega oko 50%. Loši stanovi u Gornjem i Donjem gradu uglavnom se nalaze na području najstarije jezgre grada, te u unutrašnjosti blokova (dvorišni objekti). Često su to zgrade kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti, što predstavlja poseban problem.

U Trnju su stanovi loše kvalitete smješteni uglavnom u malim, obiteljskim kućicama, građenim pretežno između dva rata. Tim stanovima u većini slučajeva nedostaju osnovne komunalije, pa stoga vodovod ima samo 65% stanova u Trnju, a 56% je priključeno na javnu kanalizaciju. Stalno odgađanje planirane rekonstrukcije dovodi do daljnjeg pogoršanja uvjeta stanovanja u tim objektima.

U Gornjem i Donjem gradu 7.000 domaćinstava živi u sustanarskim ili podstanarskim uvjetima, a 360 u stanovima iz nužde (drvarnice, garaže, razni neadaptirani prostori). U Trnju ima 2.300 sustanarskih ili podstanarskih domaćinstava, te 300 domaćinstava u stanovima iz nužde.

Osim značaja za život tog dijela grada, stanovanje u centru ima još jednu vrijednost: budući da je centar područje najveće koncentracije radnih mjesta u gradu, prisustvo znatnog broja stanovnika znači da mnogi ovdje i rade — čime se gradski prometni sistem odterećuje jednog dijela putovanja na rad (mnogim stanovnicima centra radno mjesto je na pješačkoj distanci). To je naročito prednost za one ljude koji rade dvokratno. S druge strane, stanovanje u centru nosi sa sobom i specifične probleme (veće zagađenje, manjak rekreacionih površina), pa je stoga manje povoljno za obitelji s djecom.

### Sadržajna struktura

Ono što neki dio grada čini gradskim centrom to je, pored društveno-povijesnih faktora, simboličnih vrijednosti i položaja u gradu, bez sumnje (a možda i prvenstveno) njegova sadržajna struktura. Nije toliko bitan veći ili manji udio stanovanja, već kvalitet i kvantitet (relativni i apsolutni) onih »drugih« sadržaja. Najznačajniji među njima su trgovina, ugostiteljstvo, uredi, kulturne ustanove i razne specijalizirane usluge. Odsustvo, nedovoljna zastupljenost ili dominacija bilo koje od ovih grupa djelatnosti čini centar defektnim. Samo »poslovni centar«, »trgovački centar« ili »kulturni centar« ne može biti centar grada u pravom smislu riječi.

Osim spomenutih, bitnih centralnih sadržaja, tu se nalaze i razni drugi sadržaji koji prate stanovanje (škole, dječje i zdravstvene ustanove) ili su se, širenjem centra u njemu našli manje-više slučajno (npr. industrijski pogoni, dio obrta i skladišta).

Kvantitativni pokazatelji kojima se služimo u prikazu sadržajne strukture su njihove podne površine, izražene u m<sup>2</sup>. Moramo međutim, biti svjesni da društvena ili ekonomska važnost nekog sadržaja može vrlo često biti u disproporciji s njegovom veličinom.

U Donjem gradu, najjaču grupu sadržaja predstavljaju uredi (privrednih organizacija, uprave, banaka itd.). Na njih otpada 287.000 m<sup>2</sup> ili 26,2% one-stambenog građevinskog fonda. Smješteni su pretežno u jezgri centra i pokazuju, u okviru mogućnosti, vrlo jaku tendenciju širenja. Povećanje uredskog pro-

stora postiže se izgradnjom poslovnih objekata na preostalim slobodnim lokacijama ili lokacijama dobivenim rušenjem drugih (uglavnom dotrajalih) sadržaja, ali i adaptacijom postojećih prostorija — na račun stanova ili manjih poslovnih sadržaja (izrazito negativan primjer Marićeva prolaza i kavane »Opera«).

Unatoč tome, udio ureda u građevinskom fondu Donjeg grada manji je nego u Gornjem gradu ili Trnju. Osim toga, uredi u Donjem gradu prosječno su manjih dimenzija i često dijele istu zgradu s drugim sadržajima — pa se na taj način bolje uklapaju u gradsko tkivo nego, na primjer, veliki izdvojeni uredski objekti u Trnju.

