

# Lokacija i struktura poslovnih djelatnosti u zagrebačkoj Dubravi

---

Šarčević, Stipica

Master's thesis / Diplomski rad

2017

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Science / Sveučilište u Zagrebu, Prirodoslovno-matematički fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:217:417112>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2025-03-31**



Repository / Repozitorij:

[Repository of the Faculty of Science - University of Zagreb](#)



Stipica Šarčević

LOKACIJA I STRUKTURA POSLOVNIH DJELATNOSTI U ZAGREBAČKOJ  
DUBRAVI

Diplomski rad

predan na ocjenu Geografskom odsjeku

Prirodoslovno-matematičkog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu

radi stjecanja akademskog zvanja magistra geografije

Zagreb, 2017.

Ovaj je diplomski rad izrađen u sklopu diplomskog sveučilišnog studija *Geografija; smjer: Geografski informacijski sustavi* pri Geografskom odsjeku Prirodoslovno-matematičkog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, pod vodstvom doc. dr. sc. Vedrana Prelogovića.

Sveučilište u Zagrebu

Diplomski rad

Prirodoslovno-matematički fakultet

Geografski odsjek

## Lokacija i struktura poslovnih djelatnosti u zagrebačkoj Dubravi

Stipica Šarčević

**Izvadak:** Prostorni razvoj zagrebačke Dubrave odvijao se u okviru složene geografske i socio-ekonomskih procesa. Svrha istraživanja vezana uz ovaj rad je pridonijeti razumijevanju faktora koji su utjecali na prostorni razmještaj i strukturu poslovnih djelatnosti u Dubravi. Analize su provedene prema postojećem stanju poslovnih djelatnosti u Dubravi. Analizirao se prostorni razmještaj i struktura poslovnih jedinica te gustoća poslovnih jedinica u odnosu na stanovništvo. Konačni cilj rada je prikazati Dubravu kao prostor u kojem postoji potencijal za zdrave investicije i kao primjer prostora koji bi se u budućnosti mogao odlikovati boljim prostornim planiranjem.

54 stranice, 20 grafičkih priloga, 2 tablice, 15 bibliografskih referenci

Ključne riječi: Dubrava, poslovne djelatnosti, struktura djelatnosti, konjšćinska ulica

Voditelj: doc. dr. sc. Vedran Prelogović

Povjerenstvo: doc. dr. sc. Vedran Prelogović

doc. dr. sc. Jelena Lončar

izv. prof. dr. sc. Aleksandar Lukić

Tema prihvaćena: 02.03.2017.

Rad prihvaćen: 12.09.2017

Rad je pohranjen u Središnjoj geografskoj knjižnici Prirodoslovno-matematičkog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, Marulićev trg 19, Zagreb, Hrvatska.

BASIC DOCUMENTATION CARD
--------------------------

University of Zagreb

Master Thesis

Faculty of Science

Department of Geography

**Structure and location of business activities in Zagreb county of Dubrava**

Stipica Šarčević

**Abstract:** The spatial development of Zagreb County of Dubrava took place within the framework of complex geographic and socioeconomic issues. The purpose of the research related to this paper is to contribute to the understanding of factors that have influenced and affect the spatial distribution and structure of business activities in Dubrava. The analyses were carried out according to the existing state of business in Dubrava. The spatial distribution and structure of business units were analyzed in the thesis. The density of business units in relation to the population were also analyzed. The ultimate goal of the paper is to show Dubrava as space where there is a potential for healthy investments and as an example of space that could be known for its better spatial planning in the future.

54 pages, 20 figures, 2 tables, 15 references

Keywords: Dubrava, business, business structure, Konjščinska

Supervisor: Vedran Prelogović, PhD, Assistant Professor

Reviewers: Vedran Prelogović, PhD, Assistant Professor

Jelena Lončar, PhD, Assistant Professor

Aleksandar Lukić, PhD, Associate Professor

Thesis submitted: 02.03.2017

Thesis accepted: 12.09.2017.

Thesis deposited in Central Geographic Library, Faculty of Science, University of Zagreb, Marulićev trg 19, Zagreb, Croatia

## SADRŽAJ:

I. UVOD .....	2
1.1. PROSTOR I PREDMET ISTRAŽIVANJA .....	3
1.2. SVRHA ISTRAŽIVANJA .....	5
1.3. PREGLED DOSADAŠNJIH ISTRAŽIVANJA .....	5
1.4. CILJ ISTRAŽIVANJA .....	6
1.5. HIPOTEZE RADA .....	7
II. TEORIJSKO-METODOLOŠKI OKVIR .....	8
2.1. POSLOVNE DJELATNOSTI – POJAM .....	8
2.2. METODE I TEHNIKE ISTRAŽIVANJA .....	8
III. TEMELJNE ZNAČAJKE ZAGREBAČKE DUBRAVE .....	10
3.1. GEOGRAFSKI POLOŽAJ .....	10
3.2. FIZIČKOGEOGRAFSKE ZNAČAJKE PROSTORA .....	10
3.3. SOCIJALNOGEOGRAFSKA OBILJEŽJA .....	13
3.3.1. MIGRACIJE KAO FAKTOR OBLIKOVANJA DUBRAVE .....	16
IV. POSLOVNE DJELATNOSTI U DUBRAVI .....	19
4.1. PODJELA ISTRAŽIVANOG PROSTORA NA MANJE DIJELOVE .....	19
4.2. PROSTORNI RAZMJEŠTAJ POSLOVNIH PROSTORA .....	21
4.3. STRUKTURA POSLOVNIH DJELATNOSTI .....	30
4.3.1. TRGOVINA NA VELIKO I MALO .....	38
4.3.2. DJELATNOSTI PRUŽANJA SMJEŠTAJA I USLUŽIVANJA HRANE .....	42
4.3.3. OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI .....	46
4.4. NAPUŠTENI ILI PRAZNI POSLOVNI PROSTORI .....	47
V. ANALIZA POSLOVNIH DJELATNOSTI DUBRAVE .....	50
VI. ZAKLJUČAK .....	54
VII. LITERATURA I IZVORI .....	56

## I. UVOD

Čovjek kao jedinka ljudske populacije je socijalno biće, a istovremeno jedan od najvažnijih modifikatora geografske osnove nekog prostora te jedan od najvažnijih faktora socijalno-ekonomskog razvoja. Istovremeno, rast tercijarnih djelatnosti, okupljenih pretežito u gradskim centrima, izaziva korjenite promjene u strukturi grada. Urbanistički razvoj nekog gradskog prostora oblikuju dinamički faktori šireg područja. Složena problematika nekog gradskog prostora ili gradske četvrti obuhvaća prije svega njihov prostorni smještaj, veličinu i broj funkcija.

U poimanju grada u prošlosti gradske su se funkcije najčešće poistovjećivale s ekonomskim djelatnostima u gradu. Za neke djelatnosti se često ističe da su „gradske“ djelatnosti, iako se u današnje vrijeme sve više smanjuje dihotomija između sela i grada. Samim time neke gradske djelatnosti javljaju se i u seoskim naseljima. Ekonomske djelatnosti razlikuju se po funkcijama koje imaju. Razlikuju se po oblicima organizacije, a time i potrebama u prostoru. Postoje dvije osnovne grupe gospodarskih djelatnosti; proizvodne i uslužne. Proizvodne djelatnosti su one koje proizvode materijalna dobra, dok uslužne djelatnosti imaju posredničku ulogu te su u funkciji distribucije materijalnih dobra (Vresk, 2002.).

Navedene karakteristike omogućavaju vrednovanje i podjelu ekonomskih djelatnosti na primarne, sekundarne i tercijarne. S obzirom na takvu podjelu treba spomenuti da su sekundarne i tercijarne djelatnosti izrazitije gradske djelatnosti. U zagrebačkoj Dubravi prisutne su sve tri vrste djelatnosti, ali se procesom urbanizacije dogodila se socio-geografska i ekonomsko-geografska transformacija. Zbog takve transformacije istisnute su istisnute primarne i sekundarne djelatnosti. U ovom radu promatrat će se struktura i prostorni razmještaj ekonomskih djelatnosti u prostoru. Sela zagrebačke Dubrave koja su nekad bila okosnica razvoja danas su marginalizirana zbog procesa urbanizacije. Proces urbanizacije, potaknut poslijeratnim intenzivnim doseljavanjem, omogućio je razvoj „uže“ Dubrave u novo središte šireg prostora (Crljenko, 2012).

## 1.1. PROSTOR I PREDMET ISTRAŽIVANJA

Prostorni razvoj zagrebačke Dubrave odvijao se u okviru složene geografske i socio-ekonomske problematike. Složenost prostora vidljiva je u promjeni statusa nositelja razvoja. Područja starih sela, koja su danas integralni dio gradskih četvrti Gornja i Donja Dubrava, imala su status nositelja ekonomskog i demografskog razvoja prostora. Danas su ta sela većinom marginalizirana dok je status nositelja preuzela „uža“ Dubrava.

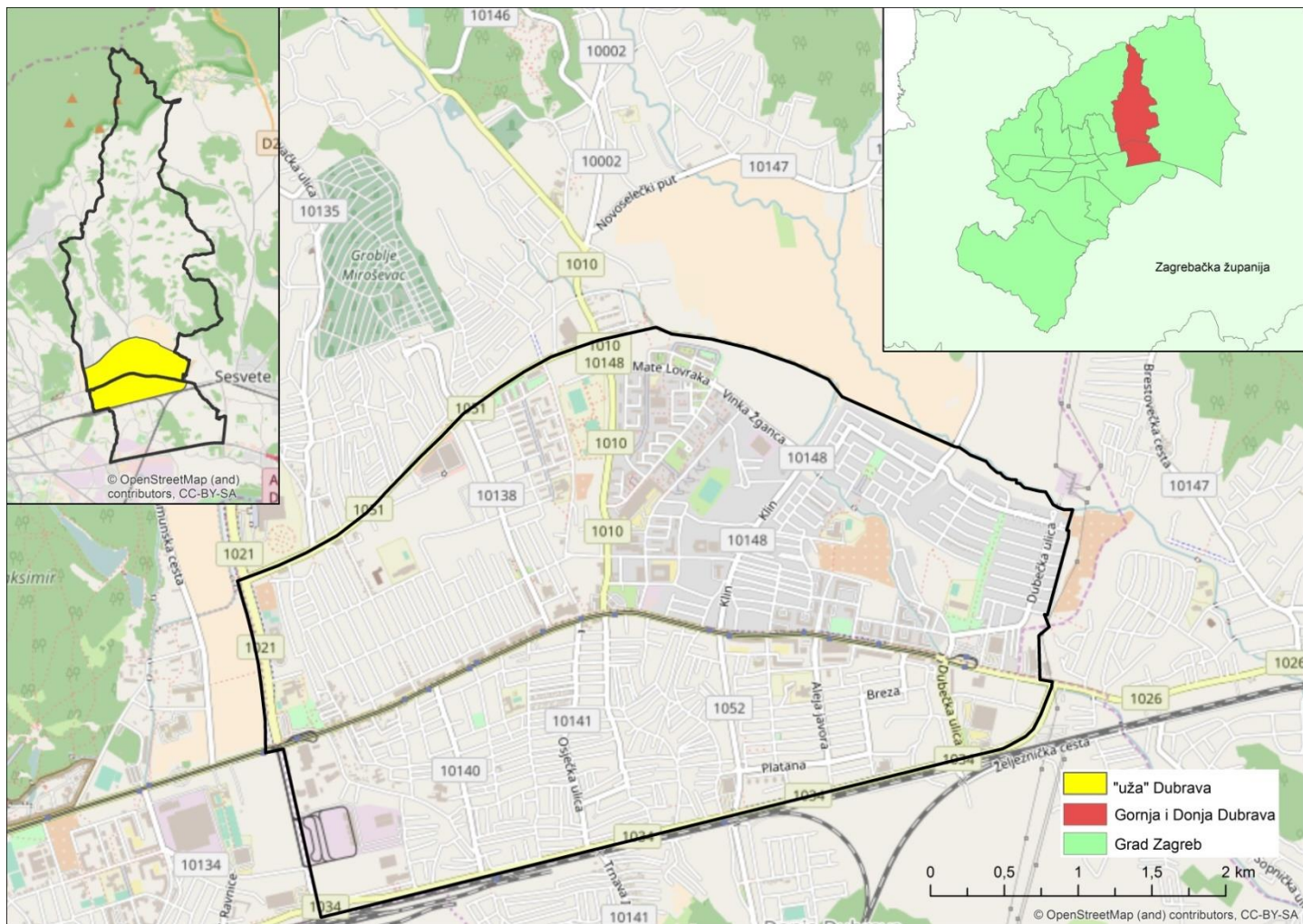
Prostor Dubrave nalazi se u istočnom dijelu Grada Zagreba. Sastoji se od dvije gradske četvrti, Gornje i Donje Dubrave. Gornja Dubrava površinom je veći prostor koji je izdužen u smjeru sjever-jug. Na zapadu graniči s gradskom četvrti Maksimir, dok na istoku s gradskom četvrti Sesvete. Područje Donje Dubrave izduženo je u smjeru zapad-istok te je površinski mnogo manje od Gornje Dubrave. Donja Dubrava također graniči s Maksimirom i Sesvetama, dok na jugu graniči s gradskom četvrti Peščenica-Žitnjak. Iako su administrativno dvije četvrti, funkcionalno su međusobno povezane.

Za potrebe rada definirano je područje „uže“ Dubrave. Taj prostor od iznimne je važnosti za obje gradske četvrti. U njemu se nalaze sve najvažnije djelatnosti za stanovništvo obje gradske četvrti. Prostoru „uže“ Dubrave pripada veći dio Donje Dubrave te krajnji južni dio Gornje Dubrave. Na prikazanoj slici (sl. 1.) prostor „uže“ Dubrave<sup>1</sup> proteže se između Ulice Rudolfa Kolaka i potoka Trnava na sjeveru, uključujući naselja Trnovčica i Dubec, te Ulice kneza Branimira na jugu. Zapadnu granicu čine Avenija Gojka Šuška i Ulica Dragutina Mandla, dok je istočna granica ujedno i granica između gradskih četvrti i Sesveta. Centar istraživanog prostora usko je vezan uz Aveniju Dubravu.

---

<sup>1</sup> Dalje u radu koristit će se naziv Dubrava.





Sl. 1. Smještaj i prostorni obuhvat analiziranog prostora, „uža“ Dubrava

Izvor: Državni Atlas Republike Hrvatske, OpenStreetMap

## **1.2. SVRHA ISTRAŽIVANJA**

Svrha istraživanja je pridonijeti razumijevanju faktora koji su utjecali na prostorni razmještaj i strukturu poslovnih djelatnosti u Dubravi. Prostor Dubrave izabran je iz više razloga. Kao prvi razlog može se istaknuti da je to prostor u kojem je izražena dihotomija planske i neplanske izgradnje naselja. Planirani dijelovi su Studentski grad te Starčevićovo naselje, no većinom Dubrava je primjer ruralnog prostora koji je uslijed demografskog pritiska većinom stihijski i neplanski urbaniziran. Vidljiva posljedica takve urbanizacije danas je nedostatak gradskog trga u cijeloj Dubravi. Drugo, prostor Dubrave specifičan je zbog etničke i socijalne strukture stanovništva. Prisutnost stanovnika iz različitih dijelova Hrvatske, a i iz susjednih država, očituje se u ekonomskom razvoju Dubrave. Kao četvrti razlog opredjeljivanja za ovu temu je jedan sasvim intiman razlog. Dubrava je prostor u kojem je rođen i odrastao autor ovog rada i kao takav dužan je dati zahvalu prostoru koji ga je oblikovao kao osobu.

Analize u radu provodit će se prema postojećem stanju poslovnih subjekata u Dubravi. Analizirat će se prostorni razmještaj i struktura poslovnih jedinica, gustoća poslovnih jedinica u odnosu na stanovništvo. Odredit će se zone određenih tipova djelatnosti i potencijalni prostori otvaranja novih djelatnosti. Najvažnija metoda istraživanja u radu je metoda kartiranja. Kartiranje je provedeno pomoću aplikacije GIS Cloud preko koje su precizno kartirani svi poslovni subjekti u Dubravi. Kartiranje poslovnih subjekata izvršeno je u razdoblju između 1. i 26. ožujka 2017. Ukupno je popisano 1140 objekata.

## **1.3. PREGLED DOSADAŠNJIH ISTRAŽIVANJA**

Dosadašnja istraživanja o Dubravi su malobrojna, a posebice o poslovnim djelatnostima u Dubravi. Radovi koji postoje uglavnom se bave nekim uskim obilježjima povijesnog razvoja, socijalnom strukturom te urbanističkim problemima. Geografska istraživanja o Dubravi uglavnom su ukomponirana u širu zagrebačku tematiku urbanog širenja grada.

Kompleksnija istraživanja o Dubravi objavljena su krajem šezdesetih i početkom sedamdesetih godina. Crkvenčić u svojem radu iz 1968. godine Dubravu spominje u kontekstu rubnih dijelova grada, dok Globarević u magistarskom radu (1974.) obrađuje tematiku demografskog i socioekonomskog razvoja Dubrave. Treba spomenuti spomenice župa, među kojima se ističe spomenica Župe Sv. Mihaela Zagreb-Dubrava 1942-1992. Ona daje povijesni pregled razvoja Dubrave te povijest razvoja župe.

Dva kapitalna istraživanja o Dubravi su već spomenuti rad Ilije Globarevića pod nazivom Socijalno-geografska problematika rubnih zona Zagreba na primjeru Dubrave. Posebni značaj treba pridodati recentnom istraživanju Ivane Crljenko iz 2011. godine. U disertaciji pod nazivom „Kulturni pejzaži Zagrebačke Dubrave-tipološki pristup“ dala je veliki doprinos u geografskom istraživačkom opusu. Autorica je u radu analizirala fizionomiju te društvene i kulturne kontekste koji su oblikovali pejzaž Dubrave. Izradila je tipologiju naselja Dubrave prema dva kriterija. Tipologija pridonosi studioznijem proučavanju Dubrave, vrijednosti rada uočljiva je i iz urbanističkog i prostorno-planerskog kuta.

Osim disertacije Crljenko je objavila i nekoliko znanstvenih članaka o Dubravi. U članku iz 2013., Odnos dobne strukture i rekacijskog pejzaža: primjer Dubrave u Zagrebu, osnovna premisa je da su demografska obilježja i kulturni pejzaž povezani. U radu je dokazano da nedostaju rekreacijski sadržaji za stariju populaciju. Crljenko je analizirala utjecaj sociogeografskih čimbenika na morfogenezu Dubrave u članku iz 2012. godine. U radu se izdvajaju neki od sociogeografskih čimbenika koji su oblikovali prostor Dubrave. U analizi autorica izdvaja područje „uže“ Dubrave kao prostor kompaktne urbane forme.

Posljednja važna publikacija vezana je uz izložbu Zagrebačka Dubrava – od predgrađa do grada uz koju je izdana i prigodna monografija u kojoj se prati razvoj četvrti od srednjeg vijeka do danas.

#### **1.4. CILJ ISTRAŽIVANJA**

U uvjetima gdje urbanizacija šireg područja Dubrave još nije završena cilj rada je prikazati prostorni razmještaj i strukturu poslovnih djelatnosti u prostoru. Cilj je prikazati utjecaj ruralnog egzodusa na morfološkirazvoj Dubrave, objasniti kako je tranzicija 1990-ih godina omogućila tercijarizaciju djelatnosti. Cilj je uz pomoć GIS-a ukazati na probleme u prostoru te vizualizirati poslovne djelatnosti u Dubravi.

Tema može biti zanimljiva za investitore zbog velikog broja napuštenih prostora. Također, tema može biti važna i za Grad Zagreb, grad koji u posljednjih dvadesetak godina bilježi inflaciju loših strateških investicija. Kartiranjem djelatnosti u Dubravi mogao bi se postaviti temelj za vizualizaciju svih poslovnih prostora i jedinica u Zagrebu. Stoga će se kroz provedene analize pokušati zaključiti u kojem smjeru treba ići daljnji razvoj gradskih četvrti. Konačni cilj rada je prikazati Dubravu kao prostor u kojem postoji potencijal za

zdrave investicije i kao gradsku četvrt koja bi se u budućnosti mogla odlikovati boljim prostornim planiranjem.

### **1.5. HIPOTEZE RADA**

Na početku rada postavljene su hipoteze vezane uz prostorni razmještaj i strukturu poslovnih djelatnosti u Dubravi. Za temeljne hipoteze uzeto je u obzir da to budu procesi koji su nastali kao rezultat faktora koji su oblikovali prostor Dubrave. Kao temeljne hipoteze postavljene su:

1. Broj poslovnih djelatnosti veći je uz glavne prometnice u prostoru.
2. Broj poslovnih djelatnosti smanjuje se u smjeru zapad-istok.
3. Na prostoru zagrebačke Dubrave postoje zone izrazite gustoće poslovnih djelatnosti.
4. Rezidencijalne zone imaju strogo stambenu funkciju.
5. Veći broj napuštenih poslovnih prostora nalazi se u zapadnom dijelu Dubrave.

## **II. TEORIJSKO-METODOLOŠKI OKVIR**

### **2.1. POSLOVNE DJELATNOSTI – POJAM**

Poslovne djelatnosti čini jedna skupina uslužnih djelatnosti koje su međusobno funkcionalno povezane, a pokazuju slične tendencije lokacije, te se najčešće koncentriraju na istim lokacijama (Vresk, 2002.). Poslovne djelatnosti se najčešće dijele na ove grupe: trgovina na malo, trgovina na veliko, financijsko poslovanje, osobne usluge, profesionalne usluge i upravni poslovi (Maretić, 1996.). Udjeli navedenih grupa vrlo su različiti i mogu varirati ovisno o promatranom prostoru. Prisutnost poslovnih djelatnosti najbolje se može analizirati kroz morfološku koncentraciju. Tako razlikujemo poslovne centre, poslovne ulice i specijalizirane poslovne zone. Ta tri tipa razlikuju se prema veličini, intenzitetu koncentracije. Također, razlikuje ih način nastajanja, koji može biti planski ili neplanski.

