

# Nova stambena naselja Seseveta

---

Devčić, Ana

Undergraduate thesis / Završni rad

2018

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:217:513853>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2025-03-30**



Repository / Repozitorij:

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



Sveučilište u Zagrebu  
Prirodoslovno-matematički fakultet  
Geografski odsjek

**Ana Devčić**

**Nova stambena naselja Sesveta**

Prvostupnički rad

Mentor: prof. dr. sc., Dražen Njegač

Ocjena: \_\_\_\_\_

Potpis: \_\_\_\_\_

Zagreb, 2018.



Sveučilište u Zagrebu  
Prirodoslovno-matematički fakultet  
Geografski odsjek

Prvostupnički rad

## Nova stambena naselja Sesveta

Ana Devčić

**Izvadak:** Suvremenim tokovima urbanizacije dolazi do razmještaja urbanih sadržaja iz središta grada na njegov rub i okolicu. Navedenim procesom zahvaćeno je i naselje Sesvete, čija se prostorna struktura uvelike izmijenila posljednjih desetljeća, osobito pod utjecajem decentralizacije funkcije stanovanja. Tako se početkom 21. stoljeća u Sesvetama grade 2 nova stambena naselja: Novi Jelkovec i Iver koji su ujedno i temeljni predmet ovoga rada. Svojom morfologijom i funkcijama diferenciraju se od okolnih dijelova naselja i izdvajaju kao zasebne cjeline. U radu je prikazan kratak pregled dosadašnjeg razvoja Sesveta, kao i pregled suvremenih procesa u stanogradnji, a zatim je provedena opsežnija analiza urbano-geografskih karakteristika Novog Jelkovca i Ivera.

29 stranica, 16 grafičkih priloga, 2 tablice, 15 bibliografskih referenci; izvornik na hrvatskom jeziku

Ključne riječi: nova stambena naselja, Sesvete, fizionomska preobrazba, suburbanizacija

Voditelj: prof. dr. sc. Dražen Njegač

Tema prihvaćena: 10. 5. 2018.

Datum obrane: 21. 9. 2018.

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

BASIC DOCUMENTATION CARD

University of Zagreb  
Faculty of Science  
Department of Geography

Undergraduate Thesis

**New housing estates in Sesvete**

Ana Devčić

**Abstract:** Contemporary trends in urbanisation lead to shifting of urban amenities from center of the city to his borders and surrounding. Settlement Sesvete, whose spatial structure has rapidly changed during last few decades, is affected by the named process and especially influenced by decentralization of housing function. At the beginning of 21st century, two new housing estates, which are the subject of this paper, are being built in Sesvete: Novi Jelkovec and Iver. They differ from other parts of the settlement by morphology and functions, and for that reason, stand out as independent units. This paper will show brief overview of the urban development of Sesvete as well as modern processes in housing construction. They are an introduction which leads to extensive analysis of urban-geographic characteristics of new housing estates.

29 pages, 16 figures, 2 tables, 15 references; original in Croatian

**Keywords:** new housing estates, Sesvete, suburbanization, physiognomy transformation

**Supervisor:** Dražen Njegač, PhD, Full Professor

UndergraduateThesis title accepted: 10/05/2018

Undergraduate Thesis defense: 21/09/2018

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

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b> .....	1
<b>2. PRIKAZ URBANO-GEOGRAFSKOG RAZVOJA SESVETA</b> .....	3
2.1. RAZVOJ DO SREDINE 20. STOLJEĆA.....	3
2.2. RAZVOJ OD SREDINE 20. STOLJEĆA DO DANAS.....	4
<b>3. STANOGRADNJA U RAZDOBLJU TRANZICIJE</b> .....	8
3.1. IZGRADNJA NOVIH STAMBENIH NASELJA.....	9
<b>4. NOVA STAMBENA NASELJA SESVETA</b> .....	10
4.1. STAMBENO NASELJE NOVI JELKOVEC.....	10
4.1.1. Struktura naselja.....	11
4.1.2. Prometni sustav.....	13
4.1.3. Novi Jelkovec kao primjer POS naselja.....	14
4.2. STAMBENO NASELJE IVER.....	16
<b>5. ANALIZA REZULTATA DOBIVENIH KARTIRANJEM USLUŽNIH OBJEKATA U NOVOM JELKOVCU I IVERU</b> .....	20
5.1. USLUŽNI OBJEKTI U NOVOM JELKOVCU.....	20
5.2. USLUŽNI OBJEKTI U IVERU.....	23
<b>7. ZAKLJUČAK</b> .....	25
POPIS IZVORA LITERATURE.....	26
POPIS IZVORA PODATAKA.....	27

# 1. UVOD

Sesvete su samostalno naselje u sastavu Grada Zagreba, smještene na njegovom istočnom ulazu (sl. 1.). Dio su istoimene gradske četvrti, najbrojnije stanovništvom te najveće površinom. Geografski istovremeno obuhvaćaju prve obronke medvedničkog prigorja kao i dijelove prostrane prisavske nizine. Do prije pedesetak godina, za Sesvete se moglo reći kako su maleno ruralno naselje smješteno u zagrebačkoj okolini, na čvorištu važnih prometnih pravaca. Jačanjem industrijalizacije, Zagreb doživljava preobrazbu koja se očituje i izvan njegovih granica; sela iz okolice ubrzano mijenjaju izgled i funkcije, a stanovništvo način života. Zbog neposredne blizine grada, Sesvete su jedan od najkarakterističnijih primjera naglih promjena nastalih pod utjecajem suburbanizacije koja se osobito očituje u doseljavanju stanovništva.

Naglu imigraciju gotovo uvijek prati stambena kriza, a ona je već desetljećima prisutna kako u Zagrebu tako i u Sesvetama. Nedostatak stanova bio je osobito izražen u 90 – ih godina, na što se u 21. stoljeću javlja reakcija u vidu snažnije stambene izgradnje, a zatim i planske izgradnje novih stambenih naselja na rubovima grada. Tako na prostorima nekadašnje gospodarske namjene u Sesvetama, točnije dviju farmi, nastaju stambena naselja Novi Jelkovec i Iver koja izuzev stambenih i fizionomskih, dobivaju i neka funkcionalna obilježja čime urbanistički odskaču od svoje okolice.

Kao uvertira u rad, prikazat će se dosadašnji urbano-geografski razvoj naselja Sesvete i specifičnosti moderne stambene gradnje koje su dovele do nastanka novih stambenih naselja, a zatim detaljno analizirati Novi Jelkovec i Iver kao morfološke, sociološke i funkcionalne cjeline. Prilikom izrade, korištena je stručna i znanstvena literatura, podaci Državnog zavoda za statistiku kao i podaci Ureda za strategijsko planiranje i razvoj grada Zagreba. Doprinos su dali i relevantni prostorni planovi poput Generalističkog urbanističkog plana Sesveta. Kartografski materijali se temelje na statističkim podacima obrađenim u ArcGis softveru te rezultatima kartiranja provedenog u razdoblju 10. – 12. 8. 2018.



Sl. 1. Naselje Sesvete unutar administrativne podjele Grada Zagreba

Izvor: vlastita izrada prema: Gradske četvrti, Grad Zagreb (n.d.)