Trgovina i ugostiteljstvo zauzimaju znatno manje prostora od ureda, ali je njihova atraktivnost i koncentracija u Donjem gradu, prvenstveno u jezgri, daleko veća. Dominiraju specijalizirane trgovine, no brojne su i trgovine za dnevnu opskrbu, koje služe ne samo lokalnom stanovništvu nego i dijelu zaposlenih u centru, a i povremenim posjetiocima. Naročito je značajna uloga tržnice Dolac, koja oko sebe okuplja niz komplementarnih sadržaja i koja je još uvijek najvažniji punkt opskrbe prehrambenim proizvodima u gradu, a predstavlja i svojevrsnu turističku atrakciju. Gornji grad izrazito je siromašan trgovinama, a i Trnje još daleko zaostaje za Donjim gradom. Osim dnevne opskrbe (koja ne zadovoljava sve potrebe) u Trnju imamo samo još nekoliko većih specijaliziranih trgovina pokućstva i tehničke robe.

Ugostiteljstvo je sadržaj od izvanrednog značaja za društveni život centra. Njegov prostorni raspored uglavnom prati raspored trgovine, s time što osim koncentracije u jezgri postoji još manja koncentracija u zoni kolodvora. I trgovina i ugostiteljstvo povećavaju svoje kapacitete na razne načine: širenjem u okolna područja (naročito prema istoku i jugu), preuzimanje drugih lokala, ulaskom u unutrašnjost blokova i u podrumske prostorije.

Za razliku od trgovine, koja pokazuje ekspanziju u svakom pogledu, kod ugostiteljstva se unatoč širenju javljaju i neke prilično nepovoljne tendencije. Promjenom namjene ili nekvalitetnim adaptacijama upropaštavaju se ili ozbiljno degradiraju neki popularni lokali, u prvom redu kavane. One su žrtva kratkovidne ekonomske računice i predrasuda o »modernom tempu života« — iako primjeri mnogih drugih gradova, a i potražnja sa strane građana Zagreba pokazuju da takve lokale treba čuvati, pa i stvarati nove. Osim spomenute tendencije zbrinjava još jedna: mnogi ugostiteljski lokali u centru se zadnjih godina navečer sve ranije zatvaraju.

U centru Zagreba nalaze se gotovo sve kulturne ustanove gradskog značaja. Ipak, one nisu toliko koncentrirane u jezgri kao trgovački i poslovni sadržaji. U Gornjem gradu nalaze se kulturne ustanove uglavnom izložbenog karaktera muzeji, galerije, arhivi i zbirke. U jezgri Donjeg grada ili neposredno uz nju nalazi se većina kinematografa i kazališta, dok su veći objekti kulture uglavnom izvan jezgre, u prostoru »Lenucijeve potkove«. U području Trnja smještena su trinova, velika objekta kulture: sklop Studentskog centra (koji nema samo kulturni značaj), RS »Moša Pijade« i koncertna dvorana »Vatroslav Lisinski«.

Upravo izgradnja novih kulturnih sadržaja u Trnju, kao i otvaranje nekih manjih izložbenih ili polifunkcionalnih prostora u starom centru, predstavlja glavnu tendenciju na području kulture, gdje su kretanja dosad bila spora a nedostatak sredstava kroničan.

Za centar Zagreba karakteristična je jaka zastupljenost školskih ustanova. Tu se nalazi većina srednjih, viših i visokih škola u gradu, što s funkcionalnog gledišta predstavlja problem, ali s druge strane ima i svoj specifičan kvalitet — prisustvo velikog broja omladine u prostoru centra. To se prisustvo odražava i na druge sadržaje, prvenstveno ugostiteljske i kulturne. Osnovne škole u starom centru su zbog manjeg postotka djece među stanovništvom ovog područja, manje opterećene od onih u novim i perifernim dijelovima grada, ali problem je starost zgrada i nedostatak sportskih terena.