Zagrebačku Dubravu odlikuje drugi tip morfoloških oblika koncentracije, poslovne ulice. Poslovne ulice ekstenzivniji su oblik poslovnih djelatnosti koje pretežito nastaju spontano. Takvu zonu najčešće čini glavna trgovačka ulica, koju okomito sijeku manje trgovačke ulice, tako da poslovna zona ima oblik izduženih traka, a često i oblik riblje kosti (*ribbons*) (Vresk, 2002).

Vrlo važan faktor za poslovne subjekte je izbor lokacije. Brojni se faktori moraju uzeti u obzir kod odabira lokacije. Možemo izdvojiti tri faktora; blizina klijenata, ekonomska razvijenost prostora i dinamičnost lokalnog tržišta (Lončar, 2008.). Blizina klijenata podrazumijeva blizinu opskrbljivača i potencijalnih potrošača. Pod ekonomskom razvijenosti prostora smatra se zdravo investicijsko područje, odnosno, područje koje ima prihvatljive financijske uvjete i veću mogućnost za ekonomski rast. Zadnji faktor koji smo izdvojili je dinamičnost lokalnog tržišta. Ono podrazumijeva brzinu otvaranja i zatvaranja poslovnih jedinica. Prostor s rastućim brojem otvorenih jedinica atraktivniji je od prostora s opadajućim brojem poslovnih jedinica (Bu, Van Duinm i dr., 2012.).

### **2.2. METODE I TEHNIKE ISTRAŽIVANJA**

Za potrebe rada korišteni su pisani izvori drugih autora. Većinom su to radovi koji se bave problematikom lokacije poslovnih djelatnosti te lokacije industrije. Koriste se i pisani izvori koji se bave problematikom prostornog planiranja i problematikom analiziranog područja. Analizirani su popisi stanovništva od 1857. do 1991., dok je veća važnost

pridodana popisima 2001. i 2011. godine. Svi tabelarni i grafički prikazi izrađeni su prema podacima iz navedenih izvora, te prema provedenom terenskom istraživanju. Kao tercijarni izvori pregledani su internetski izvori gradskih četvrti.

Za potrebe rada provedeno je terensko istraživanje. Prilikom terenskog istraživanja kartirale su se poslovne djelatnosti na području Dubrave. Kartiranje je izvršeno uz pomoć aplikacije GIS Cloud. U aplikaciju su se unosili osnovni podaci o poslovnim djelatnostima i njihova lokacija. Lokacija se određivala direktno u prostoru, odnosno uz pomoć GPS sustava. Za potrebe prikupljanja podataka izrađena je jednostavna forma pomoću koje su unošeni podaci u bazu podataka. Prednost ovakvog načina prikupljanja podataka je njihovo trenutno prikazivanje u bazi podataka i na kartografskoj podlozi. Forma je izrađena prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti Republike Hrvatske. Unutar Europske Unije je uvedena klasifikacija ekonomskih djelatnosti pod nazivom NACE<sup>2</sup> rev. 2 koja ima standard usporedivosti podataka na cijelom prostoru Europske Unije. U Hrvatskoj ulogu NACE-a ima Nacionalna klasifikacija djelatnosti (NKD) (URL 2). NKD je klasifikacija svih ekonomskih djelatnosti RH i koristi se za prikupljanje, upisivanje, obradu, objavu i diseminaciju statističkih podataka (Narodne novine, br. 103/03).

NKD se sastoji od šest razina; područje, potpodručje, odjeljak, skupina, razred i podrazred. Za potrebe rada korištena je podjela na područja. Uz područja korištena je razina skupina kao metoda razvrstavanja djelatnosti u pravilna područja. U radu će biti prikazane djelatnosti razvrstane po područjima djelatnosti. Prikazat će se neke od brojnijih djelatnosti prema nižoj razini odnosno prema skupinama u kojima se nalaze.

Terensko istraživanje izvršeno je između 1. i 26. ožujka 2017. godine. Prilikom kartiranja nije bilo problema. Nekolicina vlasnika poslovnih prostora jako je zadovoljna idejom istraživačkog rada te je čak ponudila suradnju. Tijekom kartiranja vođeni su neformalni razgovori s nekoliko vlasnika poslovnih lokala. Neki od razgovora poslužili su za potvrdu ili opovrgavanje hipoteza. Ukupno je popisano 1140 poslovnih objekata u Dubravi. Svi prikupljeni podaci bit će analizirani i prikazani kroz rad.

---

<sup>2</sup>NACE je skraćena koja je izvedena od francuskog naziva „*Nomenclature generale des Activites economiques dans les Communautés Europeennes*“ što u prijevodu znači Statistička klasifikacija ekonomskih aktivnosti unutar Europske Unije (Eurostat, 2008.).

### **III. TEMELJNE ZNAČAJKE ZAGREBAČKE DUBRAVE**

#### **3.1. GEOGRAFSKI POLOŽAJ**

Prostor zagrebačke Dubrave smješten je na kontaktnom prostoru između Medvednice i aluvijalne ravni rijeke Save (Žuljić, 1964.). Cijeli se prostor može podijeliti u tri cjeline: sjeverni, južni i prostor „uže“ Dubrave. Sjeverni dio obuhvaća prigorje Medvednice na kojem su se razvila najstarija naselja Dubrave. Južni dio obuhvaća prostor južno od željezničke pruge i u većem dijelu je slabije naseljen. Prostor „uže“ Dubrave razvio se na najprikladnijem dijelu područja, sjeverno od željezničke pruge i južno od krajeva prigrorskih obronaka Medvednice.

Razvoj Dubrave uvelike je određen njezinim prometnim položajem. Blizina važnih cestovnih pravaca, prije svega posavskog i koridora Vb, omogućila je razvoj industrije u ovom dijelu Zagreba. Razvojem industrije rastao je i broj stanovnika. Osim važnih cestovnih pravaca velik značaj ima i željeznička pruga. Osim što je služila za prijevoz sirovina do industrijskih kombinata, pruga u prošlosti ima važnu ulogu u obrani od poplava, a samim time pridonosi i većoj urbanizaciji prostora.

Prostor Dubrave fizionomski je odvojen od grada Zagreba. Odvaja ih zeleni pojas koji se pruža od vrhova medvedničkog prigorja sve do njezinih najjužnijih dijelova. Takav zeleni pojas rezultat je osnivanja naselja u višim dijelovima prostora. Stara dubravačka naselja izgrađena su između brojnih medvedničkih potoka. Iako su do prije tridesetak godina sela poput Čučerja, Markuševca, Miroševca i dr. bila samostalna, danas su ona sastavni dijelovi gradske četvrti Gornja Dubrava. Naselja Donje Dubrave razvijaju se kasnije zbog već spomenutih opasnosti od plavljenja Save.

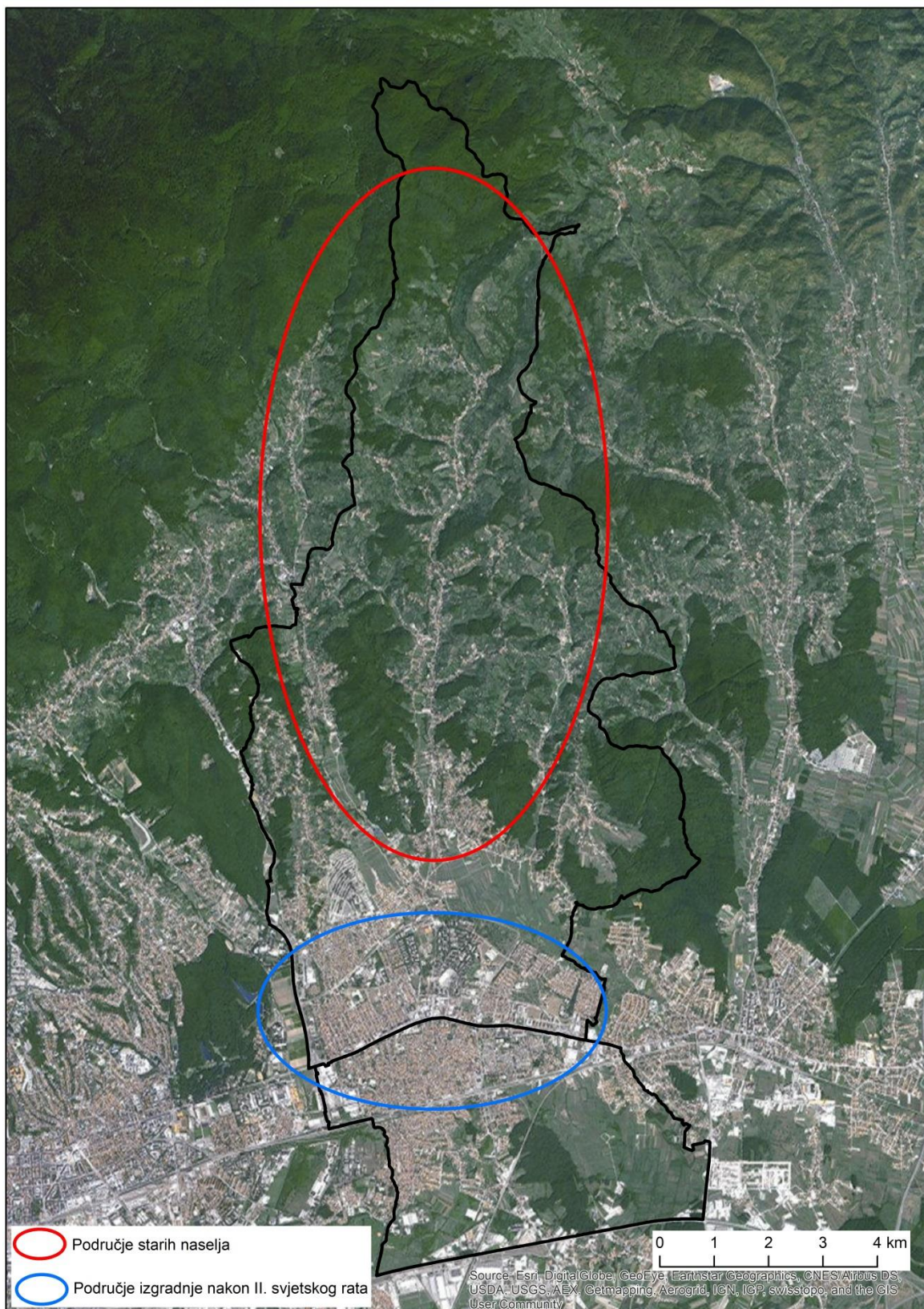
#### **3.2. FIZIČKOGEOGRAFSKE ZNAČAJKE PROSTORA**

Dubrava se od sjevera do juga prostire kroz četiri orohidrografske cjeline: medvedničko prigorje, blago zaravnjeni ogranci prigorja s manjim platoima, dolinska proširenja s uskom zaravni te aluvijalna savska ravnica (Žuljić, 1964) (sl. 2.). Specifičan reljef omogućio je rano naseljavanje u sjevernim dijelovima današnje Dubrave, dok se južni dijelovi kasnije naseljavanju. Južniji dio je karakterističan nizinski reljef i nekad velikim područjima pod šumom, uglavnom šumama hrasta. Prostor su oblikovali, osim rijeke Save, brojni

medvednički potoci. Potoci Štefanovac i Trnava čine zapadnu i istočnu granicu četvrti. U prošlosti su iskorištavani za brojne male mlinove, dok su danas većinom nadsvođeni.

Danas je najviše stanovnika koncentrirano u središnjem dijelu Dubrave. Taj prostor obilježava većinom neplanska individualna gradnja s uskim ulicama. Zanimljivost je da taj prostor nije bio nastanjen sve do Drugog svjetskog rata. Nakon rata započinje stihijska urbanizacija koja je trajala sve do početka devedesetih godina. U međuvremenu neki dijelovi prostora doživjeli su planske promjene pa je prisutna i kolektivna gradnja, uglavnom stambenih zgrada (Crljenko, 2012b).





Sl. 2. Fizionomija zagrebačke Dubrave

*Izvor: Državni atlas Republike Hrvatske, ArcGis Basemaps*

### 3.3. SOCIJALNOGEOGRAFSKA OBILJEŽJA

Kratkim osvrtom na fizičko-geografska obilježja prostora vidljiva je prostorna složenost Dubrave kao cjeline. Prisutnost rijeke Save i mogućnost nastanjivanja prigorja Medvednice utjecalo je na rani razmještaj stanovništva. Izgradnjom željeznice i smanjivanjem opasnosti od poplava otvorena je mogućnost nastanjivanja nižih dijelova (sl. 2.). Ključno razdoblje za razvoj Dubrave počinje 60-ih godina 20. stoljeća. Naime, zbog ruralnog egzodusa raste broj stanovnika Dubrave i događa se spontana suburbanizacija. Ruralni egzodus bio je uvjetovan zbog dvaju razloga. Prvi razlog je bila urbano orijentirana industrijalizacija koja je tražila veliki broj nove radne snage. Drugi razlog su bile loše prilike na selu koje su potaknute nacionalizacijom poljoprivrednih posjeda nakon rata. Otvaranjem novog industrijskog kompleksa na Žitnjaku, Dubrava je zbog svoje blizine postala jako imigracijsko područje.

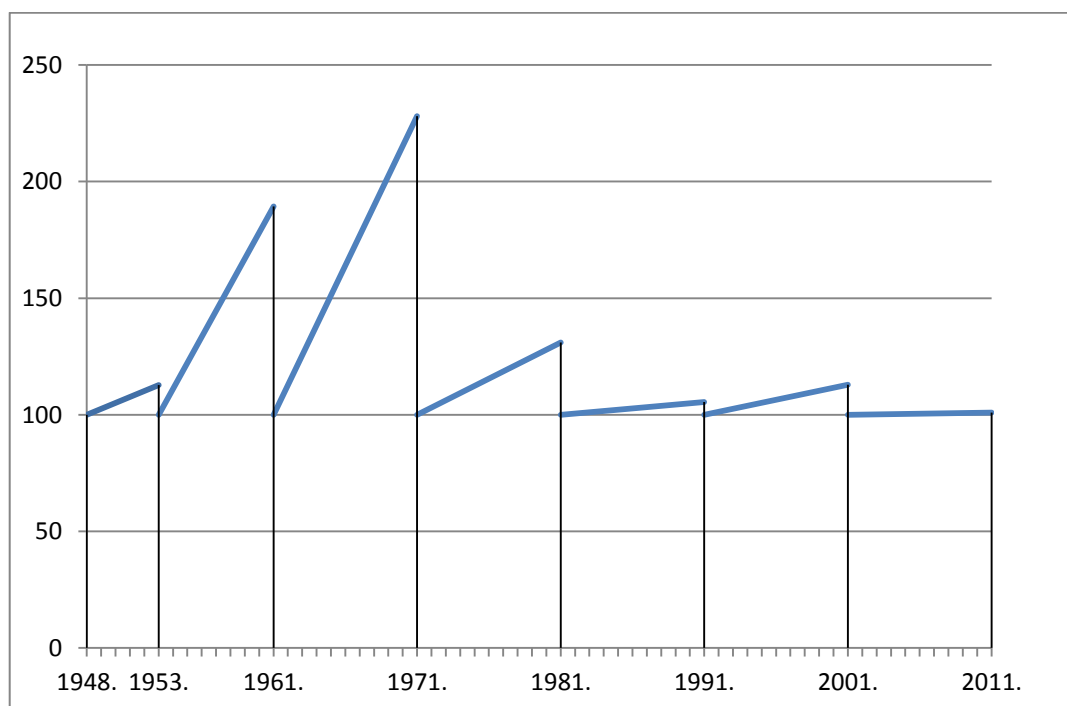
Uvidom u kretanje broja stanovnika nakon Drugog svjetskog rata može se vidjeti nagli porast broja stanovnika (tab. 1.). Već u razdoblju između 1953. i 1961. bilježimo veliki porast broja stanovnika (lančani indeks je čak 189). Najveći porast Dubrava bilježi u međupopisnom razdoblju 1961.-1971. Na to upućuju pokazatelji (tab. 1.), lančani indeks je 228, a međupopisna promjena iznosi čak 35.030 stanovnika. Promatranje ova dva međupopisna razdoblja navodi na zaključak da je najjači populacijski rast Dubrava imala od pedesetih do sedamdesetih godina 20. stoljeća.

Tab. 1. Kretanje broja stanovnika zagrebačke Dubrave 1948.-2011. godine

Godina	Broj stanovnika	Lančani indeks	Bazni indeks (1948.)	Međupopisna promjena	Prosječna godišnja promjena broja stanovnika
1948.	12.827	100	100,0		
1953.	14.454	112,7	112,7	1.627	325,4
1961.	27.369	189,4	213,4	12.915	1.614,4
1971.	62.399	228,0	486,5	35.030	3.503,0
1981.	81.720	131,0	637,1	19.321	1.932,1
1991.	86.241	105,5	672,3	4.521	452,1
2001.	97.332	112,9	758,8	11.091	1.109,1
2011.	98.204	100,9	765,6	872	87,2

Izvor: *Popis stanovništva 1857-2001, Naselja i stanovništvo Republike Hrvatske 1857-2001., Popis stanovništva 2011, stanovništvo prema narodnosti i spolu.*

Prema popisu stanovništva iz 1981., po više od pet tisuća stanovnika živjelo je u mjesnim zajednicama smještenima na područjima koja su šezdesetih i sedamdesetih primila najveći broj stanovnika. Kao primjere ćemo navesti Studentski Grad, područje Janekovićeve parcelacije sjeverno od Ulice Dubrava te neplanska naselja Donje Dubrave (Crljenko 2012a). Trend rasta broja stanovnika usporio se nakon 1981. godine. U međupopisnom razdoblju između 1981. i 1991. Dubrava se povećala za samo 4.521 stanovnika. Iako je to i dalje popriličan porast broja stanovnika, uzimajući u obzir prijašnja razdoblja možemo govoriti u znatnom usporavanju rasta broja stanovnika. Takav trend nije dugo trajao jer tijekom devedesetih godina 20. stoljeća međupopisna se promjena opet u znatnoj mjeri povećava. Povećavanje broja stanovnika može se povezati s povećanim brojem imigranata, odnosno prognanika, izbjeglica i janjevačkog stanovništva kao posljedicom Domovinskog rata. Kretanje trenda jasno je vidljivo u prilogu (sl .3.).



Sl. 3. Lančani indeks kretanja broja stanovnika u međupopisnim razdobljima 1948. – 2011.

*Izvor: Izvor: Popis stanovništva 1857-2001, Naselja i stanovništvo Republike Hrvatske 1857-2001., Popis stanovništva 2011, stanovništvo prema narodnosti i spolu.*

Povećanje ukupnog broja stanovnika, nakon Drugog svjetskog rata gotovo 8 puta, nije se jednakomjerno odrazilo u prostoru. Gustoća naseljenosti ovisi prvenstveno o konfiguraciji terena, međutim na primjeru Dubrave može se vidjeti veliki utjecaj društvenih čimbenika.

Društveni čimbenici mnogo su važniji u izgradnji Dubrave od same konfiguracije terena. Prilikom naseljavanja Dubrave većina novog stanovništva nije se zamarala postojanjem ili nepostojanjem planske regulative izgradnje naselja. Prema posljednjem popisu iz 2011. u gradskoj četvrti Donja Dubrava živjelo je 35.994 stanovnika, dok je u Gornjoj Dubravi živjelo 61.338 stanovnika, odnosno 1,7 puta više nego u Donjoj Dubravi. Iako je brojem stanovnika manja od Gornje Dubrave, zbog različitih površina, Donja Dubrava (3.325 st/km<sup>2</sup>) je gušće naseljena u odnosu na Gornju (1.532 st/km<sup>2</sup>). Najgušće naseljeni dio Dubrave je između Avenije Gojka Šuška na zapadu, groblja Miroševac i potoka Trnave na sjeveru, istočnih dijelova Trnovčice, Dupca i Novog Retkovca te Čulinca i kompaktno izrađenog naselja Trnava na jugu (Crljenko 2012a). Područje najgušće naseljenosti podudara se s analiziranim prostorom Dubrave. Ovakav razmještaj stanovništva upućuje na zanimljivu činjenicu. Iako je Gornja Dubrava veća i ističe se planiranom stambenom izgradnjom u kojoj dominiraju stambene zgrade, više stanovnika po jedinici površine živi u Donjoj Dubravi koja ima izrazito obilježje niske stambene izgradnje. Takav omjer je izravna posljedica neplanske i zbijene izgradnje tijekom šezdesetih i sedamdesetih godina (Crljenko, 2012b).

Posljedice naglog povećanja broja stanovnika tijekom šezdesetih i sedamdesetih godina vidljive su u današnjem kulturnom pejzažu. Prije svega se očituju u morfološkim promjenama mnogih njegovih elemenata (Crljenko 2012a). U posljednjih desetak godina najočitije morfološke promjene vidljive su kroz izgradnju neplanskih stambenih blokova zbog povećanja stambenog fonda. Primjerice, tijekom izgradnje Studentskog grada i Klake (nakon 1949.) veliki značaj se dodavao funkcionalnosti prostora. Tadašnji novoizgrađeni stambeni blokovi sadržavali su parkove, vrtiće, škole, dovoljan broj parkirališnih mjesta, vodovod i kanalizaciju. Istovremeno su se u Donjoj Dubravi prodavale livade i pašnjaci novodoseljenom stanovništvu. Stihijska izgradnja i manje parcele pridonijele su nedostatku osnovnih komunalnih sadržaja. Očita posljedica takve izgradnje vidljiva je danas, pa tako Donja Dubrava nema izraženo mjesto okupljanja stanovništva, odnosno ne postoji mjesni trg. Stanovnici Donje Dubrave osnovne funkcije moraju izvršavati na prostoru Gornje Dubrave. Zaključno tome Dubrava je u svojem razvoju do devedesetih godina prvenstveno služila kao jedna velika gradska spavaonica. Sadržaji kao što su gostionice, trgovine i dr., javili su se tek u kasnijim razdobljima njenog razvoja.