## **2. PRIKAZ URBANO-GEOGRAFSKOG RAZVOJA SESVETA**

### **2.1. RAZVOJ DO SREDINE 20. STOLJEĆA**

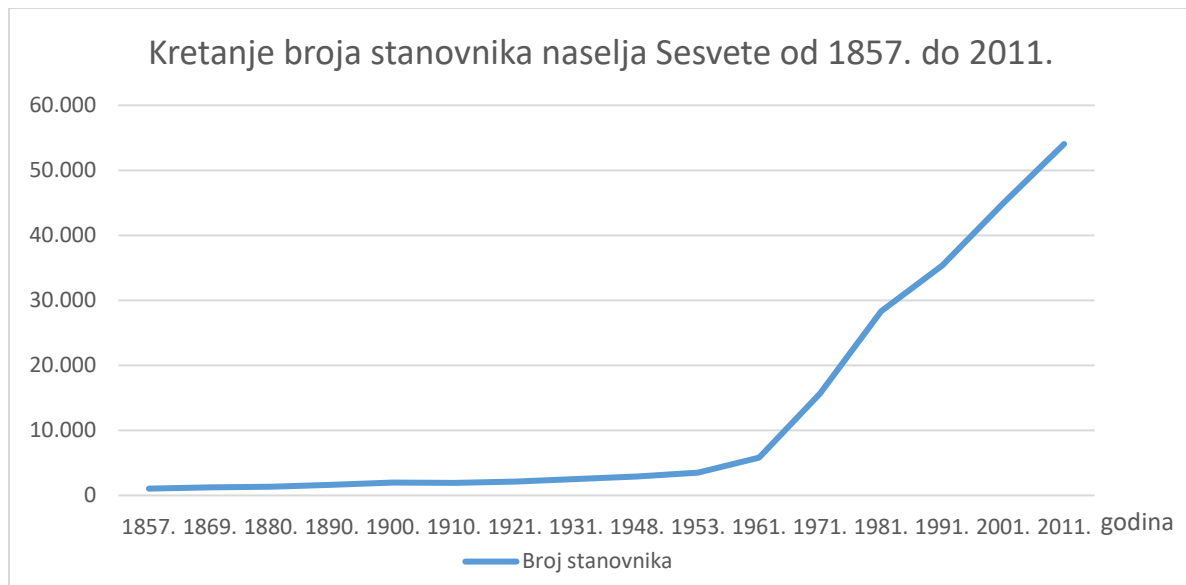
Povijest sesvetskog prigorja seže u daleku prošlost, prehistoriju, o čemu svjedoče nalazi oruđa i posuđa iz prvog tisućljeća prije Krista na lokalitetu Kuzelin. U antičko doba ovim područjem prolazi dio rimske ceste Ptuj-Sisak; dolazeći iz Varaždina preko Sesveta vodila je prema Andautoniji. Ipak, govoreći o povijesnim izvorima vezanim uz naselje Sesvete, onaj najraniji datira iz 1334. godine kada arhiđakon gorički, Ivan, bilježi tadašnju župu u popisu zagrebačke biskupije. U tom srednjovjekovnom razdoblju, sesvetsko prigorje nalazi se u vlasništvu Kaptola, tvoreći posjed „Terra Casina”. Stanovništvo su pretežito činili kmetovi, koji su višak svojih proizvoda morali negdje prodavati, stoga kralj Matija Korvin 1475. daje privilegiju održavanja tri godišnja sajma kao i jednog tjednog sajma na trgu u Sesvetama. Zanimljivo je kako se ta tradicija tjednog sajmišta održala do danas. Važnost prometnog položaja naselja već je u tom razdoblju došla do izražaja. Dvije prometnice: Magna via regis koja je prolazila u smjeru istok-zapad te Via exercitulia u smjeru sjever-jug vodile su iz Sesveta prema Zagrebu, Varaždinu, Hrvatskom zagorju, Posavini i Pokuplju (Nadu, 1998). Prvi koji spominje stanovništvo Sesveta je kanonik Sidić, koji bilježi kako Sesvete 1695. imaju 12 kuća i 100 stanovnika. Naselje u narednih 150 godina ne doživljava značajne demografske promjene što potvrđuje činjenica kako 1811. u Sesvetama živi 128, a 1862. godine 171 stanovnik (Malić, 1969). Njegovu nekadašnju fizionomiju ponajbolje prikazuje katastarska mapa iz 1862. godine. Sesvete su tada još uvijek maleno selo, ali s određenom lokalnom važnošću obzirom na status centralne crkvene župe kojoj je pripadalo 11 sela. U središtu naselja nalazile su se škola i crkva, a oko njih seoska domaćinstva okružena šumom (Malić, 1969). Parcele su bile uvelike nepravilne izgledom i relativno velike površinom, a raspored je bio takav da su površine pod oranicama dolazile najbliže domovima (i zauzimale najveću površinu), zatim bi slijedili pašnjaci, a na rubovima gospodarstva šuma. Seoska porodica uglavnom je mnogobrojna: sastojala se od 10 članova čiji su prihodi bili zasnovani na ratarsko-stočarskoj ekonomiji. U 18. stoljeću grade se objekti koji su nositelji identiteta Sesveta: crkva Svih Svetih (1776.) te kaptolska kurija (1874.), odnosno danas zgrada Muzeja Prigorja (GUP Sesvete, 2015). Intenzivnije promjene i razvoj naselja započinje sredinom 19. stoljeća. Godine 1870. kroz naselje prolazi pruga, a dolazi i do postepenog razvoja neagrarnih djelatnosti. U 20. stoljeću otvaraju se tvornice prerađivačke industrije: „Rabus i sin” (kasnije Mesna industrija Sljeme), tvornica likera „Badel” te ciglana „Prigorica”. Polagano doseljava stanovništvo koje je tek

dijelom privučeno novim industrijama, dok je znatno veći utjecaj odigrala blizina Zagreba i njegova sve veće potreba za radnom snagom (Malić, 1969).

## 2.2. RAZVOJ OD SREDINE 20. STOLJEĆA DO DANAS

Sredinom 50-ih godina 20. stoljeća dolazi do transformacije Seseveta. Naime, tada Zagreb ulazi u tercijarnu fazu urbanizacije: grad se koncentracijom stanovništva i urbanih sadržaja na rubovima teritorijalno širi, a nekoć agrarna okolica urbanizira. Možemo reći da gradska regija Zagreba počinje s fazom svoje suburbanizacije (Vresk, 1978). Sesevete tako od seoskog prerastaju u prigradsko naselje s najdinamičnijim porastom broja stanovnika (indeks 1961/1953 = 178, a 1971/1961 = 310), primarno zahvaljujući doseljavanju iz područja istočno od Zagreba (Malić, 1969; Vresk, 1978). Pridošlice uglavnom čine mlado stanovništvo koje se zapošljava u industriji te tercijarnim djelatnostima, a već 1961. agrarnim djelatnostima se bavi svega 10 % stanovnika u naselju. Stanovništvo tadašnje Sesevetske općine ipak teže mijenja osnovni izvor zarade, njihova prilagodba na nove prilike postepen je i složen proces. Usporedno s porastom broja stanovnika, naselje Sesevete u periodu 1961. - 1971. bilježi porast broja zaposlenih od 223%. Sesevetska je industrija u tom periodu davala 42% dohotka cijele Općine, a broj radnih mjesta se u dvije godine (1964. – 1966.) povećao s 1417 na 2200. Visok je udio dnevnih migranata u industriji koji je iznosio oko 50 %. Od ostalih djelatnosti, u navedenom periodu osobito raste broj trgovina, kao i broj zanatsko–obrtničkih radnji (Malić, 1969). Sedamdesete i osamdesete godine obilježene su daljnjim intenzivnim doseljavanjem, s nešto blažim rastom broja stanovnika 80-ih godina (sl. 2.). Ipak, još uvijek se radi o najbržem demografskom rastu u zagrebačkoj okolini s kojim se povećavao i broj dnevnih migranata u Zagreb; on 1981. iznosi 66 % od ukupno zaposlenih (Vresk, 1984). Broj migranata ukazuje na činjenicu kako Sesevete postaju preslabi centar rada u odnosu na brojnost i potrebe stanovnika, usprkos jačanju trgovačkog i uslužnog sektora. Tako možemo reći kako one sve više poprimaju satelitsku funkciju pod utjecajem stambene decentralizacije Zagreba, daljnje deagrarizacije lokalnog stanovništva te poboljšanjem javnog prijevoza koji se postepeno uvodio i u neka manja, seoska naselja u okolini. Broj stanovnika 1991. povećan je pripajanjem do tada samostalnih naselja (Sl. 4.): Brestje, Gajišće, Jelkovec, Kobiljak Sesevetski, Kraljevec Sesevetski, Novaki Kraljevečki, Sela Sesevetska, Selnica Sesevetska i Sopnica Sesevetska (Grad Zagreb službene stranice, n.d.). U periodu nakon Domovinskog rata, dolazi do doseljavanja velikog broja stanovnika iz ratom zahvaćenih područja, osobito Bosne i Hercegovine. Za ovu fazu

karakteristično je da Zagreb po prvi puta od provođenja službenih popisa - gubi stanovništvo, dok Sesvete i dalje brojčano rastu. Prema popisu iz 2011. (sl. 2.) one imaju 54 000 stanovnika što ih čini osmim naseljem po veličini u Hrvatskoj. Za razliku od pozitivne demografske slike, sesvetske industrije u razdoblju tranzicije gube na svojoj važnosti, a postepeno se i gase, tako su danas njihova postrojenja u velikoj mjeri zapuštena.