Značajan sadržaj centra, u planovima i gradskoj politici često zanemari van, su zanatstvo i servisi. Njih možemo podijeliti na dvije vrste: one koji po svojoj funkciji čine nužni sastavni dio centra (manje proizvodne ili uslužne zanatske radnje, intelektualne usluge i sl.) i one koji svojim dimenzijama i karakterom djelatnosti (buka, zagađenje, problemi opskrbe) ne odgovaraju ovom području. Prostorni raspored jednih i drugih pokazuje nešto manju koncentraciju od trgovine ili ugostiteljstva, s time što se blizu polovine obrtničko-servisnih kapaciteta nalazi u unutrašnjosti blokova. Ova vrst sadržaja ne pokazuje neke izrazitije tendencije razvoja.

Indusrija je djelatnost koja se postepeno, doduše prilično sporo, povlači iz središnjeg gradskog područja. U gornjem gradu nema industrije. U Donjem gradu se, izuzev nekoliko manjih razbacanih pogona, industrija smjestila u dvije najznačajnije zone oko Kvaternikovog trga i u jugoistočnom dijelu područja (uz Branimirovu ulicu i duž željezničke pruge). U Trnju industrija, zajedno sa skladištima i raznim servisnim pogonima, čini gotovo kontinuirani pojas južno od željezničke pruge, stvarajući tako još jednu barijeru između Donjeg grada i sadržaja uz Ul. Proleterskih brigada.

U Donjem gradu skladišta također zauzimaju relativno velik prostor, no ona tu većinom predstavljaju prateći prostor trgovine, industrije i drugih djelatnosti u ovom dijelu grada — pa su stoga manje ili više potrebna. 47% skladišnog prostora smješteno je u dvorištima blokova.

Osim dosad spomenutih na području užeg i šireg centra Zagreba nalazi se još niz sadržaja, koji igraju veću ili manju ulogu u životu grada ili samo ovog područja. Značajni sadržaji gradskog značaja su prometni terminali (željeznički i autobusni kolodvor, JAT-ov terminal) i turističke agencije. Sakralni objekti imaju znatnu simboličnu vrijednost i povremeno okupljaju priličan broj ljudi. Zdravstvene i socijalne ustanove važne su za lokalno stanovništvo, a neke od njih (npr. dvije specijalizirane bolnice) za stanovništvo cijelog grada.

## ZAKLJUČAK

Donji grad je danas jedini pravi gradski centar, koji pokazuje spontane tendencije širenja i prestrukturiranja. Gornji grad predstavlja rubni dio centra specifičnog karaktera. Trnje ima neke izdvojene sadržajne elemente centra, ali mu nedostaju sociološki elementi i prava fizička struktura gradskog središta.

Centar Zagreba posjeduje brojne dragocjene kvalitete klasičnog gradskog centra, no postoje neke tendencije koje te kvalitete ugrožavaju. Najopasnije među njima su porast automobilske prometa i ekspanzija uredskog prostora — te štetne i nepotrebne rekonstrukcije pod pritiskom tih tendencija.

Ima i pozitivnih kretanja, a pogoršanja kvalitete života i boravka u centru nisu, za razliku od nekih drugih gradova, otišla tako daleko da se situacija ne bi mogla popraviti.

**Struktura građevinskog fonda po namjeni 1971. god. (u 1000 m<sup>2</sup>)**

S a d r ž a j	Gornji grad	Donji grad	Trnje
Stanovi	118	1.518	526
Trgovina	3	84	16
Ugostiteljstvo	3	53	15
Uredi privrednih organizacija	6	187	100
Uredi uprave i pravosuđa	34	55	50
Banke i osiguravajući zavodi	—	28	5
Instituti	2	16	2
Kulturne ustanove	31	44	24
Škole i fakulteti	10	134	64
Društvene organizacije	3	40	17
Zdravstvene i socijalne ustanove	1	76	19
Obrt i servisi	10	72	12
Industrija	—	100	48
Skladišta	3	88	50
Ostalo	9	118	10
<b>U k u p n o</b>	<b>233</b>	<b>2.613</b>	<b>958</b>