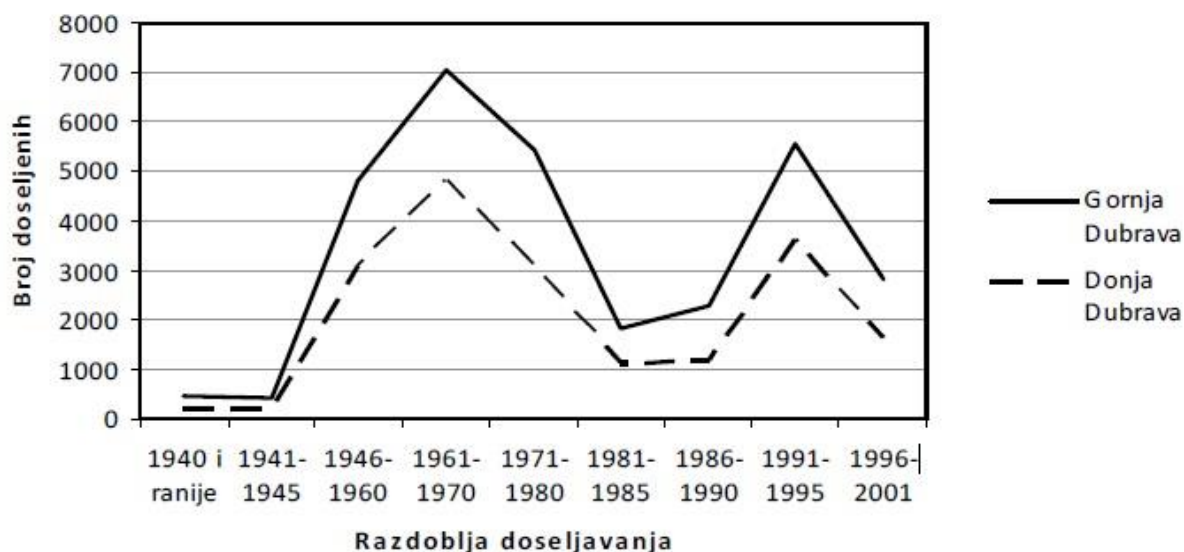


Popisom 2011. u Dubravi je zabilježeno 40.827 stanova. Gotovo se dvije trećine svih stanova (63,9%) nalaze u Gornjoj Dubravi. Samim promatranjem prostora Dubrave može zaključiti koji su smjerovi širenja izgradnje bili. U prošlosti je dominantna smjer bio od zapada prema istoku, dok je u recentnom razdoblju dominantan smjer sjever-jug. Razlog tomu leži u iskorištavanju svih kapaciteta za izgradnju u istočnom dijelu Dubrave. Razdoblje tijekom kojeg je izgrađeno najviše stanova je razdoblje prije osamdesetih godina, odnosno između 1961. i 1970. godine (Kvočić, 1984.).

### **3.3.1. MIGRACIJE KAO FAKTOR OBLIKOVANJA DUBRAVE**

Najvažniji čimbenik porasta broja stanovnika intenzivno je doseljavanje u Dubravu. Rezultat doseljavanja je već spomenuto širenje od zapada prema istoku. Udio doseljenih u ukupnom stanovništvu Dubrave 2011. je oko 50% (Donja Dubrava 50,3%, Gornja Dubrava 50,9%). Globarević u svojem radu iz 1974. iznosi podatke o migracijskim obilježjima prema kojima su 1971. godine 67% stanovnika tadašnje Dubrave bili doseljenici. Popis 1981. bilježi da je na području Dubrave 65% doseljenih (Švob, Brčić, Pogorelec, 1998.), a popis iz 2001. registrira oko 56% doseljenih. Jasni su razlozi zbog kojih je udio doseljenih veći u ranijim razdobljima jer je tada Dubrava bila tipična periferija doseljeničkog tipa. Periferijom doseljeničkog tipa smatra prostor kojemu je donja granica udjela doseljenika u ukupnom stanovništvu 66% ili, prema slabijem kriteriju, 51% (Nejašmić, 1994.).

Mnogi stanovnici ostalih dijelova grada Zagreba kažu kako je Dubrava prostor u kojem žive „ljudi koji su došli od svugdje“. Smanjenje udjela doseljenog stanovništva kroz godine razumljiv je zbog dugovječnosti i smanjivanja broja doseljenika u Dubravu. Prostori koji su naseljavani šezdesetih godina danas se smatraju područjem starosjedilačkog stanovništva (Crljenko 2012b). Dinamika doseljavanja u Dubravu nije bila pravocrtna i podudara se s intenzivnijom izgradnjom u pojedinim razdobljima. Prema intezitetu mogu se izdvojiti dva imigracijska vala: prvi od 1946. do 1980., s vrhuncem u šezdesetima i drugi, nešto slabiji, od 1991. do 2001., povezan s ratnim zbivanjima u Hrvatskoj (sl. 4.). Vrhunac doseljavanja u prvom valu trajao je od 1953. do 1965., kada je općenito bila najjača imigracija u Zagreb. Tada je u vlastite kuće doselilo 44,1% stanovništva (Globarević, 1974.).



Sl.4. Imigracijski valovi u zagrebačkoj Dubravi

Izvor: Crljenko, 2012. *Prema popis stanovništva, kućanstava i stanova 2001.*, DZS, posebno obrađene tablice

Neke od osnovnih motiva naseljavanja već smo istaknuli. Dubrava je tijekom prvog imigracijskog vala bila neizgrađeno područje na periferiji grada koji je bilježio ekonomski uzlet. Zagreb je tada imao veliku potrebu za radnom snagom pa je nudio zaposlenje, prostor za život, obrazovanje te bolju perspektivu za uspjeh. Cijena zemljišta u Dubravi je bila niska i dostupna pretežito radničkom stanovništvu koje je bilo zahvaćeno procesima deagrarizacije i ruralnog egzodusa. Osim što je bilo blizu radnog mjesta, područje je nudilo vodu temeljnicu na samo nekoliko metara dubine te šljunak i pijesak, važne za izgradnju novih kuća. Osim navedenih čimbenika treba naglasiti da nije postojala zakonska regulativa koja bi kontrolirala doseljavanje i izgradnju. Također, brojne rodbinske veze od prije doseljenih ljudi bili su dodatni motivi za naseljavanje upravo u Dubravu.

Doseljenici su bili uglavnom mlađe stanovništvo niske obrazovanosti nižeg socijalnog statusa. Zbog teškog privikavanja na gradski način života sa sobom su donosili tradicionalni seoski način života koji je u mnogočemu oblikovao današnju Dubravu (Globarević, 1974.). To se najbolje očituje u opisima pojedinih vremenika iz tog razdoblja koji kažu kako tada nije bilo čudno imati perad i stoku na dvorištu jer je takav bio način života. Neki od ispitanika navode kako se tada nije razmišljalo o odlasku negdje dalje, pa su se gradile veće kuće jer je trebalo imati mjesta za veći broj djece nego što je slučaj kod gradskih obitelji. Tada su stanovnici kuće gradili sami, pa su često kuće bile od jeftinih i nekvalitetnih materijala (trstike, blatne cigle i dr.). Slabiji materijali zamijenjeni su tek u

kasnijim razdobljima. Prema Švob, Brčić i Podgorelec (1998.), doseljenici su uz starosjedilačko stanovništvo jedna od društvenih skupina u Dubravi. Najčešće se prepoznaju po regionalnom identitetu, pa su npr. Janjevci Hrvati s Kosova, Bosanci i Hercegovci su Hrvati iz Bosne i Hercegovine. Uz etničke Hrvate iz raznih dijelova bivše države prisutne su i nacionalne manjine Srba, Albanaca i Roma. Najbrojniji su Srbi koji čine 1,7% stanovništva.

Etnička raznolikost Dubrave zaslužna je za specifičan kulturni pejzaž prostora. To potvrđuju i ispitanici tijekom kartiranja poslovnih djelatnosti, koji kao glavne primjere ističu arhitekturu individualnih građevina u Dubravi. Postoje razlike u fizionomiji određenih građevina koje se mogu povezati s etničkom pripadnošću. Ipak, sinonim specifične izgradnje u Dubravi je Konjšćinska ulica. To je tipični primjer individualne izgradnje koja je zbog veličina janjevačkih obitelji poprimila velebne razmjere pa su često te kuće velike i prostrane. Treba još spomenuti percepciju Dubrave u odnosu na ostale dijelove grada. Često se Dubrava percipira kao nepoželjna za život i sinonim za neugodu (Stiperski, 1997.). Razlog tomu vjerojatno je neznanje ostalih stanovnika Zagreba o prostoru Dubrave. Iako će ju ostali stanovnici grada i dalje percipirati kao nelagodno mjesto, Dubrava je zasigurno svojom kulturološkom raznolikošću i specifičnim razvojem postala kulturna zagrebačka gradska četvrt.

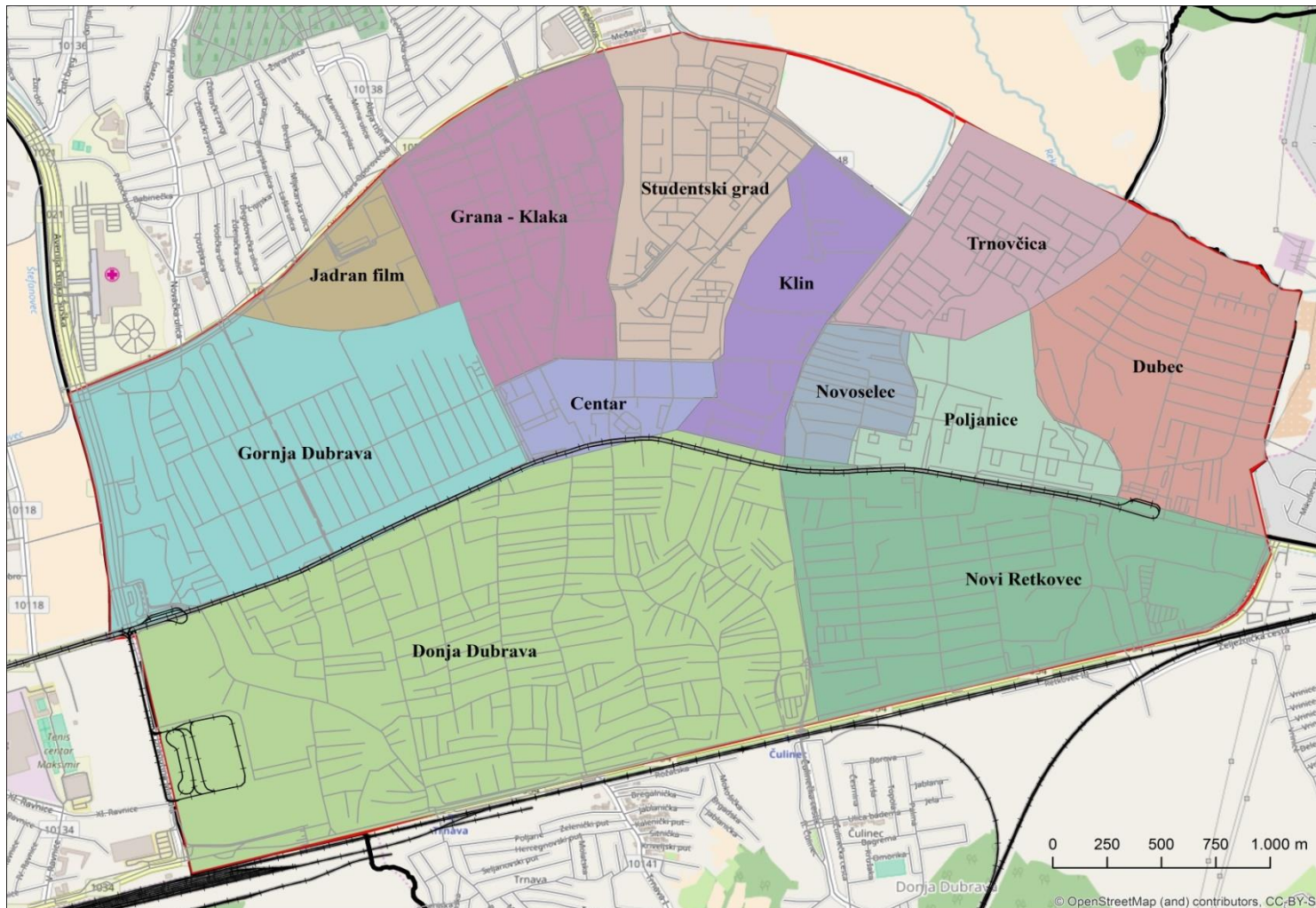
## IV. POSLOVNE DJELATNOSTI U DUBRAVI

### 4.1. PODJELA ISTRAŽIVANOG PROSTORA NA MANJE DIJELOVE

Za potrebe istraživanja definiran je prostor Dubrave kao prostor analize. Za jednostavniju analizu i orijentaciju analizirani prostor podijeljen je na manje dijelove. Podjela prostora napravljena je uglavnom prema granicama dubravačkih stambenih naselja. Izdvojeno je dvanaest stambenih naselja (sl. 5.). Prostor sjeverno od Avenije Dubrava definiraju deset izdvojenih stambenih naselja. Veći broj izdvojenih naselja može se objasniti planskom izgradnjom u ovom dijelu Dubrave. Osam od deset naselja imaju uglavnom stambenu funkciju. Ističu se prostori nekadašnjeg Jadran filma i izdvojenog „centra“ Dubrave kao prostori u kojima dominira poslovna djelatnost. Prostor Jadran filma je tijekom vremena doživio manju prenamjenu prostora, pa više ne služi isključivo u izdavačke i filmske djelatnosti. U njegovom sjeverozapadnom dijelu prisutna je stambena izgradnja, dok je sjeveroistočni dio prostora prenamjenjen u trgovački centar, odnosno Garden Mall. U prostoru centra nalaze se djelatnosti od šireg društvenog značaja kao što su Dom zdravlja Istok, gradska tržnica Dubrava, Pošta, nekoliko poslovnica banaka te središnja benzinska crpka u Dubravi. Ostala naselja većinom su rezultat planske izgradnje, osim naselja Novoselec i Klin koja imaju klasično obilježje neplanske individualne izgradnje (Terensko istraživanje, 2017.).

Prostor južno od Avenije Dubrava definiran je s dva stambena naselja. Izdvajaju se naselja Donja Dubrava i Novi Retkovec. Između ova dva naselja prisutna je dihotomija planske i neplanske izgradnje. Prostor Donje Dubrave rezultat je doseljavanja nakon Drugog svjetskog rata i površinski je najveće naselje istraživanog prostora. Cijeli prostor ima slična obilježja u vidu uskih nepravilnih ulica koje su često slijepa. Prostor nema mjesnog trga ni glavnu ulicu koja bi preuzela ulogu trga. Područje Novog Retkovca obilježava planska izgradnja i pravilan tlocrt ulica. Novi Retkovec nastao je kao privremeno naselje za stanovnike grada Zagreba koji su 1964. bili zahvaćeni poplavom Save. Privremeno rješenje se kroz godine pretvorilo u trajno, pa se Novi Retkovec danas može izdvojiti kao naselje Dubrave. Ova dva naselja imaju dominantno stambenu funkciju, ali se u rubnim dijelovima u zadnjih desetak godina otvaraju poslovne djelatnosti u obliku trgovačkih centara (Terensko istraživanje, 2017.).





Sl. 5. Podjela istraživanog prostora po naseljima

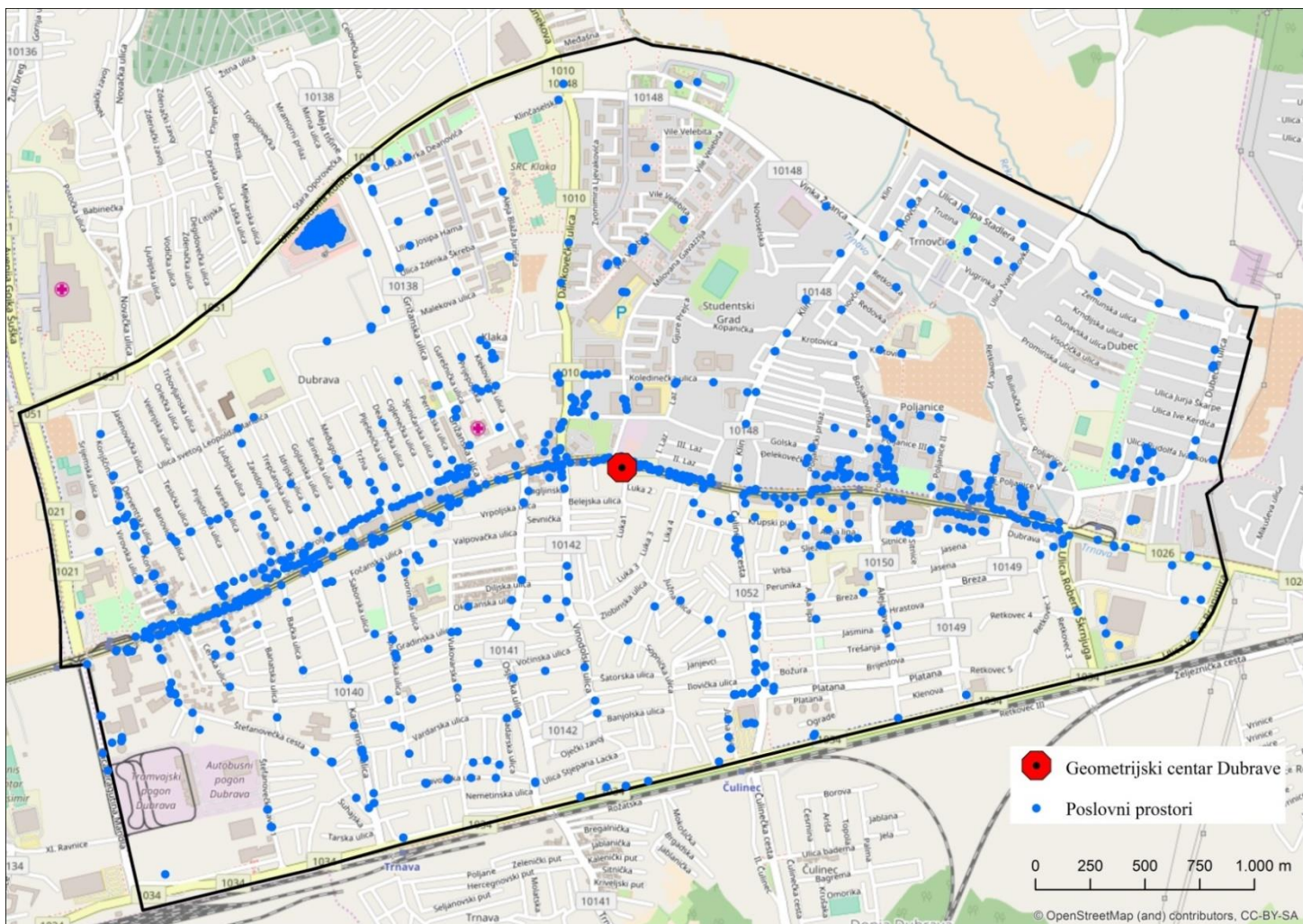
Izvor: Geofabrik, OpenStreetMap, Državni atlas Republike Hrvatske, 2017.

## 4.2. PROSTORNI RAZMJETAJ POSLOVNIH PROSTORA

Smještaj poslovnih jedinica ovisi o raznim faktorima. Faktori lokacije poslovnih djelatnosti oblikuju njihov prostorni razmještaj. Na prostoru Dubrave prisutni su brojni faktori koji su uvjetovali razmještaj postojećih poslovnih djelatnosti. Faktori se mogu podijeliti na nekoliko grupa; primarni, sekundarni i tercijarni (Bu, Van Duinm i dr., 2012.). Primarnim faktorima lokacije smatraju se oni faktori koji direktno utječu na odabir neke lokacije. Ovdje se mogu izdvojiti faktori glavnih ulica, pješačkih zona, prisutnost odnosno neprisutnost djelatnosti istog tipa i dr. Pod sekundarne faktore se mogu ubrojiti faktori kao što su veličina poslovnog prostora, cijena najma i eventualno opremljenost poslovnog prostora. Tercijarni faktori imaju najmanju važnost pri smještaju poslovne jedinice i oni ubrajaju udaljenost potencijalnog radnog mjesta od mjesta stanovanja. Tijekom terenskog istraživanja u Dubravi moglo se primijetiti kako su ključni faktori kod odabira lokacije bili primarni faktori.

Kada prostor Dubrave gledamo kao kompaktni funkcionalni prostor, odnosno isključimo podjelu na naselja (sl. 5.), možemo primijetiti nekoliko pravilnosti kod razmještaja poslovnih djelatnosti (sl. 6.). Takvim pristupom možemo utvrditi prostiranje najvećeg broja poslovnih djelatnosti središnjim dijelom istraživanog prostora. Stoga se može zaključiti da se pri odabiru lokacije za određenu djelatnosti gledalo na blizinu glavnih ulica i prostore s velikom frekvencijom stanovništva. Dominantni smještaj djelatnosti u Dubravi je uz Aveniju Dubrava i to u njezinom zapadnom i istočnom dijelu.

Iduća pravilnost koja je može uočiti iz samog promatranja priloga (sl. 6.) je dvostruko usporedno praćenje linija smještaja poslovnih djelatnosti u zapadnom dijelu Avenije Dubrava. Ulica Hrvatskog proljeća preuzela je ulogu sekundarne trgovačke ulice u tom dijelu promatranog prostora zbog blizine glavne trgovačke ulice, brojnih transverzalnih prolaza između te dvije ulice i velikog broja poslovnih prostora s južne strane Ulice Hrvatskog proljeća. Sjeverna strana Ulice Hrvatskog proljeća ima dominantno stambenu funkciju i to u vidu individualne planske izgradnje. Također u zapadnom dijelu promatranog prostora nalazi se Konjšćinska ulica koja ima okomito pružanje odnosu na Aveniju Dubrava. Ovdje je također povećana gustoća poslovnih prostora u odnosu na ostale dijelove Dubrave. Veću gustoću poslovnih prostora možemo objasniti blizinom terminala javnog gradskog prometa (okretište tramvaja i početna stanica busa) te specifičnom arhitekturom u ulici o kojoj će biti više riječi u drugim dijelovima rada.