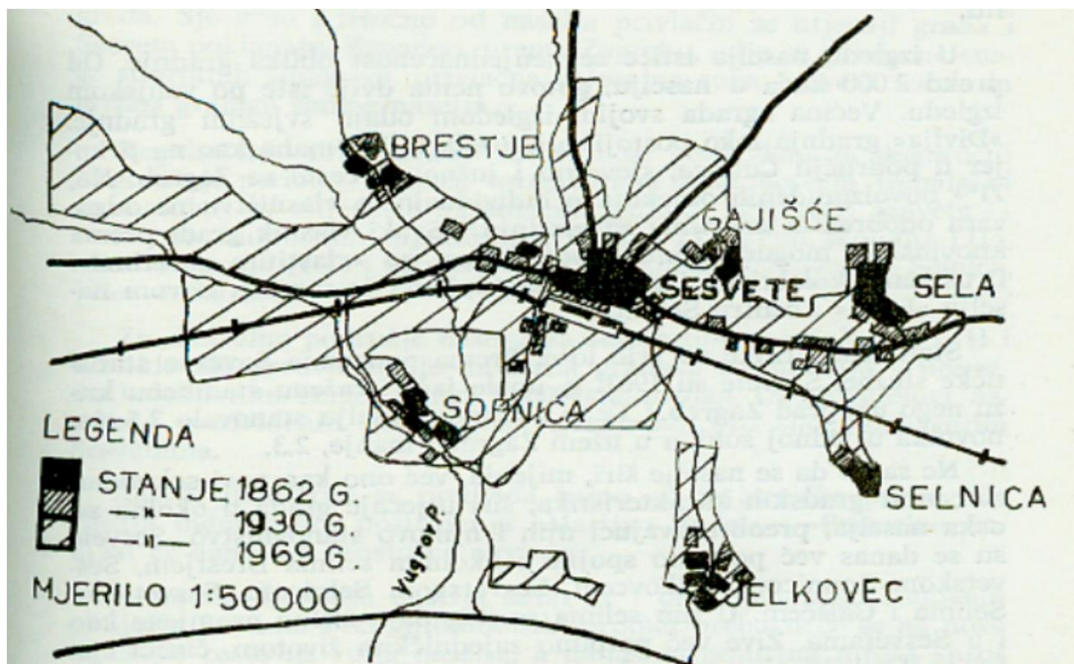


Slika 2. Kretanje broja stanovnika naselja Sesvete od 1857. do 2011. godine

Izvor: Naselja i stanovništvo Republike Hrvatske, 1857. – 2011., DZS, Zagreb, 2005.

Popis stanovništva, kućanstva i stanova 2011., DZS, Zagreb, 2011.

Transformacija pod utjecajem urbanizacije, najbolje se ogleda u prostoru, odnosno promjeni teritorijalnog obuhvata te fizionomije naselja. Već je navedeno kako su se Sesvete još početkom 20. stoljeća sastojale od malenog broja neplanski građenih kuća sa poljoprivrednim gospodarstvima, okupljenih oko (danas) središnjeg trga. Zbog povoljnog prometnog položaja, blizine Zagreba, jeftinijeg zemljišta te mogućnosti zapošljavanja dolazi do imigracije stanovništva čija je brojka bila u disproporciji s raspoloživim stambenim fondom (Kos, 2012). Navedena situacija išla je u korist vlasnicima velikih, nekoć poljoprivrednih parcela koji su ih prodavali pridošlicama za izgradnju kuća. Tako šezdesetih godina 20. stoljeća dolazi do pojačane gradnje obiteljskih domova u središtu naselja, a kasnije se zona izgradnje širi duž cestovnih pravaca (Sl. 3.) prema Zagrebu (2 km), Dugom Selu (2,5 km), Varaždinu (1 km) i Kašini (2 km) (Malić, 1969). Izuzev privatne inicijative, nositelji stambene gradnje bile su radne organizacije, poput INA-e, te gradska uprava.

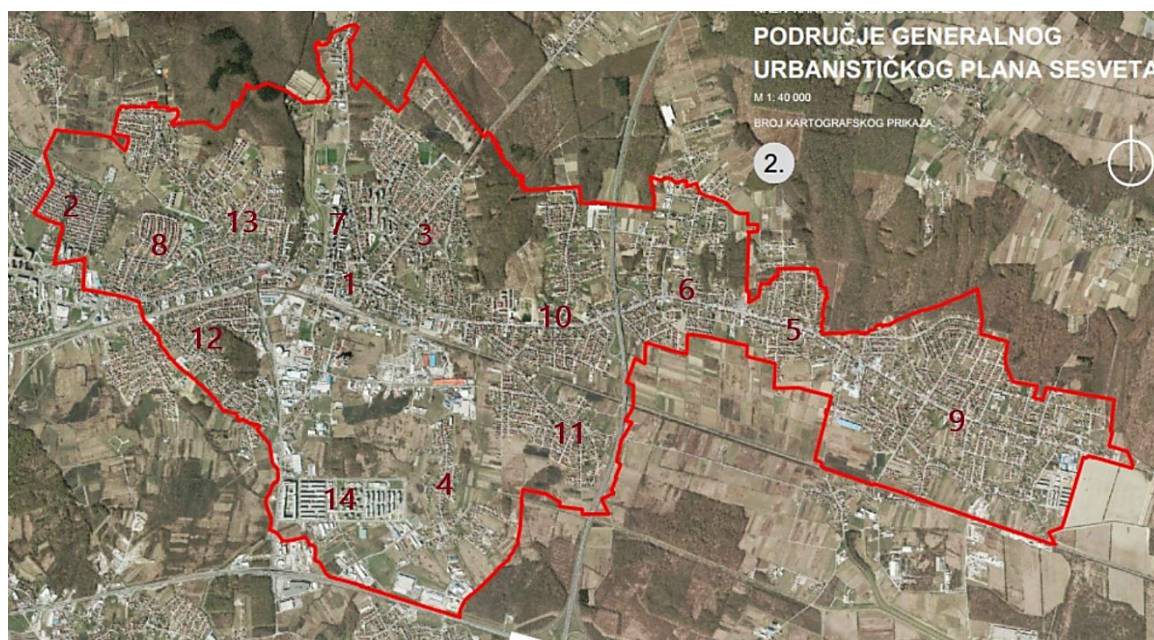


Slika 3. Razvoj ssevetske aglomeracije od 1862. do 1969. godine

Izvor: Malić, 1969.

Prvi primjeri kolektivne stambene gradnje javljaju se na prostoru Luke, Selčine i Dupca (Sl. 4.), a potencirao ih je program Društveno usmjerene izgradnje iz 1970-ih. Na području Luke, grade se zgrade u društvenom vlasništvu s jednosobnim stanovima. Najveći broj stanova dobili su radnici iz Zagreba od svojih radnih organizacija, a u istom periodu su građene i višesobne stambene zgrade na području Selčine, zapadno od središta Sessveta. Grad je početkom 60-ih otkupio zemljište na području Dupca i Novog Brestja, na njima je izgradio stambene objekte koje je zatim udijelio stanovništvu ostalom bez svojih domova nakon poplave 1964. godine (Šatović, 1971, preuzeto iz Kos, 2012, 23). U Sessvetkom Kraljevcu, INA gradi plansko obiteljsko naselje danas poznato pod nazivom „Inino naselje“. Od sedamdesetih godina pa sve do početka 20. stoljeća trajao je period bez planske, kolektivne stambene gradnje koja je ostala rezervirana za područje Zagreba, dok je individualna stambena gradnja kontinuirano doživljavala porast i postala jednom od odrednica Sessveta (Kos, 2012). Istovremeno, važno je naglasiti kako ubrzani populacijski i stambeni razvoj nije popraćen razvojem infrastrukture, kako komunalne, tako javne i poslovne pa stoga dijelovi naselja još uvijek nemaju riješene plinske ili kanalizacijske priključke, a manjka i zdravstvenih te obrazovnih ustanova (GUP, 2015). Prelaskom na novi društveno-politički sustav početkom 1990-ih, ponovno dolazi do gradnje višestambenih objekata, prvenstveno u središtu naselja i duž prometnica (kakav je nekoć bio smjer širenja privatnih obiteljskih kuća). Možemo reći da se uglavnom radilo o manjim intervencijama u prostoru, sve do 2000. godine kada se grade dva nova stambena

naselja – Novi Jelkovec i Iver. Oni izuzev rješavanja problema stambenog deficita, imaju ulogu i u razvoju samih Sesveta, pružajući im nove sadržaje i urbani karakter.