Sl. 6. Razmještaj poslovnih djelatnosti u zagrebačkoj Dubravi

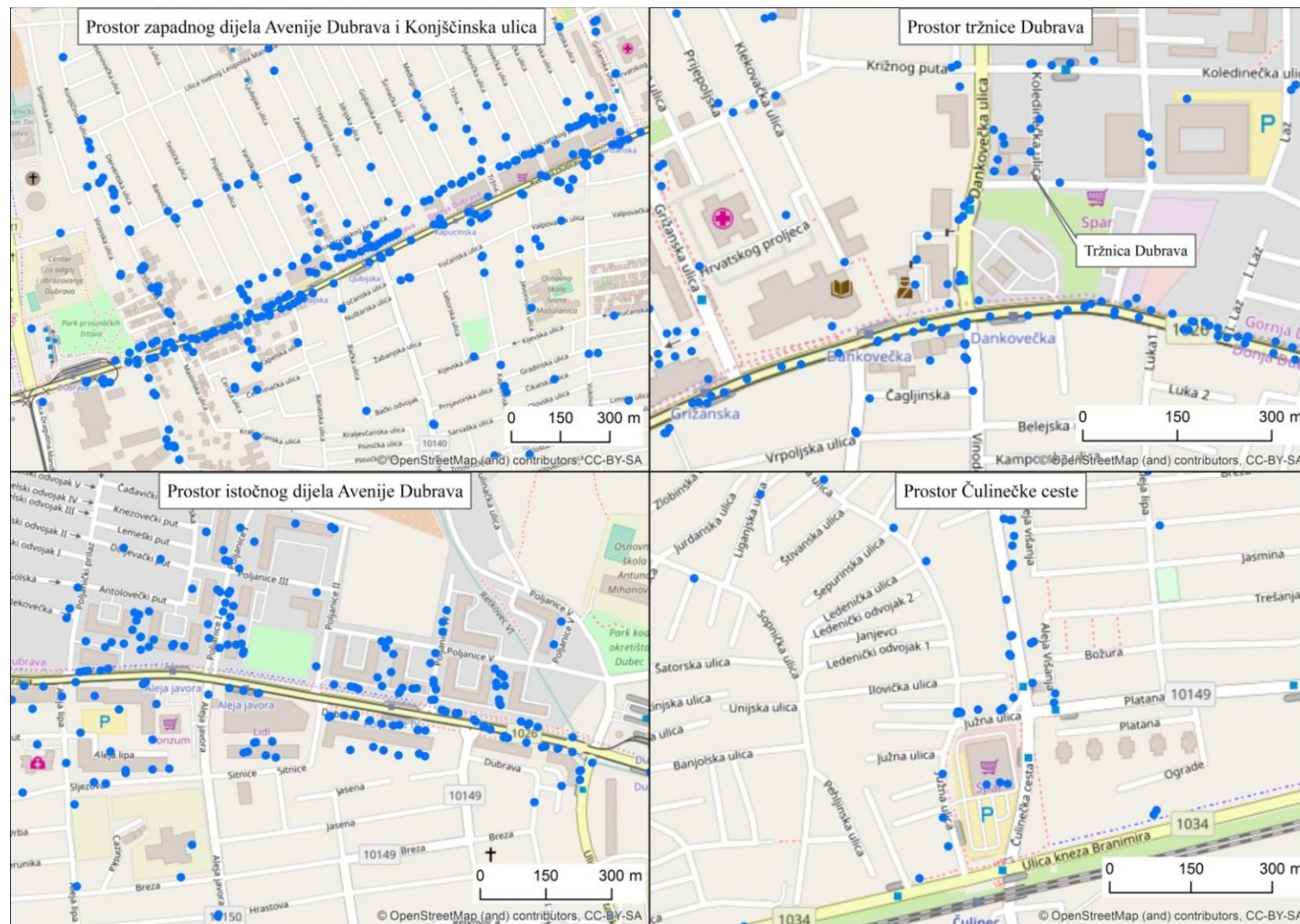
Izvor: Terensko istraživanje 2017.



Veća koncentracija poslovnih djelatnosti prisutna je uz područje oko Tržnice Dubrava. Cijeli prostor oko tržnice Dubrava nalazi se u blizini geometrijskog središta analiziranog prostora, što mu da je status idealne lokacije za poslovne djelatnosti. Osim geometrijskog središta važna je blizina glavne longitudinalne prometnice, važne transverzale u vidu Dankovečke ceste kojom prolaze glavni pravci prema podmedvedničkim naseljima zagrebačke Dubrave. Iako bi se mogla očekivati najveća koncentracija djelatnosti, to nije slučaj zbog manjeg broja poslovnih prostora. Manji broj poslovnih prostora posljedica je ne tako guste stambene izgradnje. Ovaj dio Dubrave pripada planskom izgrađenom području. U ovom dijelu nalaze se važne funkcije kao npr. policijska postaja i jedinica vatrogasne postrojbe grada Zagreba koje zauzimaju dio prostora. Sve do prije desetak godina prostor između tržnice i Avenije Dubrava obilježavao je veliki rasadnih gradske tvrtke Zrinjevac, a istočni dio tržnice nekada je bio veliki silos. Danas su oba prostora doživjela prenamjenu. Prostor rasadnika dobio je novu trgovačko-stambenu funkciju izgradnjom nove stambene zgrade i trgovačkog centra. Prostor silosa zadržao je skladišnu funkciju, ali kao skladište mješovite robe za neke trgovačke lance.

Prostor istočno od ulice Klin i Čulinečke ceste oblikovala je planska izgradnja naselja Novi Retkovec i Poljanice. U ovom dijelu prisutna je stambena izgradnja s brojnim poslovnim prostorima u prizemnim etažama zgrada. Područje obilježava povećana koncentracija poslovnih subjekata (sl. 7.). Glavna koncentracija je uz glavnu prometnu i pješačku zonu uz Aveniju Dubrava, dok se dio poslovnih prostora nalazi na južnim pročeljima zgrada uz Aveniju Dubrava. Kako je prostor planski izgrađen tako postoje određeni „džepovi“ smanjenje koncentracije. U tim prostorima smještene su škole, vrtići te dom zdravlja.

Važna transverzala za južni dio analiziranog prostora je Čulinečka cesta (sl. 7.). Ovdje je također prisutna povećana koncentracija poslovnih prostora. Razlog tomu je iznimno važna prometnica koja spaja područje južno od željezničke pruge. Cesta je dobila na značenju prije desetak godina izgradnjom podvožnjaka ispod pruge kojom je povećana protočnost iste. Osim važnosti prometnice, treba spomenuti nekoliko zgrada privatnih investitora koje imaju veći broj poslovnih prostora u svojim prizemnim etažama.



Sl. 7. Izdvojeni prostori veće gustoće poslovnih prostora u Dubravi

Izvor: Terensko istraživanje 2017.

Posljednje područje koje možemo izdvojiti kao prostor povećane koncentracije je prostor nekadašnjeg Jadran filma u sjevernom dijelu analiziranog prostora. Prostor Jadran filma u posljednjih nekoliko godina doživljava prenamjenu funkcije iz industrijskog kompleksa u kompleks poslovno-stambenog tipa. U sjeveroistočnom dijelu Jadran filma izgrađen je trgovački centar. Na malom prostoru prisutan je veći broj trgovina raznih stranih brandova. Prostor ima dominantnu trgovačku funkciju. Trgovački centar nalazi se na povoljnom položaju uz glavnu longitudinalnu prometnicu sjevernog dijela Dubrave, te bitne transverzale u vidu Grižanske ulice koja povezuje centar Dubrave s gradskim grobljem Miroševac. Zbog navedenih razloga u ovom prostoru prisutna je veća koncentracija vozila i stanovnika.

Suprotno od prostora s većom koncentracijom poslovnih lokala nalaze se područje s manjom koncentracijom. Vrlo se lako može uočiti trend smanjivanja broja poslovnih lokala udaljavanjem od središnje osi, Avenije Dubrava. Jasno je da se udaljavanjem od Avenije Dubrava smanjuje dnevna frekvencija uličnih prolaznika i ti dijelovi su manje atraktivni za potencijalne poslovne djelatnosti. Međutim, ti dijelovi nisu u potpunosti lišeni poslovnih lokala. Lokali koji se tamo nalaze većinom su individualne poslovne djelatnosti od važnosti za manji krug korisnika. Prije svega ovdje mislimo na male trgovine mješovitom robom te obrte za uljepšavanje. Zajedničko obilježje većini takvih djelatnosti što se nalaze u područjima individualne stambene izgradnje. U takvoj izgradnji ulogu poslovnog lokala najčešće preuzimaju pomoćne građevine odnosno garaže.

Na prostoru Gornje Dubrave (sl. 7.) može se uočiti pravilnost u smještaju poslovnih prostora. Većina poslovnih prostora smještena je uz veću longitudinalnu prometnicu, Ulicu Križnog puta. Ponovno se javlja jasna logika prostora jer je Ulica Križnog puta dostupnija od transverzalnih ulica, a samim time i prometnija. Područja Studentskog grada, Trnovčice i Dubca također imaju manju koncentraciju poslovnih prostora. Studentski grad kao plansko izgrađeno područje nalazi se u neposrednoj blizini funkcionalnog i trgovačkog centra Dubrave, odnosno u blizini tržnice. Takvim položajem može se objasniti nedostatak, odnosno smanjena koncentracija poslovnih djelatnosti u tom dijelu Dubrave. U područjima Trnovčice i Dubca poslovni prostori se nalaze uz glavnu ulicu. Ulica Josipa Stadlera i Dubečka cesta, koja se nastavlja, imaju najveći broj poslovnih prostora. Veća koncentracija je prisutna u blizini terminala javnog gradskog prometa u Dubcu. Ovakav prostorni razmještaj ponovno se može povezati s frekvencijom uličnih prolaznika i automobila u tom

području. Prostor najveće frekvencije stanovništva je oko okretišta i time se taj prostor, odnosno poslovni prostori u blizini nameću kao najatraktivniji. Osim manjih poslovnih prostora ističu se i veći trgovački centri koji zauzimaju velike površine.

Prostor između Avenije Dubrava i Branimirove ulice podjeljen je na Donju Dubravu i Novi Retkovec. Iako se ta dva prostora razlikuju morfološki i načinom izgradnje, imaju slična obilježja što se tiče poslovnih prostora. Udaljavanjem od Avenije Dubrava smanjuje se broj poslovnih prostora. Izolirani prostori koji se nalaze unutar naselja također imaju obilježja malih trgovina uske specijalizacije ili trgovina mješovitom robom. U ovom dijelu Dubrave ističe se jedan industrijski kompleks. U jugozapadnom dijelu donje Dubrave nalazi se spremište tramvaja i autobusa te nekadašnje tvornice DTR i Mlinar. Pogoni su tijekom godina zatvoreni. Nekadašnji pogoni zauzimali su velike površine budući da se nalaze u blizini glavne prometnice i željezničke pruge predstavljaju iznimno atraktivan prostor. U istočnom dijelu Novog Retkovca također postoji prostor koji je u proteklih desetak godina doživio potpunu transformaciju. Prostor koji su nekad obilježavale livade danas je dobio strogo trgovačku funkciju. Faktori koji su utjecali na transformaciju prostora je izgradnja terminala javnog gradskog prometa u Dubcu čime je to područje dobilo višu vrijednost (Terensko istraživanje, 2017.).

Spomenuto je već kako ulice s velikom frekvencijom uličnih prolaznika imaju veću koncentraciju poslovnih prostora. Branimirova ulica, iako je najprometnija ulica Dubrave, ima nisku koncentraciju poslovnih prostora. Objašnjenje takve pojave može se tražiti u karakteristikama stanovništva koje koristi Branimirovu ulicu. Branimirova ulica do prije desetak godina nije postojala u ovakvom obliku. Naime, dio prometnice istočno od Čulinečke ceste nije bio izgrađen. U to vrijeme ulogu glavne prometnice imala je Avenija Dubrava. Izgradnjom produžetka Branimirove prema Sesvetama, ulica dobiva na važnosti, a samim time i povećava se dnevna frekvencija vozila. Dakle, možemo reći da je jedan razlog smanjene koncentracije poslovnih prostora relativno nova cesta. Osim toga važno je reći kako Branimirova ulica ima periferni položaj u analiziranom području. Drugi razlog može se tražiti u tome što Branimirova ulica ima mostnu ulogu između centra grada Zagreba i njegove istočne periferije. Korisnici Branimirove ulice su najčešće stanovnici istočnih dijelova grada Zagreba, kao i stanovnici istočnog dijela Zagrebačke županije. To znači da Branimirova ulica ima uglavnom tranzitni karakter. Kada se ovim faktorima pridoda faktor željezničke pruge s južne te uglavnom individualna izgradnja sa sjeverne

strane ulice, jasno je da Branimirova ulica ne može imati veliku koncentraciju poslovnih prostora.

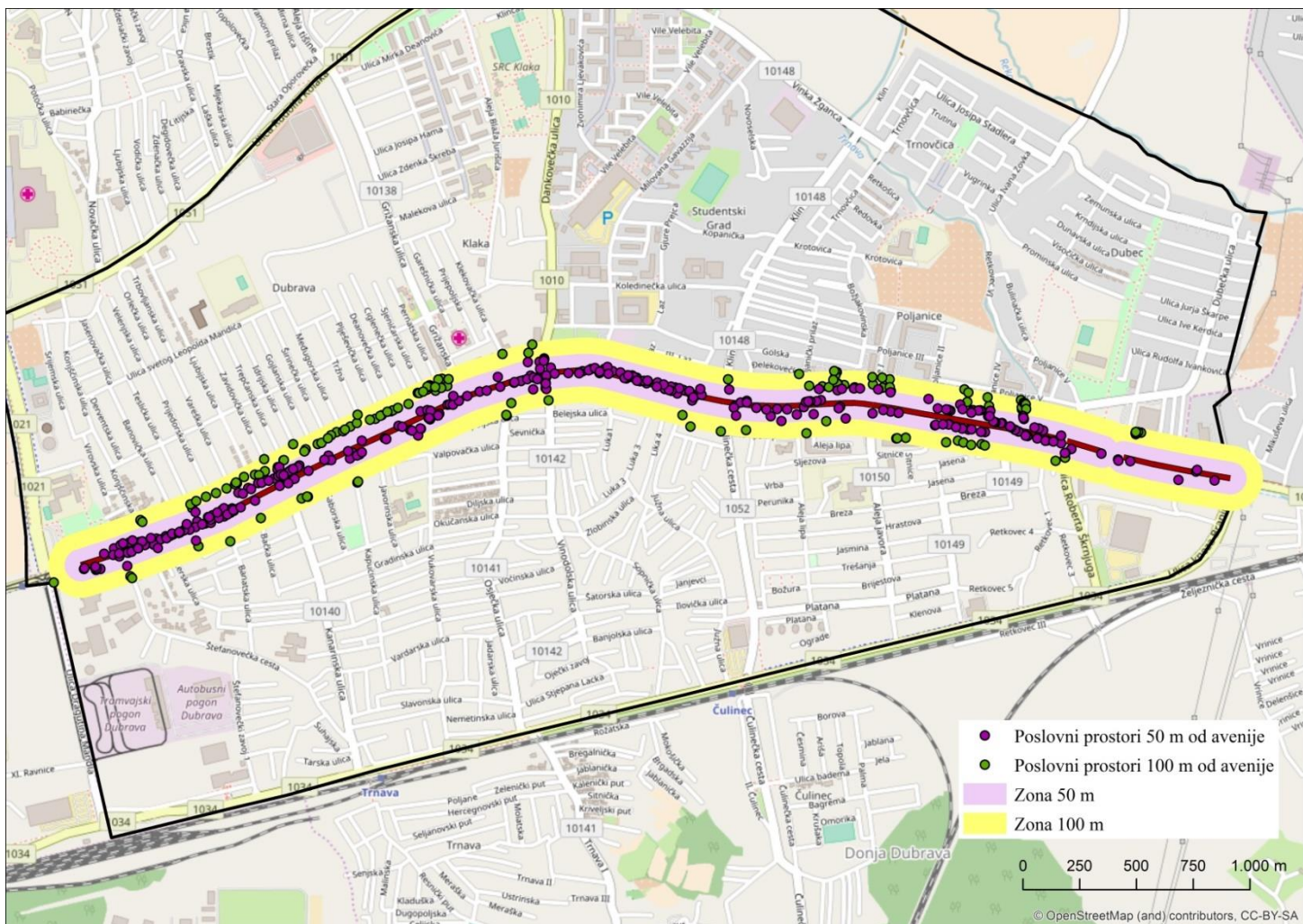
Analiziranjem prostornog razmještaja poslovnih prostora u Dubravi može se uočiti nekoliko pravilnosti. Promatrajući čitavi analizirani prostor može se vidjeti dihotomija između centra i periferije prostora. Većina poslovnih prostora Dubrave smještena je uzduž središnje longitudinalne prometnice. Stoga se može govoriti o klasičnom primjeru trgovačke ulice u obliku riblje kosti. Gotovo jedna trećina (30,4%) svih popisanih poslovnih prostora nalazi se uz Aveniju Dubrava. Nadalje, jedna trećina popisanih prostora nalazi se na 5200 m dužine avenije. Budući da je duljina svih ulica u istraživanom prostoru 235,4 km, možemo zaključiti da se na 2% dužine svih ulica nalazi 30,4% svih poslovnih prostora (Terensko istraživanje, 2017.).

Slični trendovi su prisutni ako analiziramo smještaj poslovnih prostora u odnosu na udaljenost od Avenije Dubrava. Osim pješačke infrastrukture koja ide usporedno s ulicom, treba uzeti u obzir poslovne prostore u neposrednoj blizini avenije, a koji se ne nalaze na samoj aveniji. Spomenuto je kako se uz aveniju nalazi gotovo jedna trećina poslovnih prostora, no ako taj prostor uvećamo za krug od 50 metara, broj poslovnih prostora raste na 395 poslovnih prostora, odnosno 34,7% svih popisanih prostora. Još je veći porast ako promatrani krug povećamo na 100 m od avenije. Tada broj poslovnih prostora iznosi 555 jedinica, odnosno 48,6% svi popisanih poslovnih prostora (sl. 8.). Ovakvi statistički pokazatelji daju nam za pravo da zaključimo kako je Avenija Dubrava glavna poslovna zona zagrebačke Dubrave (Terensko istraživanje, 2017.).

Prostorni razmještaj poslovnih djelatnosti može se povezati s prostornim širenjem gradskih četvrti. Dubrava se širila prvenstveno u smjeru od zapada prema istoku. Glavni pravac širenja bio je uz današnju Aveniju Dubrava. Takvo prostorno širenje za posljedicu ima smanjenu koncentraciju poslovnih prostora u rubnim dijelovima analiziranog prostora. Kao što smo spomenuli kod primjera Branimirove ulice, rubni dijelovi Dubrave također nisu doživjeli konačnu urbanizaciju. Iako se urbanizacijski pritisak prebacio u periferne dijelove Grada Zagreba, u Dubravi se urbanizacija očituje u transformaciji određenih prostora individualne izgradnje u prostore visoke stambene gradnje. Primjeri takve gradnje prisutni su u Donjoj Dubravi te drugim prostorima koji se ističu individualnom gradnjom. Također, treba spomenuti trend okrupnjavanja zemljišta koji se javlja u blizini Avenije Dubrava.



Trend okrupnjavanja zemljišta ima za posljedicu izgradnju stambenih zgrada, a osim stanova nude se i poslovni prostori. Nastavkom takvih procesa možemo očekivati povećavanje broja poslovnih prostora u zoni Avenije Dubrava.



Sl. 8. Poslovni prostori unutar zona 50 i 100 m od Avenije Dubrava

Izvor: Terensko istraživanje 2017.

### 4.3. STRUKTURA POSLOVNIH DJELATNOSTI

Zbog povećanja broja poslovnih djelatnosti i velike rasprostranjenosti suvremenog grada njegova prostorna organizacija uvjetovana je tendencijom ravnomjernog razmještaja centralnih funkcija (Maretić, 1996). Za gradski centar karakteristične su tercijarne djelatnosti. Prema Gastonu Bardetu broj stanovnika u centru grada kreće se između 30 do 50 tisuća stanovnika. On još grad dijeli na centre četvrti, centre jedinica susjedstva te centre stambene funkcije (Maretić, 1996.). Uzimajući u obzir da gradske četvrti Donja i Gornja Dubrava zajedno broje oko 100 tisuća stanovnika, a najveća gustoća stanovništva je u analiziranom dijelu Dubrave možemo reći da ulogu gradskog centra preuzima centar Dubrave.

Struktura poslovnih djelatnosti u Dubravi je kompleksna zbog specifičnosti samog prostora. Tijekom prikupljanja podataka o tipu poslovnih djelatnosti naišlo se na djelatnosti iz različitih sfera gospodarstva. Promatrajući strogo po sektorima u Dubravi su prisutne djelatnosti iz sva tri sektora. Logika prostora nalaže kako najmanji udio imaju primarne djelatnosti, a najveći udio tercijarne djelatnosti. Takva konstatacija je točna, iako iznenađuje prisutnost primarnih djelatnosti u urbanoj zoni grada Zagreba. Detaljni prikaz svih poslovnih djelatnosti u Dubravi bit će predstavljen u idućim dijelovima rada.

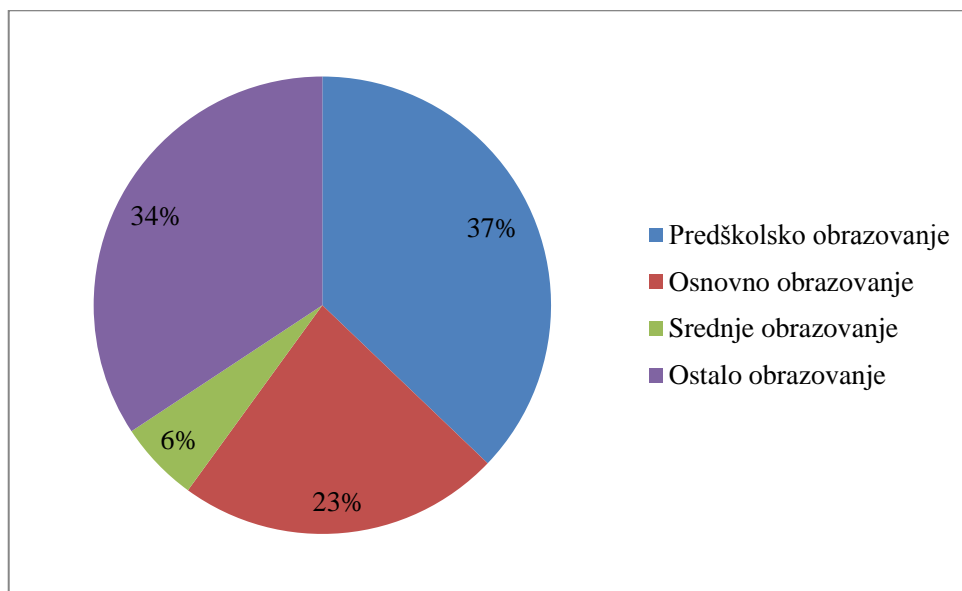
Prethodno je spomenuto kako Dubravu obilježava prisutnost brojnih etničkih grupa i subkulturnih grupa. Shodno tome u Dubravi postoje brojne različite poslovne djelatnosti. Podjela poslovnih djelatnosti izvršena je prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti te je izdvojeno 16 područja djelatnosti te 54 skupine djelatnosti. Kao zasebna pojava izdvojeni su prazni ili napušteni prostori.<sup>3</sup> Ukupno je popisano 1140 poslovnih prostora od kojih je 226 (19,82%) napušteno ili prazno, dok se ostatak od 914 prostora (80,18%) može smatrati prostorima u kojima se obavlja poslovna djelatnost.

Pregled strukture poslovnih djelatnosti započeti ćemo s djelatnostima obrazovanja. S obzirom na suvremene zahtjeve, osnovne i srednje škole svojim potrebama za velikim površinama stvaraju velike poteškoće u prostornom planiranju. Budući da je potreba za obrazovanjem jedna od najvažnijih funkcija nekog prostora teži se smještanju obrazovnih institucija u centre naselja. Promatrajući prostorni razmještaj obrazovnih djelatnosti u Dubravi može se zaključiti da smještaj osnovnih škola prati potrebe većih naselja. Tako

---

<sup>3</sup>Cijela tablica s podjelom popisanih djelatnosti nalazi se u prilogima.

Donja Dubrava broji tri osnovne škole, Gornja Dubrava, Trnovčica, Dubec, Grana – Klaka i Studentski grad po jednu osnovnu školu. Najvažnija srednja škola se nalazi u prostoru centra Dubrave. Analizirajući prostorni raspored škola može se zaključiti kako je on povoljan te zadovoljava potrebe stanovništva Dubrave. Obrazovne djelatnosti u Dubravi podijeljene su na četiri razine: predškolsko, osnovno, srednje te ostali tipovi obrazovnih djelatnosti. Ukupno je popisano 35 jedinica obrazovnih djelatnosti od kojih se svojim brojem ističe predškolsko obrazovanje. U Dubravi postoji 13 jedinica u kojima se obavlja predškolska obrazovna djelatnost. Većinom su to dječji vrtići, uglavnom gradski, te manji broj privatnih vrtića. Od ostalih tipova obrazovnih djelatnosti možemo izdvojiti šest autoškola koje posluju na prostoru Dubrave te nekoliko privatnih škola stranih jezika.

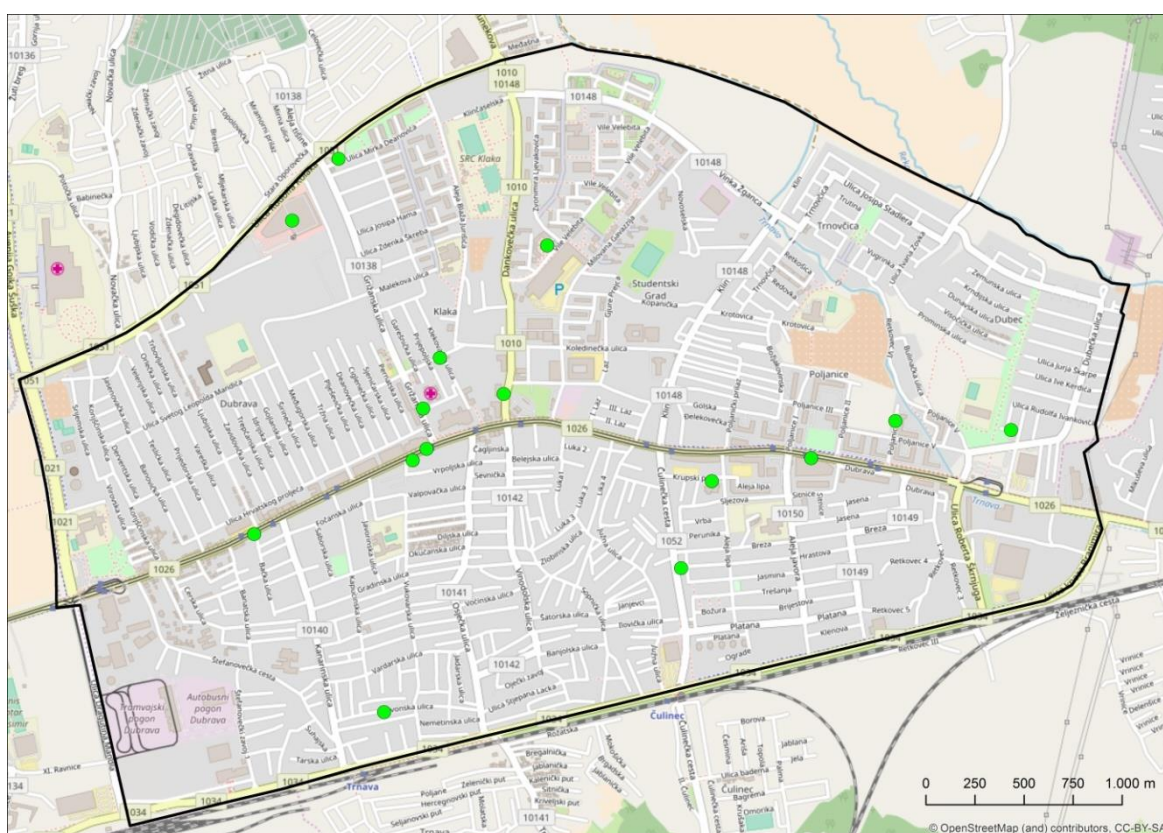


Sl. 9. Struktura skupina obrazovanja u Dubravi

Izvor: Terensko istraživanje 2017.

Iznimno važne djelatnosti za funkcioniranje nekog prostora su djelatnosti zdravstvene zaštite i socijalne skrbi. Bolnice koje imaju ne samo gradsko, nego i šire regionalno značenje se najčešće lociraju u rubna gradska područja. Bolnica regionalnog značaja u ovom dijelu grada ne nalazi su unutar analiziranog prostora već je smještena na sjeverozapadnoj granici. Za potrebe rada izdvojene su dvije skupine zdravstvenih djelatnosti te ostale nerazvrstane djelatnosti. Pod djelatnosti bolnica smještene su četiri zdravstvene institucije. Rehabilitacijski centar Dubrava te Dom zdravlja Istok nameću se kao glavne zdravstvene institucije u ovom dijelu Dubrave. Osim njih postoje i dvije

privatne ustanove od kojih treba istaknut polikliniku Medikol koja još uvijek nije proradila punim kapacitetom. Medikol je izgrađen na bivšem prostoru tvornice tekstila DTR, međutim zbog zamršenih imovinsko-pravnih odnosa poliklinika nikad nije završena. Drugi tip djelatnosti po udjelu su stomatološke ordinacije kojih ukupno ima 11. Najveći udio imaju ostale zdravstvene djelatnosti od kojih treba istaknuti ljekarne kao dominantne djelatnosti u ovom tipu. Prostorni razmještaj ljekarni uglavnom se poklapa s prostorom veće gustoće djelatnosti, odnosno s Avenijom Dubrava. Četiri ljekarne se nalaze u krugu od 200 m od Doma zdravlja Istok što također potvrđuje teoriju da se specijalizirane djelatnosti nalaze uz institucije istog tipa djelatnosti (sl. 10.).



Sl. 10. Ljekarne na prostoru Dubrave

Izvor: Terensko istraživanje 2017.

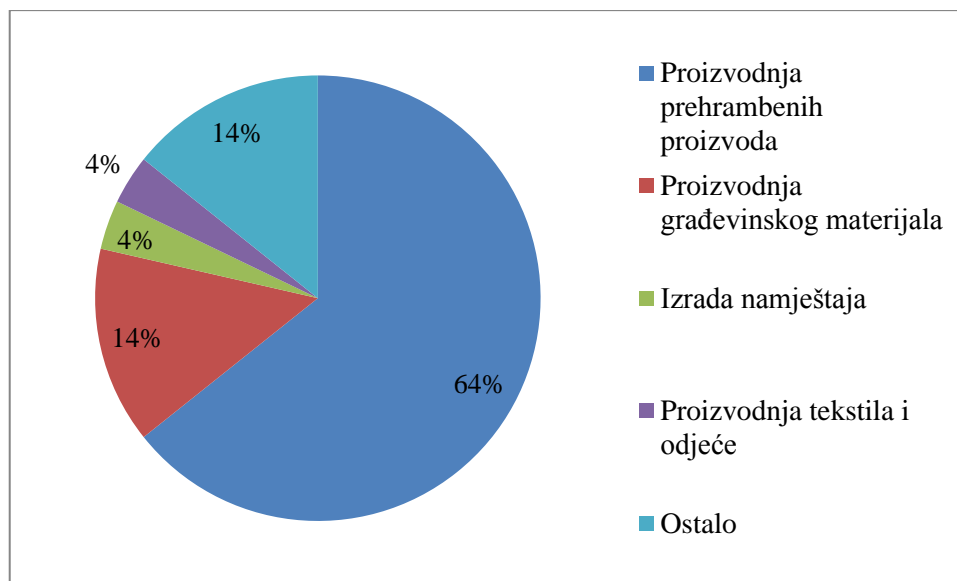
Administrativne djelatnosti kao važne centralne funkcije trebale bi biti smještene pretežito u centru nekog naselja da budu lako pristupačne svim stanovnicima. Kroz prošlost su se stare vijećnice, sudnice i dr. smještale na glavne gradske trgove. U modernom razvoju grada često nije takav slučaj pa imamo pojavu raspršenosti gradskih administrativnih funkcija. Prostor Dubrave ima specifičan smještaj administrativnih djelatnosti zbog posljedice razvoja gradskih četvrti, ali i administrativne podijeljenosti istih. Kako se



istraživani prostor dijeli na dvije administrativne gradske četvrti postoje dvije institucije vijeća gradskih četvrti. Specifičnost je što vijeća zasjedaju u istoj zgradi, preciznije, ured gradske četvrti Donja Dubrava se nalazi na prostoru gradske četvrti Gornja Dubrava. To je posljedica podjele Dubrave na administrativne jedinice s kraja 90-ih godina. Kako je prije postojala jedna gradska općina, ured se nalazio u istoj zgradi gdje se danas nalaze uredi dviju gradskih četvrti. I ostale administrativne djelatnosti većinom su centralizirane u istoj zgradi.

Prethodno je spomenuto kako se na prostoru Dubrave nalaze djelatnosti iz svih sektora djelatnosti. Sekundarne djelatnosti čine samo 3,71% popisanih djelatnosti. Iako je prostor Dubrave izgubio svoj industrijski značaj koji je imao šezdesetih i sedamdesetih godina prošlog stoljeća, prerađivačka industrija je i dalje prisutna kroz male proizvodne pogone te izdvojene relikte spomenutog vremena. Ukupno je na prostoru Dubrave popisano 28 poslovnih djelatnosti koje pripadaju području prerađivačke industrije. Proizvodnja prehrambenih proizvoda čini 64% popisanih djelatnosti ovog tipa. Sve popisane jedinice se odnose na male privatne pekarnice. Važno je napomenuti kako nisu sve pekarnice u Dubravi razvrstane u iste tipove djelatnosti. Privatne pekarnice koje na upisanoj lokaciji proizvode prehrambene proizvode smatraju se poslovnim djelatnostima prerađivačke industrije. Pekarnice koje su dio neke franšize, odnosno imaju ulogu maloprodajnog trgovačkog lanca razvrstane u trgovačke poslovne djelatnosti o kojima će biti riječ u drugim dijelovima rada.

Druga skupina djelatnosti po zastupljenosti je proizvodnja građevinskog materijala. Od ukupno popisanih djelatnosti ovog tipa ona čini 14,3%. U ovoj skupini djelatnosti prisutne su tvrtke „relikti“ iz vremena šezdesetih i sedamdesetih. Izdvojiti ćemo tvrtku Delnice koja se bavi proizvodnjom drvene građe. Pogon za rezanje drvene građe nalazi se u neposrednoj blizini tržnice Dubrava te je tipični primjer većeg postrojenja koje se je nekad nalazilo na prostoru Dubrave. Današnji pogon radi smanjenim kapacitetom te ima manji značaj, a zbog atraktivnosti građevinske lokacije razmatra se mogućnost zatvaranja pogona te prenamjena zemljišta. Od ostalih djelatnosti prerađivačke industrije u Dubravi su prisutne proizvodnja tekstila i odjeće, te izrada namještaja (sl. 11.) (Terensko istraživanje, 2017.).



Sl. 11. Struktura prerađivačke industrije u Dubravi

*Izvor: Terensko istraživanje 2017.*

Građevinarstvo kao peto izdvojeno područje djelatnosti u malom je broju prisutno na prostoru Dubrave. Prisutne građevinske djelatnosti u Dubravi mogu se podijeliti na dva tipa: gradnja zgrada i niskogradnja i specijalizirane građevinske djelatnosti. Specijalizirane građevinske djelatnosti podrazumijevaju djelatnosti uske specijalizacije, kao npr. ugrađivanje stolarije, soboslikarski obrti itd. Manji broj ove skupine djelatnosti može objasniti nedostatkom prostora za iste. Građevinska djelatnost zahtjeva veće površine zbog potreba skladištenja i transporta. Popisane jedinice su većinom sjedišta obrta koji parkirališta za strojeve te skladišta imaju u drugim dijelovima grada gdje je to moguće.

Komunikacijske i informacijske djelatnosti prisutne su u Dubravi najviše u vidu prodajnih centara telekomunikacijskih operatera. Ukupno je popisano 15 jedinica koje se bavi takvim tipom djelatnosti. 46,7% popisanih jedinica odnosi se na prodajna mjesta telekomunikacijskih operatera. Treba istaknuti samo jednu trgovinu koja se bavi distribucijom video zapisa. Nekadašnje videoteke koje su postojale u Dubravi su mahom zatvorene te danas više ne posluju kao takve. U prostorima nekadašnjih videoteka otvorene su nove djelatnosti, dok je velik dio prostora ostao zatvoren ili napušten. Treba spomenuti informacijske uslužne djelatnosti koje imaju udio 33%, te su druge po brojnosti. To su uslužne djelatnosti servisa informatičke opreme (Terensko istraživanje, 2017.).

Za potrebe rada, a sukladno prema NKD, izdvojene su stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti. Ovo su djelatnosti koje imaju usku specijalizaciju te se uglavnom nalaze u dijelovima Dubrave gdje je najveća potražnja za njihovim uslugama. Ukupno je popisano 28 jedinica, što čini nešto manje od 3% ukupno popisanih djelatnosti. Ovdje ćemo istaknuti Knjigovodstvene servise kao najbrojnije. Devet popisanih knjigovodstvenih ureda čini udio 34,6%. Kako su to djelatnosti s izrazitom specijalizacijom, njihov smještaj je određen mjestima najveće potražnje. Četiri od devet knjigovodstvenih servisa se nalaze unutar 200 m od središta gradskih četvrti Donja i Gornja Dubrava. Njihov smještaj određen je blizinom potencijalnih klijenata koji se za ovjeravanje dokumenata potrebnih dokumenata ne trebaju udaljavati od mjesta u kojima ih predaju. Svi ostali knjigovodstveni servisi smješteni su uz Aveniju Dubrava, što ponovno potvrđuje teoriju o blizini potencijalnih klijenata.

Osim knjigovodstvenih ureda, ovom području pripadaju i odvjetnički uredi kojih na prostoru Dubrave ima šest, odnosno 23,1%. Kod smještaja odvjetničkih ureda također je prisutan trend smještaja u blizini funkcionalnog centra Dubrave. Unutar 200 m od glavnih institucija gradskih četvrti nalazi 50% popisanih odvjetničkih ureda Dubrave. Osim toga zajedničko obilježje je i smještaj uz Aveniju Dubrava. Takav položaj je logičan zbog visoke frekvencije stanovništva u tom prostoru. Treća djelatnost koja se može povezati s prethodne dvije su fotografske djelatnosti. Iako ih nema puno, samo pet na čitavom analiziranom prostoru, njihov smještaj također je povezan s funkcionalnim centrom Dubrave. Posljednja djelatnost iz ovog područja su veterinarske ordinacije, kojih na prostoru Dubrave ima šest, odnosno 23,1%.

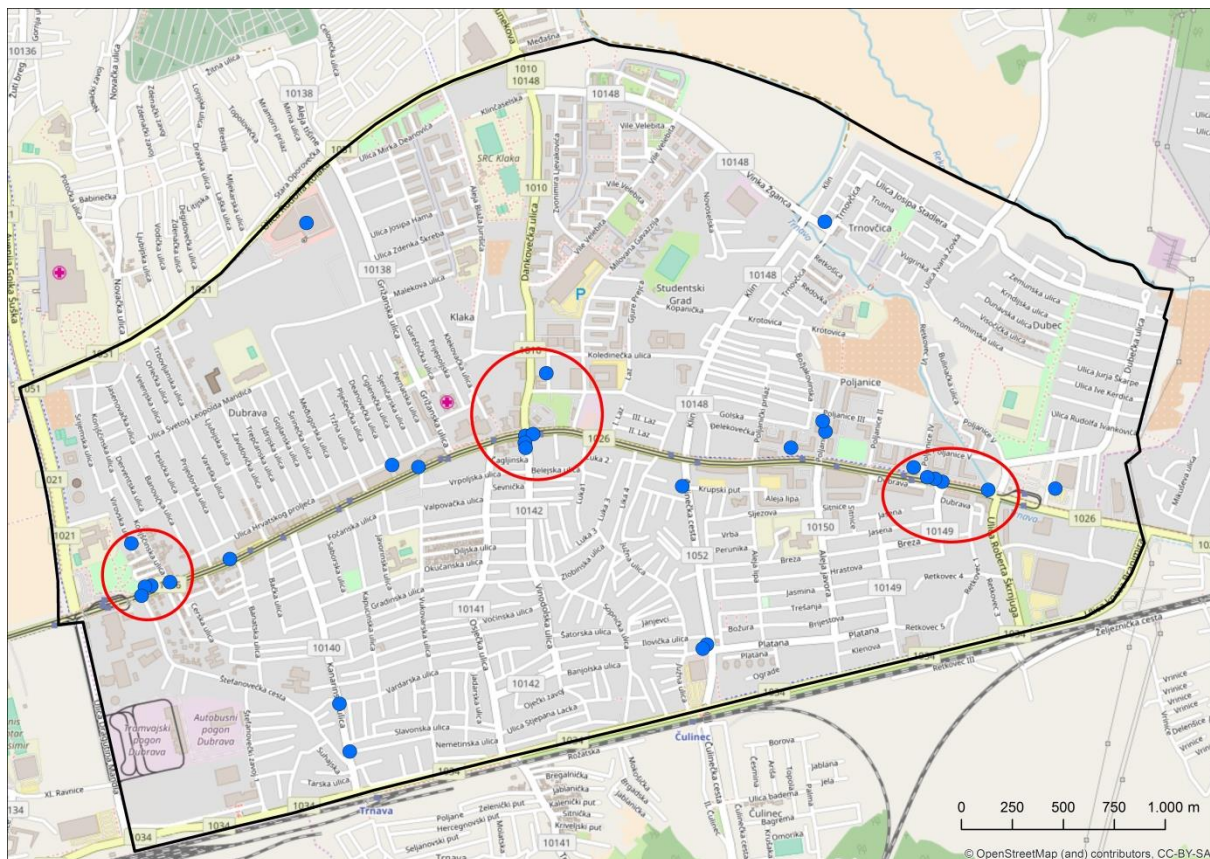
Sljedeće područje djelatnosti je područje umjetnosti, zabave i rekreacije. Ovo područje podrazumijeva djelatnosti koje uključuju knjižnice, arhive, sportske aktivnosti te djelatnosti kladenja i kockanja. Ukupno je popisano 54 jedinice ovih tipova djelatnosti, što čini nešto manje od 6% svih popisanih djelatnosti. Pregled strukture započet ćemo s knjižnicama. Knjižnice kao djelatnost nisu profitabilne, ali mogu biti dobar indikator prostora u kojem se nalaze. Na prostoru čitave Dubrave postoje tri knjižnice. S obzirom na broj stanovnika Dubrave podatak da postoje samo tri knjižnice zaista je poražavajući. Osim toga, samo jedna od popisanih knjižnica ima javnu čitaonicu u sklopu objekta. Glavna knjižnica Dubrave nalazi se u sklopu Kulturnog centra Dubrava koji proteklih dvadesetak godina čeka svoj konačni završetak. Zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa polovica



planiranog centra nikada nije završena i pitanje je hoće li ikada biti. Kao kulturni centar trebao bi predstavljati centralno okupljalište mladih stanovnika Dubrave, međutim glavna asocijacija na tu građevinu je nikad završeno zapadno pročelje građevine. Uz knjižnice moramo spomenuti postojanje jednog kazališta koje se nalazi u Cerskoj ulici. Veliki nedostatak prostora Dubrave je nedostatak kinodvorane. Iako je kroz povijest postojalo kino, ono je u međuvremenu zatvoreno te prostor kina čeka prenamjenu (Terensko istraživanje, 2017.).