Sl. 4. Naselje Sesvete i njegovi fizionomski dijelovi (1 – Centar, 2 – Dubec, 3 – Gajišće, 4 – Jelkovec, 5 – Kobiljak, 6 – Kraljevečki Novaki, 7 – Luka, 8 – Novo Brestje, 9 – Sesvetski Kraljevec, 10 – Sesvetska Sela, 11 – Sesvetska Selnica, 12 – Sopnica, 13 – Staro Brestje, 14 – Novi Jelkovec)

Izvor: uređeno prema GUP Sesvete, 2015.

Ukoliko promotrimo tablicu 1., možemo vidjeti kako se mijenjala brojnost stanova na području Sesveta između posljednjih 6 popisa. Godine 1971. stambeni fond se povećao za 3,5 puta u odnosu na 1961. godinu, a 1981. 1,8 puta u odnosu na 1971. Intenzitet rasta slabi sve do 2011., kada opet nešto jača. Zanimljivo je kako broj stanova raste za oko 3000 u svakom desetogodišnjem razdoblju, osim onom između 2001. i 2011. kada je zabilježena snažnija izgradnja. To neuobičajeno povećanje može se dobrim dijelom pripisati novim stambenim naseljima.

Tab. 1. Broj stanova u Sesvetama 1961. – 2011. godine

	1961.	1971.	1981.	1991.	2001.	2011.
Sesvete	1.137	4.086	7.601	10.525	13.956	22.123

Izvor: Stanovi prema vrsti, površina stanova, broj domaćinstava i osoba po naseljima, RZS, 1971.; Stanovi i površina stanova prema korištenju, RZS 1981.; Broj i površina stanova prema načinu korištenja, DZS, 1991., Nastanjeni stanovi prema načinu korištenja po naseljima Grada Zagreba, DZS, 2001.; Stanovništvo, kućanstva i stanovi, Gradski ured, 2011.

### 3. STANOGRADNJA U RAZDOBLJU TRANZICIJE

Za razumijevanje daljnje problematike rada, potrebno je prethodno prikazati osnovne procese koji se odvijaju u području suvremene stanogradnje, kao okvira u kontekstu nastanka novih stambenih naselja Sesveta. Devedesete godine 20. stoljeća bile su obilježene zamiranjem (planske) stanogradnje u Hrvatskoj općenito što je uvelike posljedica ratnih prilika, a samim time i nestabilne, ranjive gospodarske situacije. Zagreb, kao i same Sesvete, još su osamdesetih godina patili od pomanjkanja stambenih jedinica koje bi zadovoljile potrebe brzorastuće populacije, radi čega je desetljeće kasnije ionako već lošu situaciju u građevinskom sektoru dodatno pogoršalo doseljavanje stanovništva iz ratom zahvaćenih područja. Iz navedenih razloga, ali i zbog nesnalaženja izvođačkih tvrtki u novim, kapitalističkim prilikama, 90-ih godina se grade uglavnom pojedinačne, nekvalitetne zgrade na neadekvatnim parcelama bez urbanističke koncepcije razvoja i očuvanja (Mlinar, 2009). Privatni sektor bio je glavni i jedini investitor duži period 90-ih godina, zbog čega je nerijetko dolazilo do politike „niskih ulaganja i visokog profita“. Uzevši u obzir slabu kupovnu moć građana, kao i nove tržišne uvjete u kojima su cijene stanova stalno rastle, a kreditne ponude banaka nisu omogućavale građanima s prosječnim, čak niti onima s iznadprosječnim primanjima da riješe svoje stambeno pitanje, država je bila primorana na intervenciju kroz programe stanogradnje (Smoljan, 2017). Vlada Republike Hrvatske je kroz resursno Ministarstvo graditeljstva i prostornog planiranja od 1997. do danas pokrenula 9 programa koji su usmjereni na društvenu stanogradnju i osiguranje dostupnosti odgovarajućeg stanovanja. Najpoznatiji među njima je Program društveno poticane stanogradnje (POS) pokrenut 2001., a jedno od POS-ovih projekata je upravo naselje Novi Jelkovec. Cilj programa je rješavanje stambenog pitanja građana po uvjetima znatno povoljnijim uvjetima od onih koji vladaju na tržištu (MGIPU, n.d.). Dolaskom novog milenija, građevinski sektor usporedno s gospodarskim rastom oživljava. Premda, kao što smo mogli vidjeti i javni sektor počinje sudjelovati u stambenoj gradnji, privatni ga uvelike nadmašuje svojom hiperprodukcijom i cijenom kvadrature. Osobita intenzifikacija odvijala se od 2000. pa sve do 2008. kada zbog gospodarske krize dolazi do svojevrsne paralize tržišta, na kojemu su prevladavali uglavnom precijenjeni i dobrim dijelom neprodani stanovi (Bobovec i dr., 2016.).

### 3.1. IZGRADNJA NOVIH STAMBENIH NASELJA

Nova stambena naselja uglavnom su zone kolektivnih zgrada u sklopu kojih se nalaze popratni sadržaji, a nastala su kao plod planerskog procesa (Sefaragić, 1988, preuzeto iz Regul, 2015, 6). Koncept stambenih naselja gotovo da je nestao u procesu gospodarske tranzicije. Njegovo oživljavanje započinje 2000-ih godina, ali ipak u osjetno skromnijem obujmu nego li je to bio slučaj 80-ih (Smoljan, 2017). Pomanjkanje slobodnog zemljišta u središtu grada, kao i rast cijena, usmjerili su izgradnju stambenih naselja prema periferiji gdje danas „niče" većina, osobito ona građena od strane javnog sektora. U Zagrebu i njegovoj okolici osobito atraktivnima postali su napušteni prostori poput vojarni, bivših tvorničkih pogona i skladišta. Premda je u stambenom sektoru već bila prisutna privatna inicijativa, ona se u novom tisućljeću po prvi puta javlja kao investitor gradnje stambenih naselja.

Važno je naglasiti kako je Generalni urbanistički plan izdan 2003., temeljni dokument na čijoj se osnovi raspisuje natječaj za nova zagrebačka, a u ovom slučaju i sesvetska naselja. Slijedi procedura donošenja urbanističkog plana uređenja (UPU) ili detaljnog urbanističkog plana (DPD) (Zavod za prostorno uređenje Grada Zagreba, 2010). Urbanistička rješenja nastoje uskladiti stambenu izgradnju, promet, perivoje i popratne sadržaje sa okolišem te istovremeno potencirati razvoj šireg područja (Mlinar, 2009).

## **4. NOVA STAMBENA NASELJA SESVETA**

### **4.1. STAMBENO NASELJE NOVI JELKOVEC**

Stambeno naselje Novi Jelkovec nalazi se na jugozapadu naselja Sesvete. Smjestilo se južno od željezničke pruge te sjeverno od Slavonske avenije između dva već postojeća sesvetska naselja: Sopnice i Jelkovca, prema kojima je i dobilo prvotni naziv („Sopnica-Jelkovec“). Naselje zbog mnogočega izaziva pažnju, od toga da se radi o jednom od najvećih novih stambenih naselja uopće, specifične arhitekture, njegove socijalne složenosti do nepopularnog statusa koje ga prati zbog prethodno navedene stavke.