Uz djelatnosti knjižnica u ovo područje ubrajamo i sportske djelatnosti. Na prostoru Dubrave nekoliko sportskih centara te dva bazena. Njihov smještaj određen je blizinom škola jer je većina njih izgrađena kao prateći objekt uz škole. Sportski objekti čine 13% popisanih jedinica u ovom području. Usko povezane uz sportske djelatnosti su zabavne i rekreacijske djelatnosti. Uglavnom su to dječje igraonice te manji prostori u kojima se održavaju tečajevi plesa, ritmike i dr. Ukupno je popisano 12 zabavnih i rekreacijskih djelatnosti.

Najbrojniji tip ovog područja djelatnosti su djelatnosti kockanja i klađenja. Ukupno je popisano 31 jedinica ovog tipa djelatnosti što čini 57,4% unutar područja, te 3,3% ukupno popisanih djelatnosti na području Dubrave. Kada se govori o prisutnosti ovog tipa djelatnosti sigurno možemo govoriti o fenomenu sportskih kladionica. Iako se ne čini kao veliki broj, podatak postaje puno interesantniji kada ga se uspoređi s brojem djelatnosti zdravstvene zaštite. Broj sportskih kladionica skoro je tri puta veći od broja ljekarni na prostoru Dubrave. Fenomen sportskih kladionica u Dubravi prisutan je u svakom dijelu prostora. Njihov smještaj povezan je s još jednom pojavom, velikim brojem ugostiteljskih lokala. Sportske kladionice uglavnom se nalaze u neposrednoj blizini ugostiteljskih lokala. Druga pravilnost je vezana uz smještaj većinom na Aveniji Dubravi (sl. 12.). Od ukupno 31 popisane jedinice ovog tipa, 25 jedinica su sportske kladionice, dok se ostatak odnosi na kockarnice i automat klubove. Na priloženoj karti prikazan je smještaj popisanih djelatnosti kockanja i klađenja. Jasno je vidljiv trend smještaja kladionica uz glavnu prometnicu. Ako se uspoređi slikom sa slikom smještaja ugostiteljskih obrta također se može vidjeti pravilnost u smještaju. Postoje tri zone okupljanja zapadna i istočna zona vezane su uz blizinu okretišta tramvaja, dok je središnja zona rezultat povećane koncentracije ugostiteljskih obrta.



Sl. 12. Djelatnosti klađenja i kockanja na prostoru Dubrave

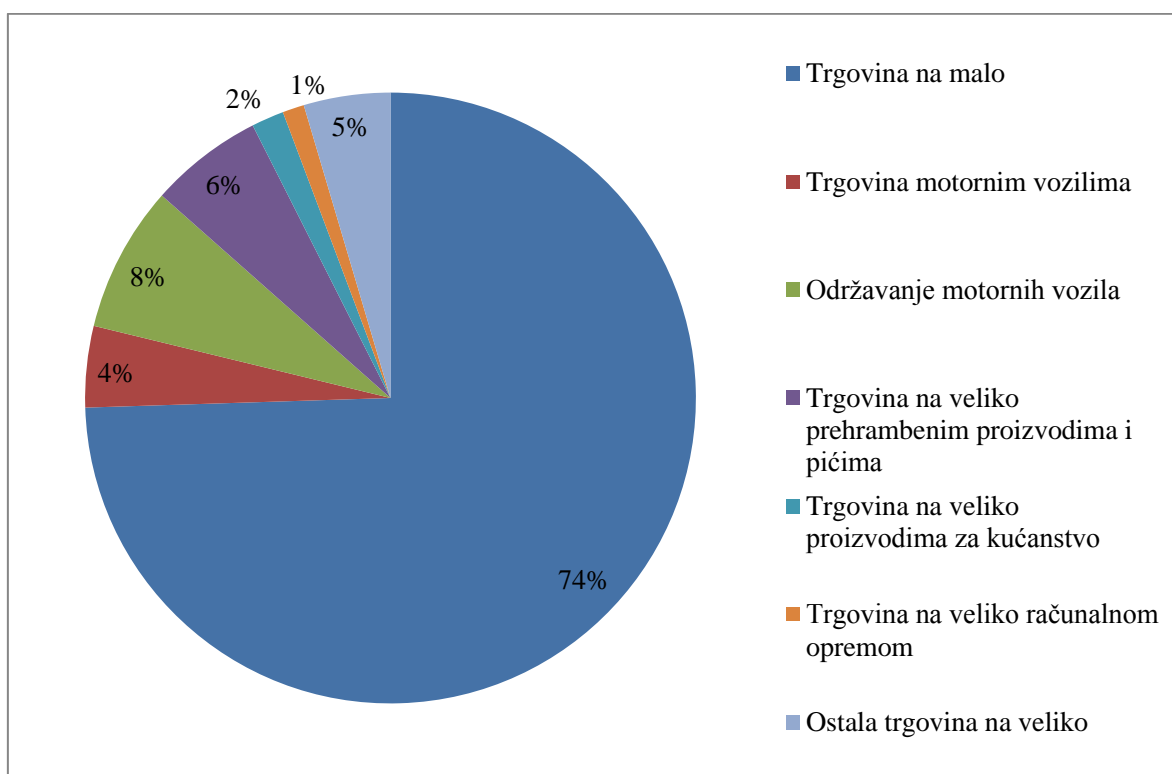
Izvor: Terensko istraživanje 2017.

Posljednje područje djelatnosti prije nego se detaljnije obrade najbrojnije djelatnosti su financijske i djelatnosti osiguranja. Ukupno je popisano 33 financijske i djelatnosti osiguranja. Najveći udio od 39,4% čine poslovnice banaka koje su smještene uglavnom u pješačkoj zoni Dubrave. Od ukupno 13 poslovnica, u ovom dijelu se nalazi čak devet. Ukoliko se pješačka zona proširi do tržnice Dubrava tada govorimo o svim poslovnicama banaka koje se nalaze u istoj zoni. Djelatnosti osiguranja čine 33,3%, dok se kao treća djelatnost istaknula djelatnost mjenjačnica kojih ukupno ima devet, odnosno imaju udio od 27,3%. Osim obrađenih područja djelatnosti još su preostale djelatnosti trgovine, djelatnosti smještaja i ugostiteljstva te ostale uslužne djelatnosti. Ova tri područja bit će obrađena detaljnije zbog njihove brojnosti, odnosno najvećeg udjela između popisanih djelatnosti.

### 4.3.1. TRGOVINA NA VELIKO I MALO

Trgovina je najvažnija djelatnost u domeni razmjene, dakle bitan je sadržaj nekog gradskog centra. Nekada su se u malim trgovištima obavljale sve djelatnosti vezane uz manufakturni način proizvodnje, uskladištenje i prodaju. Danas je to većinom odvojeno (Maretić, 1996.). U novim gradovima prodavaonice u centru su njegov najživlji i najatraktivniji dio. Vanjska interakcija odlučujući je faktor kod odabira lokacije za neku trgovinu. Uvijek se odabiru zone velike koncentracije i visoke frekvencije stanovništva. Specijalizirane prodavaonice mogu zadovoljiti zahtjeve za najvišom kvalitetom proizvoda. Prema istraživanjima većina stanovnika nekog naselja svoju dnevnu kupovinu obavlja u tom naselju (Maretić, 1996.).

Za razmještaj prodavaonica u nekom centru smatra se da su najbitniji ovi kriteriji: blizina, posjećenost, izbor i kvaliteta (Maretić, 1996.). Trgovina nije homogeno raspoređena u prostoru, nego se grupira u gradskim centrima različitih razina i veličina. Trgovina je bitan sadržaj svakog centra jer najviše aktivira. Trgovina predstavlja najvažniju djelatnost u Dubravi. Takva hipoteza dokazana je kroz istraživanje.



Sl. 13. Struktura trgovačkih djelatnosti u Dubravi

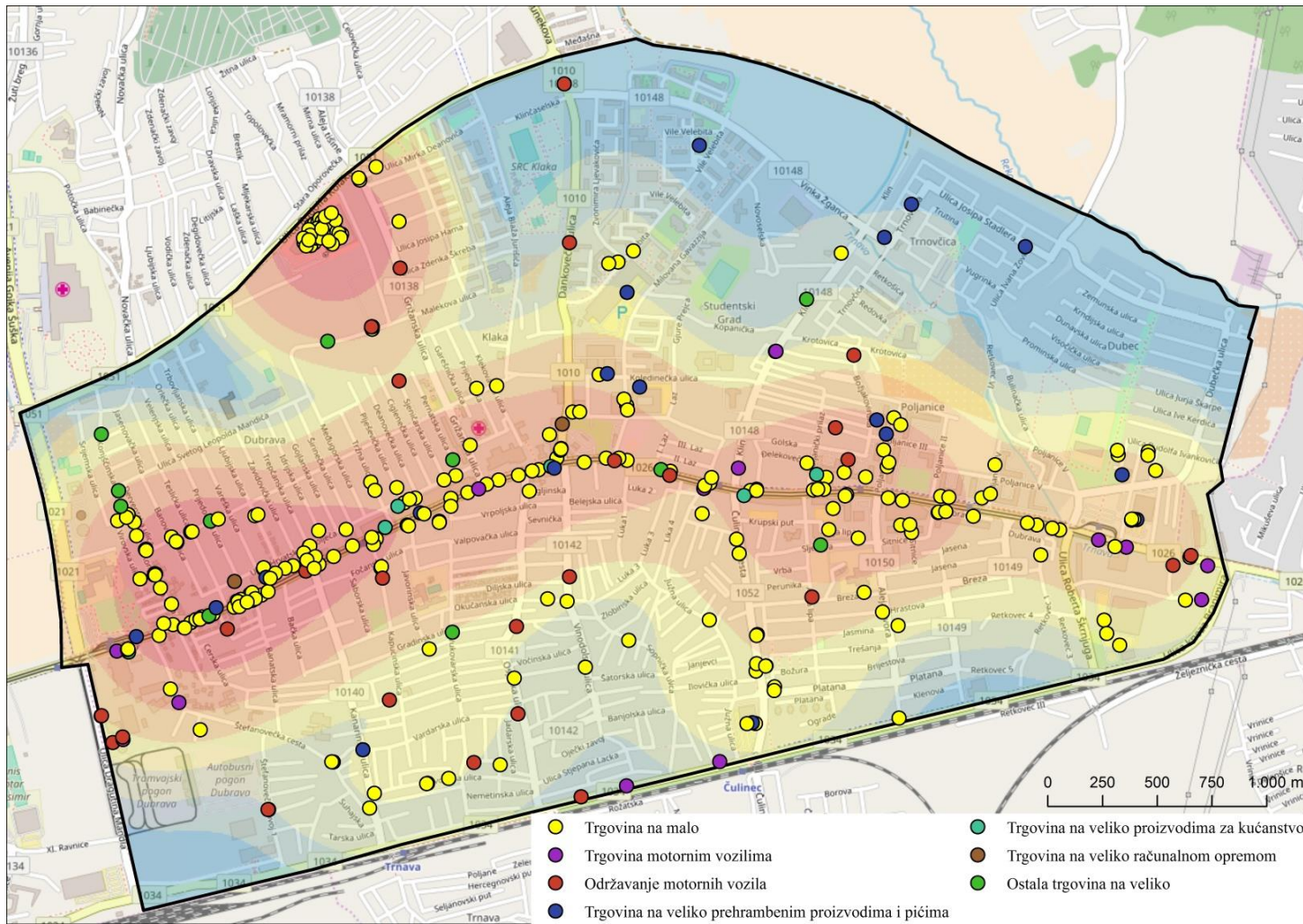
Izvor: Terensko istraživanje 2017.

Popisivanjem djelatnosti utvrđeno je da u Dubravi postoji 349 djelatnosti vezanih uz trgovinu, što predstavlja 38,1% svih popisanih djelatnosti u cijelom prostoru. Najvažnija tip trgovine je trgovina na malo koja obuhvaća ukupno 260 prodavaonica, odnosno 74,5% svih trgovačkih djelatnosti u Dubravi (sl. 13.). Cijelo područje trgovine na veliko i malo podijeljeno je na sedam skupina djelatnosti. Osim trgovine na malo treba izdvojiti trgovinu i održavanje motornih vozila koje čine ukupno 12% popisanih trgovačkih djelatnosti. Trgovina na veliko predstavlja ukupno 9% popisanih trgovačkih djelatnosti.

Trgovina na malo je najvažnija poslovna djelatnost Dubrave. Veliki broj trgovina prisutan je gotovo u cijelom analiziranom prostoru. Objašnjenje za tako veliki udio jedne djelatnosti može se tražiti u obilježjima većine trgovina u Dubravi. Istraživanjem je utvrđeno kako je najveći broj trgovina na malo u privatnom vlasništvu. Uglavnom su to trgovine koje su u vlasništvu starosjedilačkog stanovništva Dubrave. Dokaz te tvrdnje može biti to što se dio trgovina nalazi u poslovnim prostorima unutar zona individualne gradnje tj. trgovine se nalaze u sklopu obiteljskih kuća. Eklatantan primjer toga je Konjšćinska ulica. Konjšćinska ulica je simbol tranzicije u Dubravi. Uglavnom hrvatski doseljenici s Kosova urbanizirali su ulicu arhitektonski vrlo upitnim rješenjima. Konjšćinsku ulicu odlikuju glomazne obiteljske kuće u čijem se prizemlju ističu veliki poslovni prostori. Tijekom devedesetih godina prošlog stoljeća ti prostori su od reda bili trgovine mješovite robe i tekstila. Iako je s vremenom pao broj trgovina u Konjšćinskoj kao rezultat novih trendova u trgovini, ona je i dalje ostala kao tipični primjer tranzicijske trgovine (Terensko istraživanje 2017.).

Osim Konjšćinske ulice, trgovine unutar obiteljskih kuća mogu se vidjeti u zapadnom dijelu Avenije Dubrava. Razlika ovih poslovnih prostora u odnosu na prethodno spomenute je manja kvadratura samog interijera. Treba spomenuti kako ovdje nije riječ isključivo o trgovinama starosjedilaca, već ima primjera poslovnih prostora koji se iznajmljuju zbog njihove iznimno atraktivne lokacije. Ova dva spomenuta prostora međusobno su povezana jer se nalaze u istom dijelu analiziranog prostora, stoga se može govoriti o jednoj od trgovačkih zona Dubrave. Takvu tvrdnju potvrđuje priložena slika na kojoj je vidljiva veća gustoća trgovina u zapadnom dijelu Avenije Dubrava (sl. 14.).





Sl. 14. Prostorni razmještaj i gustoća trgovačkih djelatnosti u Dubravi

Izvor: Terensko istraživanje 2017.

Osim toga vidljivo je smanjivanje gustoće trgovina od zapada prema istoku što je rezultat prostornog širenja Dubrave, te razlike u načinu izgradnji različitih dijelova prostora. Istočni dio Avenije Dubrava, obilježava planska stambena izgradnja. Zbog planske izgradnje smanjena je gustoća poslovnih prostora, a samim time i broj trgovina je manji. Zona najveće koncentracije trgovina proteže se od okretišta Dubrava sve do Grižanske ulice. Zona najveće koncentracije podudara se sa glavnom pješačkom zonom Dubrave.

Kao druga zona veće koncentracije ističe se prostor Jadran filma. Kao što je spomenuto u prethodnim dijelovima rada, razlog veće koncentracije trgovina je trgovački centar Garden Mall. U slučaju Garden Malla možemo govoriti o tipičnom primjeru trgovačkog centra koji se prostire na velikoj površini, ima veliki broj prodavaonica te najčešće ima dvije ili više etaža. Uz veliki broj prodavaonica, takvi centri imaju i velike parkirališne zone, te se uglavnom smještaju uz važne prometnice. Zbog nabrojanih obilježja ovakvi trgovački centri se smještaju na periferiju grada. U slučaju Jadran filma možemo govoriti o „periferiji“ Dubrave. Prostor Jadran filma dislociran je u odnosu na glavnu trgovačku zonu Dubrave. Morfološki se taj prostor ističe golemim neizgrađenim površinama i stoga je atraktivan za velike trgovačke centre.

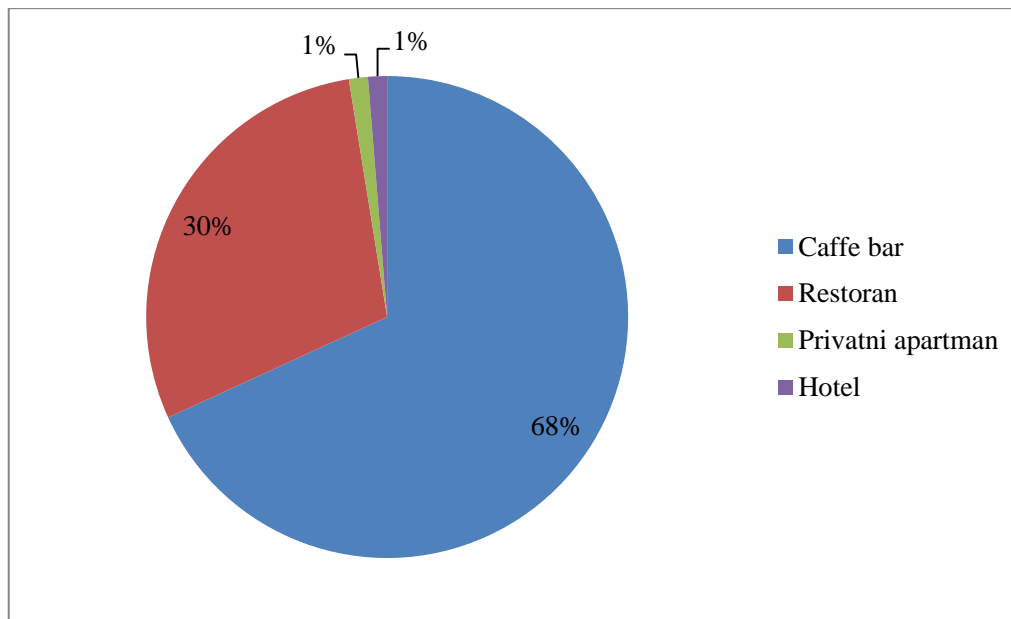
Ostali trgovački centri Dubrave uglavnom su smješteni po rubnim dijelovima prostora. Kao zonu velikih trgovačkih centara možemo izdvojiti istočni prostor naselja Novi Retkovec u kojem se nalaze dva velika trgovačka centra. Toj zoni može se pridodati trgovački centar neposredno blizu okretišta Dubec. Osim trgovačkih centara u tom dijelu Dubrave nalaze i četiri specijalizirane trgovine motornih vozila. Trgovine motornih vozila čine nešto manje od 4% trgovina u Dubravi. U apsolutnom smislu ih ima 15 te predstavljaju važnog oblikovatelja prostora. Trgovine motornim vozilima za svoj smještaj traže velike površine. Uloga velikih površina važna je zbog smještaja izloženih automobila. Na prostoru Dubrave postoje dvije zone koje se ističu većim brojem ovakvih specijaliziranih trgovina. Prva zona se nalazi na krajnjem zapadnom dijelu naselja Donje Dubrave. Zatvaranjem nekadašnjih industrijskih pogona u ovom prostoru ostale su goleme neiskorištene površine. Rezultat povoljnog položaja, zbog terminala javnog prijevoza i velike površine, je otvaranje većeg broja trgovina motornim vozilima. Druga zona je već spomenuti dio istočnog dijela Novog Retkovca.

Uz prodaju automobila ide i potreba za održavanje automobila. Ukupno na prostoru Dubrave postoji 27 jedinica kojima je djelatnost održavanje motornih vozila. Većina prostora ovog tipa djelatnosti smještena je uz trgovine motornim vozilima, dok su radionice unutar naselja Dubrave privatne radionice manjeg obujma posla.

#### **4.3.2. DJELATNOSTI PRUŽANJA SMJEŠTAJA I USLUŽIVANJA HRANE**

U centru nekog grada postoje brojni i vrlo različiti ugostiteljski sadržaji (hoteli, restorani i ostali ugostiteljski lokali). Prostorni razmještaj ovih djelatnosti u mnogočemu prati razmještaj prodavaonica i trgovina. Uz trgovine ugostiteljska djelatnost je najvažnija i traži najatraktivnija mjesta u gradskom centru. Za centar nekog naselja iznimno je bitno okupljanje atraktivnih restorana, kao i onih ugostiteljskih lokala koji služe za društvenu interakciju njegovog stanovništva. Ugostiteljski sadržaji kao što su caffè barovi, kavane, pubovi najvažnija su okupljališta stanovništva u centru nekog naselja.

Analizirani prostor Dubrave sadržava brojne ugostiteljske sadržaje i djelatnosti. Ukupno je popisano 157 ugostiteljskih i smještajnih objekata. To čini 17,1% od ukupno popisanih poslovnih djelatnosti. Najvažnijom djelatnošću iz ovog područja možemo smatrati caffè barove, popularne kafiće. Na prostoru Dubrave postoji čak 107 kafića, što čini skoro 70% svih ugostiteljskih objekata. Ovako veliki broj može se objasniti načinom života stanovništva Dubrave i općenito trendovima koji postoje u cijelom gradu Zagrebu. Kafić je u socijalnom životu stanovnika nekog prostora važno mjesto društvene interakcije. Osim kao mjesta ispunjavanja dnevnih rituala ispijanja kave, kafići su postali mjesta dogovaranja poslovnih suradnji te brojnih drugih društvenih akcija. Struktura kafića u Dubravi može se podijeliti u dvije skupine koje su određene njihovim smještajem. Prvu skupinu čine kafići smješteni uzduž glavne trgovačke ulice, Avenije Dubrava. Takvi kafići su klasični primjeri ugostiteljskih lokala koji su otvoreni zbog atraktivnosti lokacije poslovnog prostora. Velika koncentracija trgovina u tom dijelu privlači veliki broj stanovnika. S velikim brojem stanovnika javlja se i veća potreba za otvaranjem ugostiteljskih lokala u tim zonama.