Prije početka gradnje 2007. godine, brojne stručnjake, ali i laike je iznenadio odabir lokacije na kojoj je planirano naselje za 10 000 stanovnika. Naime, radilo se o prostoru bivše svinjogojske farme Mesne industrije Sljeme. Nekoć najsuvremenija farma u Europi, stajala je napuštena, u lošem stanju od 1999. godine kada zemljište otkupljuje Grad Zagreb. Položena je južno od središta Sesveta gdje se proteže gospodarska zona, zbog čega negdašnji GUP predviđa da i ovo bude prostor gospodarske namjene, međutim novim GUP-om Sesveta iz 2003. godine koji je izradio tadašnji Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša, prostor farme je prenamijenjen u zonu mješovite, pretežito stambene namjene. Logika te odluke vjerojatno leži u činjenici da je Zagreb samostalni vlasnik parcele što podrazumijeva riješena pravno-imovinska pitanja (Ilijanić i Marković 2014, preuzeto iz Regul, 2015, 8). Tada se raspisuje i natječaj za studiju novog stambenog naselja u Sesvetama, a kao najadekvatnije arhitektonsko-urbanističko rješenje odabrano je ono grupe arhitekata iz Zavoda za urbanizam i prostorno planiranje Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu (Nadilo, 2009). Investitor koji je započeo gradnju bila je Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN), međutim kasnije ga je preuzeo Zagrebački Holding, odnosno njegova podružnica Stanogradnja koja dijelom mijenja prvotne nacрте. APN je namjeravao provoditi etapnu izgradnju naselja, ali Stanogradnja odlučuje sve segmente graditi istodobno, zbog čega su usporedno građene stambene zgrade, prometnice, javni sadržaji, komunalna infrastruktura (Nadilo, 2009)... Tako je naselje realizirano u relativno kratkom vremenu, u periodu od kraja 2006. do 2009. kada su useljeni prvi stanari. Često se upravo kratak vremenski period nastanka naselja, kao i strogo definirana cijena izgradnje po metru kvadratnom, navode kao ograničenja koja su postojala pri projektiranju (Komazlić, 2014), a kasnije i kao uzroci nezadovoljstva kvalitetom stanova (Svirčić Gotovac, Zlatar, 2015a). Ipak, većina će sudionika u projektu reći kako se on može smatrati razmjerno uspješan. Kostrenčić tako tvrdi da u usporedbi s nekim drugim POS-ovim



projektima nastalim u istom periodu, ovaj pokazuje određenu želju i napor da se uspostavi prepoznatljivost i osobnost naselja. Odmaknuvši se od rutinerske prakse, Novi Jelkovec kao naselje nastalo „u jednom dahu“, spoj je različitih tipologija i mjerila čime je uspostavljen „kolažni pristup“, a izbjegnuta je monotonost (Komazlić, 2014). Govoreći o objektima javne namjene, naselje je postepeno dobivalo potrebne primarne i sekundarne infrastrukturne sadržaje. Tako dječji vrtić „En ten tini“ kao i Osnovna škola Novi Jelkovec započinjju djelovati od 2009. godine, a već iduće godine se u naselju otvorio i područni vrtićki objekt. Vrtić djeluje u 20 grupa, kapacitet škole je preko 1100 učenika. Od 2012. djeluje i Knjižnica Jelkovec u sklopu Knjižnica Grada Zagreba, a od 2013. ambulanta koja pripada Domu zdravlja Istok. Srednja škola Jelkovec i pripadajući joj tereni otvoreni su za javnost 2014. godine, a 2016. dovršen je olimpijski bazen kao i sportska dvorana (Novi Jelkovec, n.d.). Potrebno je naglasiti kako je Novi Jelkovec jedino novo stambeno naselje u kojem je izgrađena srednja škola, uz Iver i jedino s bazenom te je kao takvo, vrlo dobro infrastrukturno opremljeno.



Sl. 5. i Sl. 6.: Stambeni blokovi unutar naselja, takozvani „megastruktura“ (blok A) i „elipsa“ (blok D)

Izvor: autorske fotografije (10. 8. 2018.)

#### 4.1.1. Struktura naselja

Stambeno naselje izgrađeno je na površini od 39,20 hektra, a sastoji se od 54 zgrade podijeljene u 4 bloka s ukupno 2723 stana (Mlinar, Šmit, 2008). Idejna zamisao prilikom projektiranja bila je organizirati Novi Jelkovec u 4 cjeline na način da se što bolje uklope u prostor, kao i da se kasnije okolni prostor prilagodi potrebama novog stambenog naselja (sl. 7.). Upravo tako je i zona A (sl. 5.), kao možda najsimboličniji dio naselja i njegovo prepoznatljivo pročelje, nastala

iz želje da se prostoru uz potok Sopnicu i Ulicu Ljudevita Posavskog na zapadnom dijelu da urbani karakter. Blok čini megalitska konstrukcija s ukupno 900 stanova zbog čega je zaradio titulu „sesvetske mamutice“, ali sami sudionici u planiranju naselja će reći kako upravo zbog masivnosti djeluje pomalo „zatvorski“ te kako „usprkos dobre osmišljenosti u urbanističkom smislu, transformacija koju je doživjela prilikom projektiranja za rezultat nije imala kvalitetnu arhitekturu“ (Suljić, Komazlić, 2014). U središtu bloka nalazi se park, a unutar same zgrade koja se sastoji od prizemlja i 6 katova, polivalentna dvorana, ambulanta, trgovina, dječji vrtić, etažna garaža. Premda je prvotno planirano da umjesto garaže na sjeverozapadu naselja bude poslovna zgrada, uslijed kratkih rokova predviđenih za izgradnju, došlo je do promjena u konfiguraciji. Zona djeluje kao jedna cjelina, ali je dilatacijom razdijeljena na 12 dijelova. Druga prostorna cjelina, zona B, još zvana i „prsti“ položena je u smjeru zapad-istok. Radi se o najnaseljenijem dijelu naselja s 16 zgrada i 938 stanova. Između stambenih zgrada, linearno se pružaju parkovi, a u nekim zgradama se nalaze i pojedinačni lokali. Zona C je najzeleniji dio naselja koji autori nazivaju i „park-šumom“, a sukladno tome u njemu se nalazi i najmanji broj stanova, njih svega 169. Osim stambenih zgrada, u toj cjelini su smješteni i javni, kulturni i sportski sadržaji: srednja škola, vrtić, knjižnica, bazeni, sportska dvorana. Posljednji, najistočniji, je blok D (sl. 6.) kod kojeg se zgrade pružaju u smjeru sjever-jug, a kolokvijalni naziv za njega je „elipsa“ zbog tlocrtno zakrivljenog završetka. Sastoji se od 13 stambenih zgrada s ukupno 716 stanova, te osnovnom školom sa sportskom dvoranom. Na ovom dijelu je planirana i izgradnja tržnice kao i crkve, ali do sada su to projekti bez realizacija (Nadilo, 2009). Parkiranje je riješeno izgradnjom podzemnih i nadzemnih garaža kao i parkirnim mjestima u profilu prometnica. Što se tiče gustoće stanovanja, predviđeno je 245 stanovnika po hektaru stambenog naselja. Neki stručnjaci tvrde da je to prevelika gustoća za periferiju, međutim, ona je posljedica gradnje na novom, komunalno neopremljenom prostoru i zahvata koji su potom morali uslijediti. Prosječna kvadratura stana iznosi 83 m<sup>2</sup> što je znatno više od prosjeka zagrebačkog, ali i hrvatskog tržišta, a posljedica je vezivanja za kvalitetne stambene standarde iz prijašnje izgradnje kao i veličine zemljišta koje je omogućilo veću slobodu u gradnji. (Mlinar, Šmit, 2008).



Sl. 7. Četiri prostorne cjeline naselja

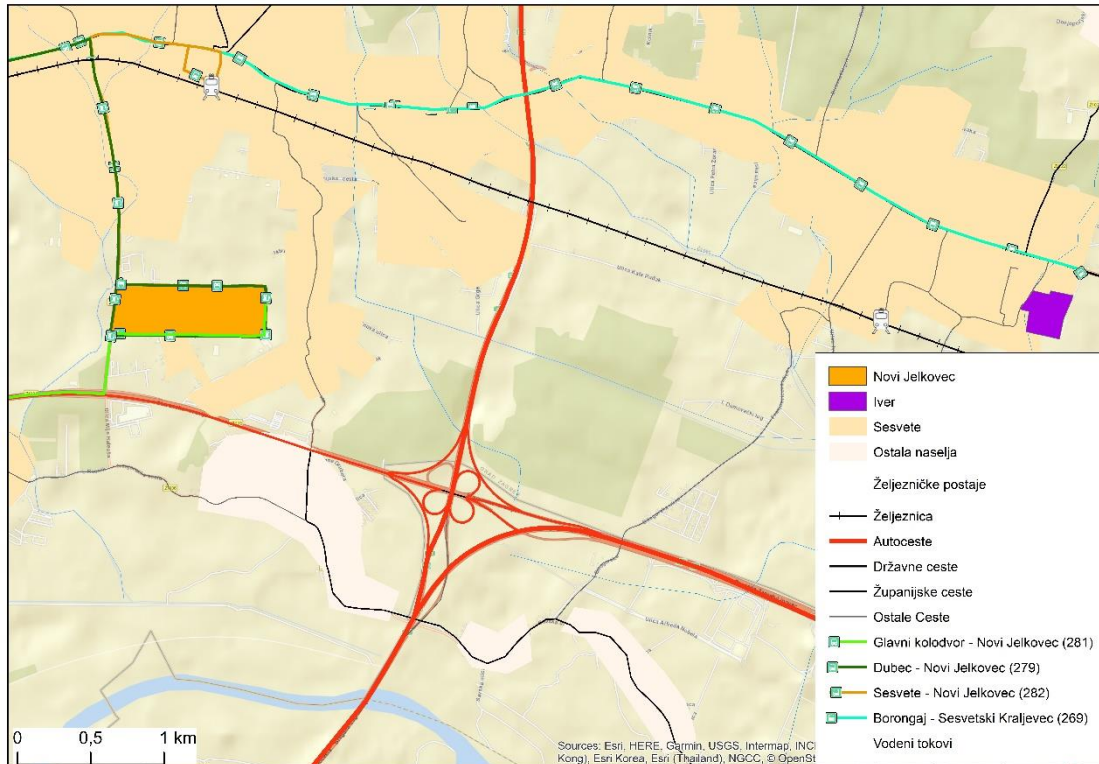
Izvor: <http://www.zgstanogradnja.hr/default.aspx?id=92> (25. 8. 2018.)

#### 4.1.2. Prometni sustav

Jedna od važnijih odrednica naselja koje se potrebno dotaknuti je njegova prometna povezanost. Položenom na istočnom rubu Zagreba u širem kontekstu, kao i jugozapadnom rubu Sesveta u užem, Novi Jelkovec se često smatra udaljenim i dislociranim od gradskih funkcija. Dodatnu težinu nepovoljnom smještaju daje općenita neuređenost prometnog sustava Sesveta, kao i njegova preopterećenost koja direktno i indirektno utječe na prometovanje iz naselja. S tog aspekta, bilo je potrebno osmisliti povoljna prometna rješenja koja su se javila u vidu provođenja denivelacije na križanju obližnje Slavonske avenije i Ulice Ljudevita Posavskog (čime bi se osigurala bolja protočnost vozila) te produljenjem Ulice grada Vukovara (čime bi se rasteretila Slavonska avenija) (GUP Sesvete, 2015). Dok je prvi prijedlog realiziran nedugo nakon izgradnje naselja, drugi je ostao samo u idejnoj fazi čime je problem prometne povezanosti Jelkovca tek djelomično riješen.

Važnu ulogu pri integraciji naselja u kompaktnu gradsku cjelinu ima i javni prijevoz. Od početaka oživljavanja Novog Jelkovca do danas, može se reći kako je kvaliteta gradskog prijevoza poboljšana. Prva uvedena autobusna linija vodila je prema središtu Sesveta, međutim ona nije zadovoljavala potrebe većine obzirom na snažniju usmjerenost stanovništva prema Zagrebu. Na inicijativu građana, kao i uviđanjem lokalnih potreba od strane nadležnih, ZET je tokom godina uveo nove autobusne linije te intenzivirao vozni red. Tako danas kroz naselje prolaze tri trase (Sl. 8.): Dubec – Novi Jelkovec (linija 279), Glavni kolodvor – Novi Jelkovec (linija 281) te Sesvete – Novi Jelkovec (linija 282). Izuzev autobusnog, od javnog prijevoza je

dostupan još i željeznički. Sama pruga ne dotiče naselje već prolazi kilometar i pol sjevernije, stoga je najbliža željeznička postaja ona na terminalu u Sesvetama, udaljena nešto više od 30 minuta hoda, odnosno 15 minuta vožnje autobusom.



Sl. 8. Novi Jelkovec i Iver, glavne prometnice i javni prijevoz

Izvor: vlastita izrada, prema: Središnji registar prostornih jedinica, DGU, 2013.

#### 4.1.3. Novi Jelkovec kao primjer POS naselja

U jednom od prethodnih poglavlja, već su spomenute stambene politike kao i program društveno poticane stanogradnje (POS). On je nastao s ciljem poboljšanja kvalitete stanovanja, zadovoljavanja stambenih potreba, kao i unaprjeđenja graditeljstva. Program je ujedno i začetnik subvencioniranog stanovanja kao i stambene politike socijalnog karaktera (Bobovec i dr., 2016). Takav model javlja se kao više nego li potreban novitet u vremenu kada rješavanje stambenog pitanja kao osnovne egzistencijalne potrebe za mnoge postaje teško ili neostvarivo (Smoljan, 2017). Upravo se Novi Jelkovec, kao jedan od najvećih POS-ovih projekata, često navodi kao specifičan primjer implementacije socijalnog tipa stanovanja, ali i zanimljivih arhitektonskih iskoraka koje jedan takav program pokušava kontinuirano iznjedriti. U naselju žive korisnici koji su stambeni status regulirali na 3 načina: od izgrađenih 2.713 stanova, 1.265

bilo je namijenjeno kontroliranom tržištu – mlađim obiteljima uz priuštive cijene, 1.448 za potrebe Grada Zagreba – 800 takozvanih socijalnih stanova za građane temeljem konačne liste prvenstva, 100 stanova po preporuci Gradskog ureda za socijalnu zaštitu i osobe s invaliditetom i Gradskog ureda za branitelje te 548 stanova namijenjeno javnom najmu. Na taj način je došlo do stvaranja socijalne heterogenosti najmoprimaca u javnim najamnim stanovima, najmoprimaca u socijalnim stanovima te vlasnika stanova (Bežovan i Rimac, 2008, preuzeto iz Svirčić Gotovac, Zlatar, 2015a, 158). Jasnom prisutnošću više različitih socijalnih slojeva, otvorilo se pitanje društvene integracije naselja. Ono je osobito naglašeno ukoliko uzmemo u obzir da socijalne nejednakosti u društvu imaju prostorni izraz, tako se lokaliziranjem pojedinih skupina može govoriti o prostornoj segregaciji stanovništva (Čaldarović, 1987, preuzeto iz Regul, 2015, 12). U tom kontekstu, za Novi Jelkovec možemo reći kako problemi dijelom proizlaze iz činjenice kako socijalno ugroženi stanovnici žive unutar 2 bloka (ponajviše unutar bloka A, a zatim i bloka B), dok su stanovi preostala 2 bloka dani u najam ili prodani. Prema sociologinjama Svirčić Gotovac i Zlatar (2015a), u dosadašnjem razvoju naselja došlo je do niske socijalne integracije, koju je potrebno poboljšati radi buduće kvalitete stanovanja. Kao razlog navode lošu propagandu nastalu podjelom velikog broja stanova socijalno ugroženim obiteljima, ali istovremeno naglašavaju ulogu vremena koje je potrebno da bi se javio osjećaj pripadnosti naselju i došlo do prihvaćenosti među stanarima. Osim socijalne komponente, one se u svom istraživanju dotiču i zadovoljstva stanara dosadašnjim životom u naselju, kao najrelevantnijih osoba za tu prosudbu. Tako stanari kao pozitivne stavke ističu: veličinu i funkcionalnost stanova koji su znatno veći u odnosu na prosjek tržišta, javnu infrastrukturnu opremljenost jer sve svoje potrebe mogu obaviti u naselju, ekološku i estetsku komponentu iskazujući zadovoljstvo uređenošću i izgledom susjedstva. Kao negativne karakteristike spominju: nekvalitetnu izgradnju zgrada što je zapravo česta primjedba na POS-ova naselja obzirom na kratke rokove izgradnje i štednju građevinskih tvrtki, zatim ekološki aspekt, odnosno prisutnu nekulturu odlaganja smeća na za to predviđena mjesta, dislociranost naselja koja još uvijek stvara problem unatoč povećanju broja autobusnih linija, negativni imidž naselja za koji smatraju da je nepravedan. Na temelju odgovora, možemo zaključiti kako naselje ima i prednosti i mana te kako se slika pojedinaca razlikuje od one koja se prezentira javnosti i da je zapravo pozitivnija od pretpostavljene. Pristupačne cijene stanova, njihova komfornost i uređena infrastruktura kao temeljne ideje ovog POS-ovog naselja tako se nisu u potpunosti izgubile u moru nezaslužene stigmatizacije. Dapače, one su prepoznate što će potvrditi i brojke prema kojima je 2011., svega 2 godine od početka useljavanja, u naselju živjelo 4978 stanovnika (DZS, 2011), a može se pretpostaviti kako je ta brojka do danas dodatno porasla.