Sl. 15. Struktura ugostiteljskih djelatnosti u Dubravi

Izvor: Terensko istraživanje 2017.

Drugu skupinom smatraju se kafići koji imaju obilježja malih „kvartovskih“ lokala. To su ugostiteljski lokali koji se nalaze dijelovima prostora gdje dominira stambena funkcija. Smisao takvih kafića nije privlačenje velikog broja gostiju, već je to stvaranje kritične mase gostiju za samoodržavanje lokala. Zajedničko obilježje takvih lokala je prostorna izoliranost, odnosno nedostatak ostalih djelatnosti u prostoru njihova postojanja. To se može jasno vidjeti u prilogu (sl. 15.), gdje se jasno primjećuje kako udaljavanjem od trgovačke ulice pada gustoća kafića, ali raste broj izoliranih kvartovskih lokala.

Spomenuto je kako je najveća gustoća ugostiteljskih sadržaja uz Aveniju Dubravu, no ako se detaljnije promatra, Avenija se može podijeliti na tri zone okupljanja tog tipa djelatnosti. Prva zona je zona između okretišta Dubrava i funkcionalnog centra Dubrave. Ta zona se gotovo podudara sa zonom najveće gustoće trgovina. U tom dijelu podjednak je broj kafića kao i broj restorana. Osim toga u tom dijelu se nalazi jedan hotel, te jedan privatni apartman.<sup>4</sup> Prisutnost hotela i apartmana u ovom dijelu pojačava tezu o poslovno najatraktivnijem dijelu Dubrave.

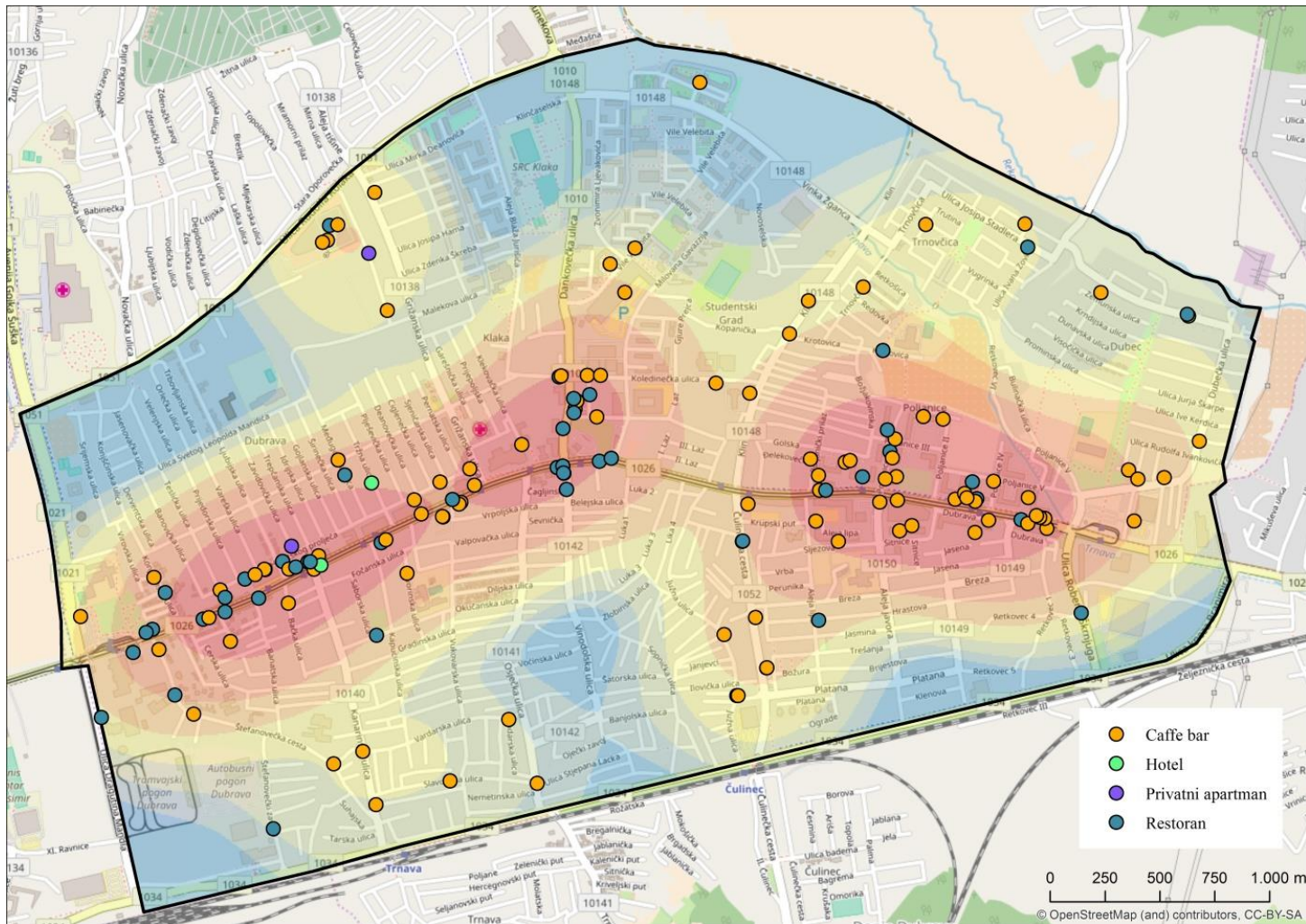
<sup>4</sup>Terenskim istraživanjem popisana su dva apartmana na cijelom istraživanom prostoru. Naknadnim istraživanjem preko internetskih oglašivača za iznajmljivanje utvrđeno je kako na prostoru Dubrave postoji daleko veći broj privatnih apartmana. Zbog nesigurnosti u legalnost oglašanih apartmana, za potrebe rada u obzir su uzeti samo apartmani koji su popisani terenskim istraživanjem. Popisani su samo apartmani s jasno istaknutom oznakom kategorizacije apartmana koju odobrava Ministarstvo turizma Republike Hrvatske.



Središnja zona koncentracije ugostiteljskih lokala vezana je uz centar prostora u kojem se nalazi tržnica Dubrava. Zbog smještaja tržnice raste potražnja za ugostiteljskim djelatnostima. Treba naglasiti kako se struktura ugostiteljskih lokala bitno razlikuje u odnosu na zapadnu zonu. U ovoj zoni veća je koncentracija restorana. Obilježje restorana je da su to uglavnom restorani brze hrane što govori o frekvenciji kretanja stanovništva u ovom dijelu. Uglavnom se stanovništvo ovim dijelom Dubrave kreće u jutarnjim satima kada se ide u nabavku svježeg povrća na tržnicu. Razlog većeg broja restorana brze hrane možemo tražiti u kratkoći zadržavanja stanovništva u ovom dijelu Dubrave (Terensko istraživanje, 2017.).

Treća zona okupljanja je istočni dio Avenije Dubrava odnosno prostor sjevernog Novog Retkovca te prostor Poljanica. Ovdje također imamo prisutnu različitu strukturu ugostiteljskih djelatnosti. Za razliku od prethodne dvije zone ovdje dominiraju kafići. Tijekom popisivanja ovog dijela Dubrave obavljen je razgovor sa zaposlenicima nekih od kafića. Iz razgovora se može zaključiti kako zbog nedostatka ostalih sadržaja u vidu parkova, javnih i dječjih igrališta stanovništvo više vremena provodi u lokalnim kafićima. Također, važno je napomenuti, kako je ovo prostor relativno nove stambene izgradnje, koja iako je provedena planski, bilježi veliki nedostatak javnih i dječjih parkova. Tvrdnju o punim kafićima testirali smo jedno nedjeljno popodne kada se samo promatranjem moglo utvrditi kako u nedostatku ostalih sadržaja većina stanovništva okolnih zgrada neradni dan provodi u kafićima.

Veći broj ugostiteljskih djelatnosti nalazi se u sklopu Garden Mall, međutim zbog konstatacije da je to tipični primjer trgovačkog centra nije izdvojen kao zasebna zona veće gustoće ugostiteljskih djelatnosti.



Sl. 16. Prostorni razmještaj i gustoća ugostiteljskih djelatnosti u Dubravi

Izvor: Terensko istraživanje 2017.

### 4.3.3.OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI

Usluge su također nužne u gradskim centrima, jer su povezane uz druge funkcije. Pošta i raznovrsne druge službe; frizeri, brijači, čistionice i dr., imaju svoje mjesto u svakom gradskom centru. Sve nabrojane djelatnosti mogu se smatrati nekom vrstom uslužnog obrta. Uslužne djelatnosti na prostoru Dubrave prisutne su u brojnim oblicima. Ukupno je popisano pet različitih tipova djelatnosti iz ovog područja. U svakom pogledu najdominantnija uslužna djelatnosti Dubrave su frizerski saloni i saloni za uljepšavanje. Ukupno je popisano 104 jedinice ostalih uslužnih djelatnosti. Od tog broja čak 94,2% su frizerski saloni i saloni za uljepšavanje (tab. 2.).

Tab. 2. Podjela ostalih uslužnih djelatnosti

<b>OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI</b>	<b>Ukupno</b>	<b>Udio (%)</b>
Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje	98	94,2
Kemijsko čišćenje predmeta	2	1,9
Pogrebne i srodne djelatnosti	2	1,9
Popravak kućanskih aparata	1	1,0
Popravak računalne opreme	1	1,0

*Izvor: Terensko istraživanje 2017.*

Objašnjenje za razmjerno veliki broj frizerskih salona i salona za uljepšavanje možemo tražiti strukturi stanovništva prema zanimanju koje obavlja. Popisom iz 2011. godine prostoru gradskih četvrti Gornja i Donja Dubrava bilježi se 37.061 zaposlena osoba u dobi između 15 i 65 godina života. Gotovo jedna četvrtina stanovništva, odnosno 8.836 stanovnika, prema tom popisu obavlja uslužna ili trgovačka zanimanja. Možemo zaključiti kako je u velikom broju frizerskih i salona za uljepšavanje upravo zaposlena većina ovog stanovništva. Značajan broj salona može se opravdati velikim brojem stanovnika te veličinom tržišta na kojem posluju. Važno je naglasiti kako je dobar dio salona otvoren upravo zbog mogućnosti samozapošljavanja.

Ako se promatra prostorni razmještaj uslužnih djelatnosti javlja se sličan trend kao i kod ugostiteljskih lokala. Većina salona je smještena unutar glavne pješačke zone, dok se ostatak nalazi unutar izdvojenih naselja Dubrave pa imaju obilježje izoliranosti, odnosno „kvartovskog“ uslužnog obrta.

#### 4.4. NAPUŠTENI ILI PRAZNI POSLOVNI PROSTORI

Kod izrade plana provođenja terenskog istraživanja te načina strukture podataka odlučilo se uz poslovne djelatnosti popisivati i prazne poslovne prostore. Preliminarna hipoteza u vezi napuštenih i praznih prostora je bila da su oni prisutni u prostoru, ali da njihov udio ne prelazio udio od 10% u popisanim prostorima. Tijekom provođenja istraživanja preliminarna hipoteza je opovrgnuta, naime napušteni i prazni poslovni prostori su itekako prisutni. Njihov udio u popisanim prostorima je skoro 20%. Prazni prostori prisutni su u svim dijelovima analiziranog prostora. Ukupno je popisano 226 praznih poslovnih prostora.

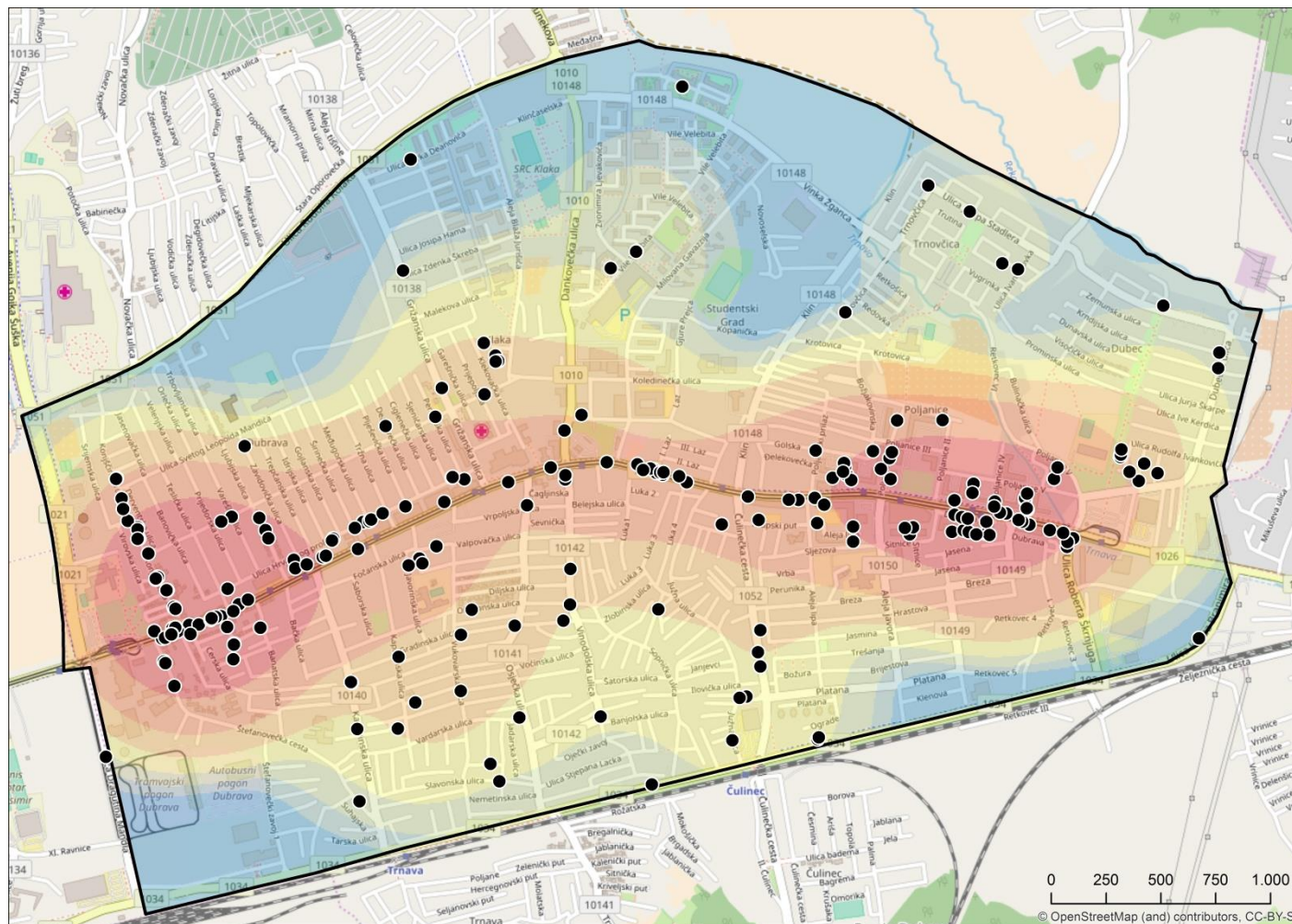
Prostornom analizom smještaja napuštenih i praznih poslovnih prostora primjećuju se jasni trendovi (sl. 17.). Najviše praznih prostora nalazi se uz Aveniju Dubrava. Iako je Avenija glavna trgovačka ulica, indikativno je to da se baš tamo nalazi najviše praznih prostora. Za razumijevanje tog trenda važno je objasniti dva faktora koja su utjecala na broj praznih poslovnih prostora. Prvi faktor je faktor promjene društvenog i političkog okruženja. Prostor Dubrave gradio se je od zapada prema istoku, što znači da su zapadni dijelovi Avenije Dubrava jedni od najstariji dijelova analiziranog prostora. Sukladno tome, taj prostor prvi doživljava urbanizaciju. Urbanizacija je provedena u uvjetima socijalističkog načina planiranja. Grade se veliki stambeni kompleksi s velikim brojem poslovnih prostora u prizemlju. Poslovni prostori su uglavnom manje kvadrature. Na južnoj strani Avenije Dubrava provodi se individualna izgradnja. Zbog većeg broja stanovnika otvaraju se prodavaonice i razni uslužni obrti. Otvoreni su brojni kožarski, postolarski i krojački obrti. Takvi obrti i prodavaonice su poslovale sve do prije dvadeset godina i početka tranzicije. Dolaskom kapitalizma i razvijanjem potrošačkog načina života, stari obrti su izgubili na važnosti i s vremenom su zatvoreni.

Drugi faktor je ekonomska recesija 2008. godine. Iako je istraživani prostor mali prostor za globalne pojmove krize koja je poljuljala svjetsku ekonomiju, u njemu se može vidjeti snaga te krize. Krajem 1990-ih godina izgrađena je tramvajska trasa do Dubca. Veliki infrastrukturni zahvat je nakon desetljeća čekanja u potpunosti povezo periferiju Dubrave sa Zagrebom. Početkom 2000-ih na prostoru Poljanica izgrađeni su veliki stambeni kompleksi kao primjer poststranzicijske stambene gradnje. Već smo spominjali nedostatak javnih sadržaja u tom naselju, ali tada je zbog nove tramvajske trase i velikog broja slobodnih stanova to bio pojam nove stanogradnje. Veliki broj poslovnih prostora je

iskorišten te su pokrenute brojne poslovne djelatnosti. Kriza 2008. godine, zajedno s problemom kredita u švicarskim francima odredila je zatvaranje brojnim poslovnih djelatnosti. Zbog toga danas veliki dio poslovnih prostora stoji napušten i prazan. Osim poslovnih prostora u Poljanicama, financijska kriza dobro je uzdrmala i poslovne djelatnosti u Konjščinskoj ulici. Od nekadašnjeg velikog broja trgovina gotovo je pola zatvoreno (Terensko istraživanje 2017.).

Zbog ovih razloga mogu se izdvojiti dvije zone veće gustoće napuštenih i praznih poslovnih prostora. Prva zona vezana je uz zapadni dio Avenije Dubrava i Konjščinske ulice, dok je druga zona spomenuto naselje Poljanice. Udaljavanjem od Avenije Dubrava gustoća napuštenih prostora se smanjuje. Razlog tomu je jasan, prostor ima dominantnu stambenu funkciju.





Sl. 17. Prostorni razmještaj i gustoća napuštenih i praznih poslovnih prostora u Dubravi

*Izvor: Terensko istraživanje 2017.*

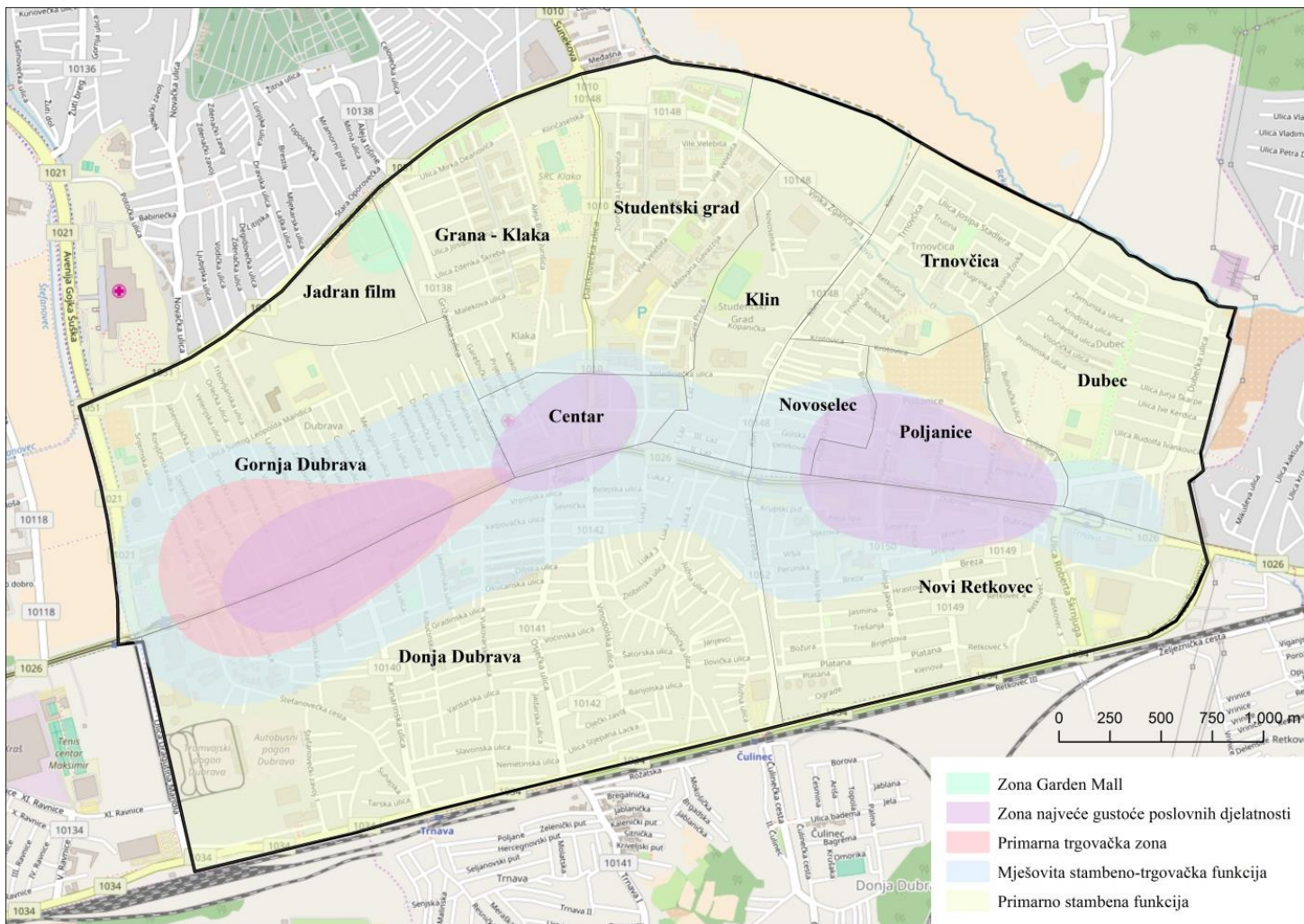
## V. ANALIZA POSLOVNIH DJELATNOSTI DUBRAVE

U prethodnim poglavljima objašnjena je struktura i prostorni smještaj poslovnih djelatnosti u Dubravi. U ovom dijelu predstaviti će se neki od osnovnih pokazatelja koji će se iskoristiti za zoniranje istraživanog prostora. Za zoniranje će nam poslužiti pokazatelji kao što su indeks gustoće trgovina i Kernelova gustoća. Uz navedene pokazatelje analizirat će se radno vrijeme tijekom tjedna svih poslovnih djelatnosti u Dubravi, te napraviti podjela prema sektorima djelatnosti.

Terenskim istraživanjem utvrđeno je 914 poslovnih prostora u kojima se obavlja neka djelatnost. Uz pomoć indeksa gustoće trgovina utvrditi ćemo gustoću na prostoru Dubrave. Indeks gustoće trgovina pokazuje odnos broja trgovačkih prodavaonica i broja kuća, te se pomoću njega može odrediti trgovačka ulica ili zona. Za potrebe ovog rada indeks će biti iskorišten kao indikator poslovne zasićenosti Dubrave. Izračunavanjem indikatora utvrđeno je da je omjer 4:1, odnosno na svake četiri kuće postoji jedna trgovina. Ovaj indikator se odnosi na prostor cijele Dubrave.

Jasniji indikator gustoće poslovnih djelatnosti u Dubravi je Kernelova gustoća. Kernelova gustoća (sl. 18.) jasno prikazuje trendove gustoće poslovnih djelatnosti u Dubravi. Jedinica mjere je  $1 \text{ km}^2$ , odnosno svaka analizirana ćelija zatvara krug radiusa 564 m. Uz pomoć Kernelove gustoće lako se mogu izdvojiti trgovačke zone Dubrave, te odrediti zone ostalih funkcija u analiziranom prostoru. Nakon provedene analize izdvojeno je pet zona unutar istraživanog prostora. Najveću površinu u istraživanom prostoru ima zona stambene funkcije (sl. 18).

Centralna trgovačka ulica je Avenija Dubrava uz koju se nalaze tri zone s dominantnom trgovačkom funkcijom. Središnja trgovačka zona gotovo se poklapa s prostorom oko tržnice Dubrava. Istočna trgovačka zona zauzima prostor Poljanica i sjevernog dijela Novog Retkovca. Najvažnija trgovačka zona Dubrave nalazi se u zapadnom dijelu Avenije Dubrava. Trgovačka zona ima nešto veću površinu od zone najveće gustoće poslovnih djelatnosti. To je zbog blizine Konjšćinske ulice koja se morfološki spaja na Aveniju Dubravu, a još uvijek broji veći broj trgovina. Zona mješovito stambeno-trgovačke funkcije zauzima širi prostor uz Aveniju Dubrava. Prijelazni prostor se smanjuje od zapada prema istoku (sl. 18).

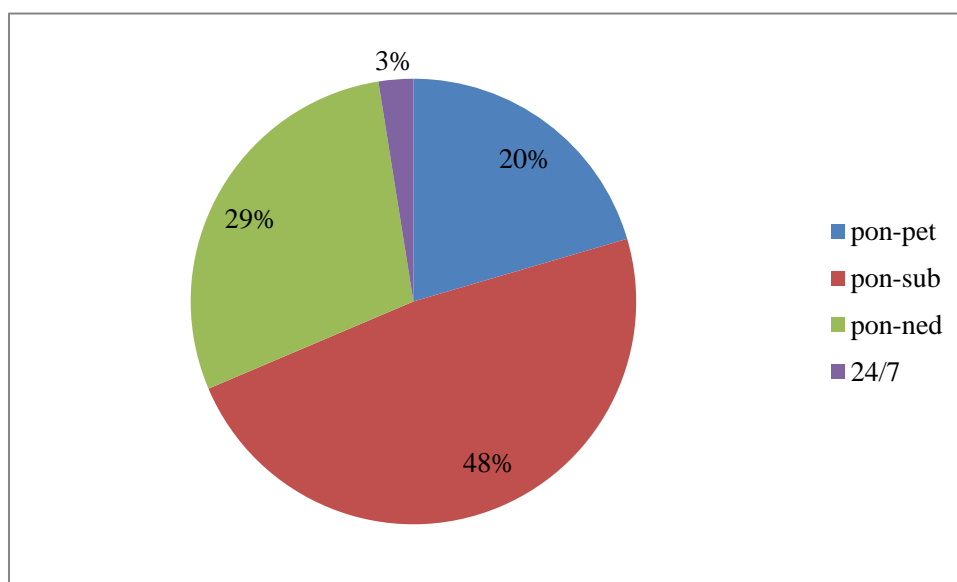


Sl. 18. Zoniranje prostora Dubrave

Izvor: Terensko istraživanje 2017.



Tijekom istraživanja prikupljeni su podaci o radnom vremenu u tjednu poslovnih djelatnosti u Dubravi. Radni tjedan je podijeljen na četiri tipa radnog vremena (sl. 19.). Prvi tip radnog vremena je radni vrijeme od ponedjeljka do petka. Od ponedjeljka do petka posluje ukupno 187 poslovnih subjekata, odnosno 20,5%. Drugi tip radnog vremena je radno vrijeme od ponedjeljka do subote. Ukupno 440 popisanih djelatnosti, odnosno 48,1% ima tako strukturirano radno vrijeme. Treći tip koji je izdvojen je radno vrijeme svih sedam dana u tjednu. Takvo radno vrijeme uglavnom imaju ugostiteljski lokali. Ukupno je popisano 264 poslovnih subjekata, odnosno 28,9%. Posljednji izdvojeni tip je radno vrijeme „non-stop“, odnosno radno vrijeme svih 24 sata, 7 dana u tjednu. Ukupno postoji 23 djelatnosti s takvim radnim vremenom. Osim nekoliko trgovina mješovite robe, takvo radno vrijeme uglavnom imaju kockarnice i automat klubovi.

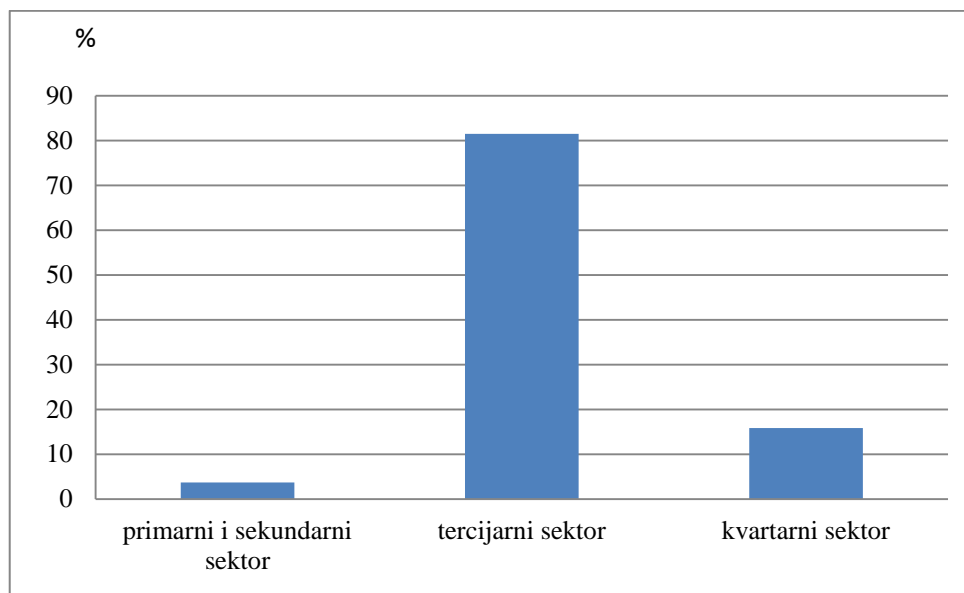


Sl. 19. Radno vrijeme tijekom tjedna poslovnih djelatnosti u Dubravi

*Izvor: Terensko istraživanje 2017.*

Nakon provedenog istraživanja i strukture poslovnih djelatnosti možemo odrediti udjele pojedinih sektora djelatnosti na prostoru Dubrave (sl. 19.). Najveći udio ima tercijarni sektor s ukupno 745 popisanih djelatnosti, odnosno 81,5%. Kvartarni sektor ima udio od 15% popisanih djelatnosti, dok najmanji udio imaju primarni i sekundarni sektor, nešto manje od 4%. Zbog takvog odnosa sektora djelatnosti može se reći kako Dubrava ima tipična obilježja naselja koje je doživjelo potpunu tercijarizaciju djelatnosti. Transformacija prostora iz ruralne periferije u funkcionalni dio Grada Zagreba je završena

i u budućnosti se može očekivati dodatna modernizacija usluga i arhitektonska transformacija nekih manjih dijelova prostora.



Sl. 20. Udio ekonomskih sektora djelatnosti u Dubravi

*Izvor: Terensko istraživanje 2017.*

## VI. ZAKLJUČAK

Prethodno istraživanje i analiza poslovnih djelatnosti na prostoru Dubrave pridonijelo je upoznavanju stanja i trendova koji obilježavaju prostor u recentnom razdoblju. Pomoću tih spoznaja može se donijeti zaključak o faktorima koji su odredili smještaj poslovnih djelatnosti kao i njihovu strukturu. Budući da je razvoj nekog prostora kompleksan proces koji zahtjeva optimalan odnos socioekonomskih i drugih čimbenika možemo reći da prostor karakterizira iznimna složenost svih čimbenika.

Na početku rada postavljene su hipoteze koje su trebale pomoći u lakšem razumijevanju prostornog smještaja i strukture poslovnih djelatnosti. Analizirani faktori vezani uz poslovne djelatnosti potvrdili su da njihov smještaj i struktura su rezultat navedenih faktora. Prostorni razvoj Dubrave, u njegovom pravom smislu, počinje nakon Drugog svjetskog rata pojačanim naseljavanjem nekadašnje ruralne periferije grada Zagreba. Posljedica specifičnog prostornog razvoja je razmještaj poslovnih djelatnosti. Prva postavljena hipoteza o tome da je veći broj poslovnih djelatnosti uz glavne prometnice je potvrđena. Treba naglasiti da se najveći broj poslovnih djelatnosti nalazi uz Aveniju Dubravu koja se nakon provedenog istraživanja može smatrati glavnom trgovačkom ulicom Dubrave. U manjoj mjeri izražen je broj poslovnih djelatnosti na prometnicama koje povezuju sjever i jug gradskih četvrti.

Prostorno širenje četvrti pratilo je smjer zapad-istok. Za potvrdu druge hipoteze trebalo je istražiti smanjuje li se broj poslovnih djelatnosti u smjeru od zapada prema istoku. Iako su preliminarna istraživanja mogla ukazati na takav trend, nakon analize trend je drugačiji. Naime, iako se broj poslovnih djelatnosti smanjuje, broj poslovnih prostora gotovo je jednak. Stoga možemo reći da je hipoteza djelomično potvrđena.

U analizi poslovnih djelatnosti provedeno je zoniranje prostora Dubrave. Zoniranjem je utvrđeno da u prostoru postoje zone koje se ističu specijalizacijom, odnosno da imaju primarno trgovačku funkciju. Izdvojene su tri takve zone, stoga se može zaključiti kako je treća hipoteza o zonama izrazite gustoće djelatnosti potvrđena. Na treći hipotezu nadovezuje se četvrta kojom se trebalo potvrditi da rezidencijalne zone u Dubravi imaju strogo stambenu funkciju. U prostoru je prisutna prijelazna zona između strogo trgovačke i strogo stambene funkcije. Strogo stambena funkcija postoji pretežito u perifernim dijelovima analiziranog prostora.

Posljednja hipoteza vezana je uz broj napuštenih i praznih poslovnih prostora. Istraživanjem je potvrđeno da se veći broj napuštenih prostora nalazi u zapadnom dijelu, međutim veći udio napuštenih prostora nalazi se u istočnom dijelu Avenije Dubrava. Takva pojava je objašnjena faktorima koji su oblikovali prostor naselja Poljanice koje se ističe najvećim udjelom napuštenih i praznih prostora.

Istraživanjem je zaključeno da prostor Dubrave, osim što se ističe svojim socijalnim obilježjima, obilježava složena poslovna struktura. Nakon ovakvog istraživanja Dubrava se s pravom može smatrati funkcionalnim dijelom grada Zagreba jer svojim funkcijama mogla bi zadovoljiti potrebe manjeg grada. Nedostatak Dubrave kao cjelokupnog prostora je mjesto gdje će se većina stanovništva okupljati. Nedostatak trga kao takvog mjesta zasigurno je imao utjecaja na razvoj Avenije Dubrava u najvažniju ulicu ovog dijela grada Zagreba. Zbog broja poslovnih djelatnosti i njihovog smještaja u prostoru možemo reći kako Dubrava ima značaj za širi prostor istočnih dijelova grada Zagreba i Zagrebačke županije. Funkcije koje su prisutne na prostoru Dubrave sigurno zadovoljavaju potrebe stanovništva šire okolice.

Osim otvaranja novih poslovnih djelatnosti, stari poslovni prostori doživljavaju modernizaciju. Na tržište ulaze nove tehnologije, dok se stare djelatnosti zatvaraju. Iako dominira trgovina, veliki dio tih trgovina ima specijaliziranu prodaju. U budućnosti se može očekivati rast broja trgovina zbog trendova koji se javljaju u cijelom Gradu Zagrebu. Također, moguće je širenje poslovnih djelatnosti u druge dijelove prostora, a samim time stvaranje neke nove trgovačke zone. Prostor Dubrave sigurno očekuje daljnja transformacija, no pitanje je u kojem obliku i kakav će biti intenzitet. Zbog takvih trendova možemo zaključiti da će Dubrava nastaviti razvijati u razdobljima koja slijede.

## VII. LITERATURA I IZVORI

Bu, L., Van Duinm J.H.R., Wiegmans, B., Luo, Z., 2012: Selection of city distribution locations in urbanized areas, *Procedia – Social and Behavioral Sciences* 39, 556-567.

Crkvenčić, I., 1968: Socijalno-geografska struktura stanovništva rubnih dijelova Zagreba, *Zbornik na VIII kongres geografite od SFRJ. Skopje: Geografsko društvo na SR Makedonija*, 253-266.

Crljenko, I., 2011: Kulturni pejzaži Zagrebačke Dubrave – tipološki pristup, *Disertacija*

Crljenko., I., 2012a: Migracijska i etnička obilježja stanovništva kao čimbenici promjene kulturnog pejzaža zagrebačke Dubrave, *Migracijske i etničke teme* 28, 287-315.

Crljenko, I., 2012b: Utjecaj nekih sociogeografskih čimbenika na morfogenezu zagrebačke Dubrave, *Hrvatski geografski glasnik* 74 (1), 111-139.

Globarević, I., 1974: Socijalno-geografska problematika rubnih zona Zagreba na primjeru Dubrave, *magistarski rad, Prirodoslovno-matematički fakultet Sveučilišta u Zagrebu*.

Kvočić, K., 1984: Što o nama kazuju brojke?, *Dubrava – list radnih ljudi i građana općine Dubrava-Zagreb*, 74, 5.

Lončar, J., 2008: Industrijske, slobodne i poslovne zone – pojam, značenje i faktori lokacije, *Geoadria* 13 (2), 187-206.

Maretić, M., 1996: *Gradski centri, Školska knjiga, Zagreb, 1996.*

Marinović-Uzelac, A., 2001: *Prostorno planiranje, Dom i svijet, Zagreb, 2001.*

Nejašmić, I., 1994: *Populacijski razvitak Zagreb, Sociologija sela* 32, 1-12.

Stiperski, Z., 1997: *Mjesta u Zagrebu – sinonimi za ugodu i neugodu, Prostor* 5, 307-320.

Švob, M., Brčić, C., Podgorelec, S., 1998: *Mladi u Dubravi, Migracijske teme* 14, 7-32.

Vresk, M., 2002.: *Grad i urbanizacija, Školska knjiga, Zagreb, 2002.*

Žuljić, S. 1964: *Zagreb i okolica: utjecaj gradskog organizma na regiju, Geografski glasnik* 26, 39-147.

Izvori:

URL 1 Službene stranice Dubrava, Zemljopis, <https://dubrava.hr/podaci-okvartu/zemljopis> (14.8.2017.)

URL 2 Metodologija za statističku primjenu Nacionalne klasifikacije djelatnosti, <http://www.poslovniforum.hr/nkd/metodologija.html>, (23.8.2017.)

URL 3 NACE Rev.2m Statistical classification of economic activities in the European Community, Eurostat, 2008.

Državni Atlas Republike Hrvatske, Zagreb, 2017.

Popis stanovništva 1857-2001, Naselja i stanovništvo Republike Hrvatske 1857-2001. CD-ROM, DZS, Zagreb, 2005.

Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2001., DZS, posebno obrađene tablice, 2005.

Popis stanovništva 2011., Popis prema starosti i spolu po gradskih četvrtima Grada Zagreba, DZS, Zagreb 2017.

Popis stanovništva 2011., Popis stanovništva prema područjima djelatnosti, starosti i spolu po gradovima i općinama, DZS, Zagreb 2017.

Zakon o službenoj statistici, članak 43, Narodne novine br. 103/03, Zagreb

## PRILOZI:

### Slike:

Sl. 1. Smještaj i prostorni obuhvat analiziranog prostora, „uža“ Dubrava .....	4
Sl. 2. Fizionomija zagrebačke Dubrave .....	12
Sl. 3. Lančani indeks kretanja broja stanovnika u međupopisnim razdobljima 1948. – 2011. ....	14
Sl. 5. Podjela istraživnog prostora po naseljima .....	20
Sl. 6. Razmještaj poslovnih djelatnosti u zagrebačkoj Dubravi .....	22
Sl. 7. Izdvojeni prostori veće gustoće poslovnih prostora u Dubravi .....	24
Sl. 8. Poslovni prostori unutar zona 50 i 100 m od Avenije Dubrava .....	29
Sl. 9. Podjela i udio skupina obrazovanja u Dubravi .....	31
Sl. 11. Podjela i udio preradivačke industrije u Dubravi .....	34
Sl. 13. Podjela i udio trgovačkih djelatnosti u Dubravi .....	38
Sl. 14. Prostorni razmještaj i gustoća trgovačkih djelatnosti u Dubravi .....	40
Sl. 15. Podjela i udio ugostiteljskih djelatnosti u Dubravi .....	43
Sl. 16. Prostorni razmještaj i gustoća ugostiteljskih djelatnosti u Dubravi .....	45
Sl. 17. Prostorni razmještaj i gustoća napuštenih i praznih poslovnih prostora u Dubravi .....	49
Sl. 18. Zoniranje prostora Dubrave .....	51
Sl. 19. Radni tjedan poslovnih djelatnosti u Dubravi .....	52
Sl. 20. Udio sektora djelatnosti u Dubravi .....	53

### Tablice:

Tab. 1. Kretanje broja stanovnika zagrebačke Dubrave 1948. – 2011. godine .....	13
Tab. 2. Podjela ostalih uslužnih djelatnosti .....	46





ADMINISTRATIVNE I POMOĆNE USLUŽNE DJELATNOSTI
Djelatnosti čišćenja
Iznajmljivanje vozila
Ljudski resursi
Ostalo
FINANCIJSKE DJELATNOSTI I DJELATNOSTI OSIGURANJA
Banka
Mjenjačnica
Osiguravajuće društvo
GRAĐEVINARSTVO
Gradnja zgrada i niskogradnje
Specijalizirane građevinske djelatnosti
INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE
Distibucija video zapisa
Informacijske uslužne djelatnosti
Izdavačke djelatnosti
Telekomunikacije
OBRAZOVANJE
Predškolsko obrazovanje
Osnovno obrazovanje
Srednje obrazovanje
Ostalo obrazovanje
TRGOVINA NA VELIKO I NA MALO
Trgovina na malo
Trgovina motornim vozilima
Održavanje motornih vozila
Trgovina na veliko prehrambenim proizvodima i pićima
Trgovina na veliko proizvodima za kućanstvo
Trgovina na veliko računalnom opremom
Ostala trgovina na veliko
DJELATNOSTI PRUŽANJA SMJEŠTAJA TE PRIPREME I USLUŽIVANJA HRANE
Caffe bar
Restoran
Privatni apartman
Hotel
STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI
Fotografske djelatnosti
Knjigovodstvo
Odvjetnički ured
Veterinarske djelatnosti

DJELATNOSTI ZDRAVSTVENE ZAŠTITE I SOCIJALNE SKRBI
Djelatnosti bolnica
Djelatnosti stomatološke skrbi
Ostale zdravstvene djelatnosti
UMJETNOST, ZABAVA I REKREACIJA
Knjižnice, arhivi, muzeji
Djelatnosti kockanja i klađenja
Kreativne djelatnosti
Sportske djelatnosti
Zabavne i rekreacijske djelatnosti
OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI
Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
Kemijsko čišćenje predmeta
Pogrebne i srodne djelatnosti
Popravak kućanskih aparata
Popravak računalne opreme
PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA
Proizvodnja prehrambenih proizvoda
Proizvodnja građevinskog materijala
Izrada namještaja
Proizvodnja tekstila i odjeće
Ostalo
PRIJEVOZ I SKLADIŠTENJE
POSLOVANJE NEKRETNINAMA