## 4.2. STAMBENO NASELJE IVER

Iver je novo stambeno naselje u Sesevskom Kraljevcu, izgrađeno 2007. godine od strane investitora Dohel. Ono se po mnogočemu razlikuje od onog u Jelkovcu, primarno, radi se o manjem projektu, inicijalno zamišljenom kao izgradnja elitnog naselja za 3600 stanovnika. Na 13,9 ha površine planirana je gradnja 25 niskih stambenih zgrada (dva kata + potkrovlje) s ukupno 1200 stanova od kojih bi svaki imao svoje garažno mjesto, zatim gradnja vrtića, osnovne škole, sportske dvorane, poslovno-trgovačkog centra, paviljona te dodatnih sportskih sadržaja (Građevinar, 2006). Nadalje, od Novog Jelkovca se razlikuje i prema tipu - dok je Jelkovec eksperimentalno naselje POS-a i Zagrebačke stanogradnje, Iver je naselje privatnog investitora. Zbog toga je vjerojatno i manje interesantno s obzirom da se naseljima privatnih investitora pripisuje tipizirana, komercijalna te tržišno orijentirana gradnja (Nodilo 2009). Zanimljiva sličnost pak leži u bivšoj namjeni zemljišta; naime, ovdje se isto tako radi o mjestu nekadašnje farme. Farma Sljemestočarstva napuštena je početkom devedesetih, a prazni objekti i zarasli prostori propadali su do početka izgradnje stambenog naselja. Također, ista je i godina početka gradnje naselja Iver kao i naselja Novi Jelkovec.

Parolom naselja koja glasi: „Mali grad na kraju grada“, investitori su potencirali ideju oaze izvan gradske vreve, sa svim sadržajima potrebnim suvremenom čovjeku (Dohel, n.d.). Slogan ima i geografsku utemeljenost što potvrđuje činjenica da se Iver uistinu nalazi „na kraju grada“, odnosno samoj istočnoj granici kako naselja Sesvete, tako i Grada Zagreba. Sjeverno od naselja prolazi Dugoselska cesta koja povezuje Sesvete i Dugo Selo. U kontaktnom međuprostoru nalazi se zaštićeno kulturno dobro Kaptolska Kurijska iz 1828. sa stoljetnom šumom hrastova, a pored nje mala gospodarska zona u kojoj se nalaze uglavnom skladišta. Zapadno od naselja je cesta Bedema ljubavi iza koje se proteže kontinuirani niz obiteljskih kuća, dok je istočno neizgrađen prostor u kojem prevladavaju kultivirana polja.

Položaj nekog naselja u prostoru uvjetuje njegovu atraktivnost, a obzirom da smo mogli vidjeti kako je u ovom slučaju on marginalan, presudan utjecaj na atraktivnost imat će kvalitetna prometna povezanost. Govoreći o prometnoj povezanosti Ivera, ono je s ostatkom Sesveta i Zagrebom „spojeno“ primarno Dugoselskom cestom. Radi se o pravcu s iznimno velikim dnevnim prometom vozila, prosječno od 16 000 do 20 000, što uzrokuje svakodnevne gužve i zastoje (GUP Sesvete, 2015). Alternativa se nameće izgradnjom produžetka Branimirove ulice do Sesveta, ali premda je projekt u planu već nekoliko desetaka godina, za sada nema podataka o stvarnom početku njegove realizacije. Javni prijevoz organiziran do samog naselja ne postoji,

međutim u neposrednoj blizini (200 metara od naselja) nalazi se okretište u Sesvetskom Kraljevcu, odakle ZET-ov autobus vozi do Borongaja (linija 269), a najbliža željeznička postaja udaljena je 800m od naselja (sl. 8).

Što se tiče same gradnje, kako je već navedeno, ona započinje u proljeće 2007. godine na prostoru bivše farme. Glavni investitor gradio je stambenu zonu, dok je na principu javno-privatnog partnerstva s Gradom Zagrebom dogovorena izgradnja vrtića, škole, sportske dvorane i javnog bazena. Za izgradnju poslovno-trgovačkog centra Dohel je tražio zasebnog investitora. U prvoj fazi izgrađeno je 14 stambenih zgrada s ukupno 700 stanova i prateća infrastruktura poput prometnica i parkova (Dohel, n.d.). Proces realizacije te faze je trajao 2 godine, međutim, do druge faze i izgradnje preostalih 12 stambenih zgrada nije došlo (sl. 9.). Premda Dohel nije obrazložio razloge, oni se vjerojatno mogu pripisati gospodarskoj krizi iz 2008. godine koje je uvelike pogodila građevinski sektor.



Sl. 9.: Lijevo od crvene linije – izgrađeni dio naselja Iver, desno – planirani, ali nerealizirani dio, 1 – zapadni blok, 2 – središnji blok, 3 – istočni blok, 4 – sjeverni blok

Izvor: <http://www.digitalnigrad.hr/UserDocsImages/projekti/wj9tgl.jpg> (22.8.2018.)

Iste godine kada su useljeni prvi stanari, 2009., započinje i gradnja svih javnih objekata u Iveru. U praksi, to tako biva s većinom stambenih naselja. Gradnja se prvotno izvodi na zemljištu planiranim za stambenu gradnju, a javni prostori se grade naknadno, kad grad otkupi za to predviđene površine (Jukić i dr., 2011, preuzeto iz Svirčić Gotovac, 2015b, 153). Naselje dobiva gradski vrtić već 2010. Radi se o područnom objektu Dječjeg vrtića Šegrt Hlapić i sastoji se od osam odgojnih skupina (Dječji vrtić Šegrt Hlapić, n.d.). Planirano je da Osnovna škola Iver (sl. 10.) bude otvorena nedugo nakon vrtića, međutim, radovi su bili obustavljeni od početka 2011. sve do konca 2013. (Holding Centar, n.d.). Napokon, škola je prve učenike dočekala 2014. godine, danas ih broji više od dvjestotinjak. Moderno je opremljena, suvremene vizure i sadržaja, a na istoj razini su i pripadajući joj sportski tereni koji su zapravo kompleks

teniskih terena, odbojkaškog, košarkaškog terena, igrališta za mali nogomet te atletskog zaletišta. Govoreći o školi, ujedno je jedna od rijetkih na sesvetskom području koja radi u jednoj smjeni.

Njezinom izgradnjom, kao i onom vrtićkog kompleksa nije riješen samo problem djece iz Ivera, već i dobrog dijela Sesvetskog Kraljevca kao i ostalih dijelova Sesveta.

Izgradnja škole nije jedini projekt koji je stopiran prilikom pokušaja realizacije, naime u dva navrata je prekinuta izgradnja bazena te sportske dvorane. Prvi puta su, kao u slučaju škole, prekinuti na zahtjev izvođača radova, a drugi put iz tehničkih razloga. Oni su za javnost otvoreni 2016. godine. Bazen je zatvorenog tipa, dimenzija 33x25 metara, namijenjen za plivanje i vaterpolo, a u sklopu objekta nalaze se fitness dvorana i sauna. Sportska dvorana (sl. 11.) se sastoji od velike i male dvorane, gledališta s nešto više od 100 mjesta te pratećih sadržaja (Grad Zagreb, n.d.). Stavljajući na stranu teškoće prilikom gradnje navedenih objekata, činjenica je kako su ovim projektima istočne Sesvete postale bogatije javnim sadržajima. Istovremeno, potrebno je naglasiti kako je Iver jedno od rijetkih naselja kod kojeg je postignuto privatno-javno partnerstvo prilikom izgradnje, a koje često manjka kada su u pitanju ovakve investicije. U europskoj praksi, slični modeli su se pokazali iznimno uspješnim; investitori bi i dalje ostvarivali profit, a stanovnici bili zadovoljni sadržajima koji su im na raspolaganju. Nažalost, u Hrvatskoj ovaj model nije pretjerano zaživio, primarno zbog krize u urbanom planiranju, ali i nedovoljnog interesa lokalnih vlasti (Svirčić Gotovac, Zlatar, 2015b).



Sl. 10. Osnovna škola Iver



Sl. 11. Sportska dvorana Iver

Izvor: autorske fotografije (12. 8. 2018.)

Nakon uvida u izgradnju i sadržaje unutar naselja, ukratko će se analizirati njegova morfološka struktura. Kroz naselje prolaze 4 glavne ulice, dvije u pravcu sjever – jug, te dvije u pravcu istok – zapad koje zapravo čine ulaz u naselje. Međusobno odjeljuju prostore različite namjene: blokove stambenih zgrada, javne te zelene površine. Uz sjecišta ulica na nekim mjestima se nalaze paviljoni namijenjeni uslužnim djelatnostima. Prema tipu, možemo izdvojiti 4 bloka



zgrada u naselju: istočni blok, središnji blok, zapadni blok te sjeverni blok (sl. 9.). Sve zgrade istog bloka imaju istu fizionomiju. Dvije zgrade čine zapadni blok, pružaju se u smjeru istok – zapad, a ujedno se radi o zgradama najvećeg kapaciteta u naselju. Sjeverni i istočni blok imaju isti smjer pružanja kao i zapadni, samo središnji blok čine zgrade koje se pružaju u smjeru sjever – jug. Time je postignuta kompaktnost naselja i maksimalno okretanje zgrada prema sadržajima u njemu, rijetko koja zgrada „gleda” prema van. Istok naselja čini gušće izgrađeni prostor, dok je na zapadu više zelenih površina. Zelene površine nalaze se i među zgradama, uređene kao duguljasti parkovi (sl. 13.). Svojevrsnim trgom naselja može se smatrati prostor između bazena, škole te sportske dvorane jer je ono središte javnih sadržaja, te se u njemu najintenzivnije odvija komunikacija između lokalnog stanovništva.

Govoreći o demografskoj strukturi naselja, potrebno je reći kako je Iver otvorio svoja vrata prvim stanarima u godini u kojoj se najsnažnije osjećala gospodarska kriza, zbog čega se postavljalo pitanje može li zaživjeti mali grad na kraju grada (Poslovni dnevnik, 2010). Pitanje je bilo smisljeno obzirom da je prvih par godina naselje na očigled djelovalo pusto i prazno. Naknadne intervencije u smislu izgradnje vrtića i škole pozitivno su se odrazile na imidž naselja kao i popunjenost zgrada, a osobito je privlačno naselje postalo obiteljima s malom djecom, što se može vidjeti na parkovima i igralištima naselja koja su redovito puna. Ipak, u naselju i danas postoje zgrade, njih 3, koje su u cijelosti neuseljene (sl. 12.) (Dohel, n.d.). O konkretnom broju stanovnika teško je govoriti obzirom da je zadnji popis izvršen tek 2 godine nakon useljavanja prvih stanara, a i samo naselje Iver se ne evidentira samostalno, već je u popisu po nižim prostornim jedinicama naselja Sesevete, ono svrstano u Sesevetski Kraljevec. Prema službenom popisu iz 2011., Sesevetski Kraljevec je brojao 5.753 stanovnika što je porast za 1.315 u odnosu na 2001. kada je zabilježeno 4.438 stanovnika (DZS 2011. i 2001.). Evidentno povećanje dijelom se može pripisati Iveru, ali ne u cijelosti obzirom da Kraljevec bilježi dinamiku porasta broja stanovnika još od polovice 20. st. koja je osobito intenzivirana nakon Domovinskog rata.



Sl. 12. Dvije neuseljene stambene zgrade



Sl. 13. Zelene površine između dviju zgrada

Izvor: autorske fotografije (12. 8. 2018.)

## **5. ANALIZA REZULTATA DOBIVENIH KARTIRANJEM USLUŽNIH OBJEKATA U NOVOM JELKOVCU I IVERU**

Prema Vresku (2002.), uz stanovanje, rad i proizvodnju, jedna od temeljnih gradskih funkcija su i usluge. U ovom poglavlju riječi će biti o uslužnim funkcijama u naseljima Iver i Novi Jelkovec, koje će se analizirati na temelju rezultata kartiranja provedenog u periodu 10. - 12. 8. 2018. Metodom kartiranja prikupljeni su podaci o vrsti uslužnog objekta, namjeni i njihovoj adresi. Objekti kartiranja bili su: 1) trgovina: a) trgovina za kratkoročne potrebe – prodavaonice prehrambenim proizvodima, pekarnice, cvjećarnice, drogerije..., b) trgovina za dugoročne potrebe - prodavaonice odjeće, obuće, tehničke robe, namještaja, suvenira, ljekarne, parfumerije, knjižare, papirnice..., 2) ugostiteljski objekti: kafići, restorani, slastičarnice, kavane..., 3) objekti financijskog poslovanja; banke, poslovnice FINA-e, osiguravajuća društva, mjenjačnice, pošte, stambene štedionice..., 4) obrti i osobne usluge: frizeri, kozmetički saloni, foto studiji, krojači, fotokopiraonice, postolari... 5) profesionalne usluge: javni bilježnici, sudski tumači, prevoditelji, odvjetnički uredi... 7) turističke i putničke organizacije. Inicijalno je zamišljeno da se kartiraju i napušteni objekti, međutim oni nisu zapaženi u naseljima stoga su u informativne svrhe kartirani i prazni, dosad nekorišteni lokali. Cilj analize je prikazati brojnost pojedinih vrsta objekata kao i svih objekata ukupno u oba naselja, njihov prostorni razmještaj te na temelju dobivenih rezultata izvesti zaključak o stanju u prostoru. Radi preglednosti, ova dva naselja analizirati će se odvojeno.

### **5.1. USLUŽNI OBJEKTI U NOVOM JELKOVCU**

Da bismo razumjeli daljnji kontekst brojnosti i razmještaja objekata, potrebno je reći kako su u zgradama naselja Novi Jelkovec izuzev stambenih prizemlja, projektirani i lokali. U stambenom bloku A, prizemlje je u potpunosti predviđeno za javne sadržaje, u blokovima B i D, izmjenjuju zgrade mješovite i stambene namjene, a blok C sadrži samo zgrade stambene namjene (sl. 15.). Zgrade mješovite namjene u svojim prizemljima ponegdje isključivo sadržavaju lokale, dok se u drugima miješaju stambena prizemlja i lokali.. U globalu možemo zaključiti kako je planirano da se objekti uslužne namjene lociraju zapadnije, dok se njihova koncentracija prorjeđuje prema istoku naselja što će se i ispitati kasnije u analizi. Popisivani su i objekti koji se nalaze sjevernije, uz ulicu 144. brigade Hrvatske vojske i južnije, uz ulicu Rimski put jer su oni funkcionalno vezani uz naselje.

Prilikom kartiranja, u naselju je zabilježen 71 uslužni objekt (sl. 14.). Od toga je ponajviše objekata za obrt i osobne usluge, njih 22, slijede ih ugostiteljski objekti, podjednak je broj trgovina za dugoročne i kratkoročne potrebe, zatim objekti za profesionalne usluge, objekti financijskog poslovanja, a na začelju su putničke agencije i organizacije (tab. 2.). Detaljnijom klasifikacijom vrsta objekata, dolazimo do zapažanja da među objektima za obrt i osobne usluge prednjače frizerski saloni i saloni ljepote, njih je u naselju 12, ostali vrste objekta poput foto-studija, autopraonica, krojačkog obrta zastupljene su u manjoj mjeri, sa svega 1 ili 2 objekta. Što se tiče ugostiteljskih objekata, najviše je kafića, njih 8, slijede objekti brze prehrane, pizzerie i slastičarna. Kod trgovina za kratkoročne potrebe, najbrojniji su dućani (4), slijede mesnice, pekarna, kiosk, papirnica... Od objekata za dugoročne potrebe zastupljeni su: 2 prodavaonice odjeće, 2 ljekarne, prodavaonice medicinske opreme, prodavaonica namještaja itd. Privatne ordinacije dentalne medicine, optike i privatna veterinarska klinika čine profesionalne usluge. Objekti financijskog poslovanja su osiguravajuća društva i poslovnica FINA-e.

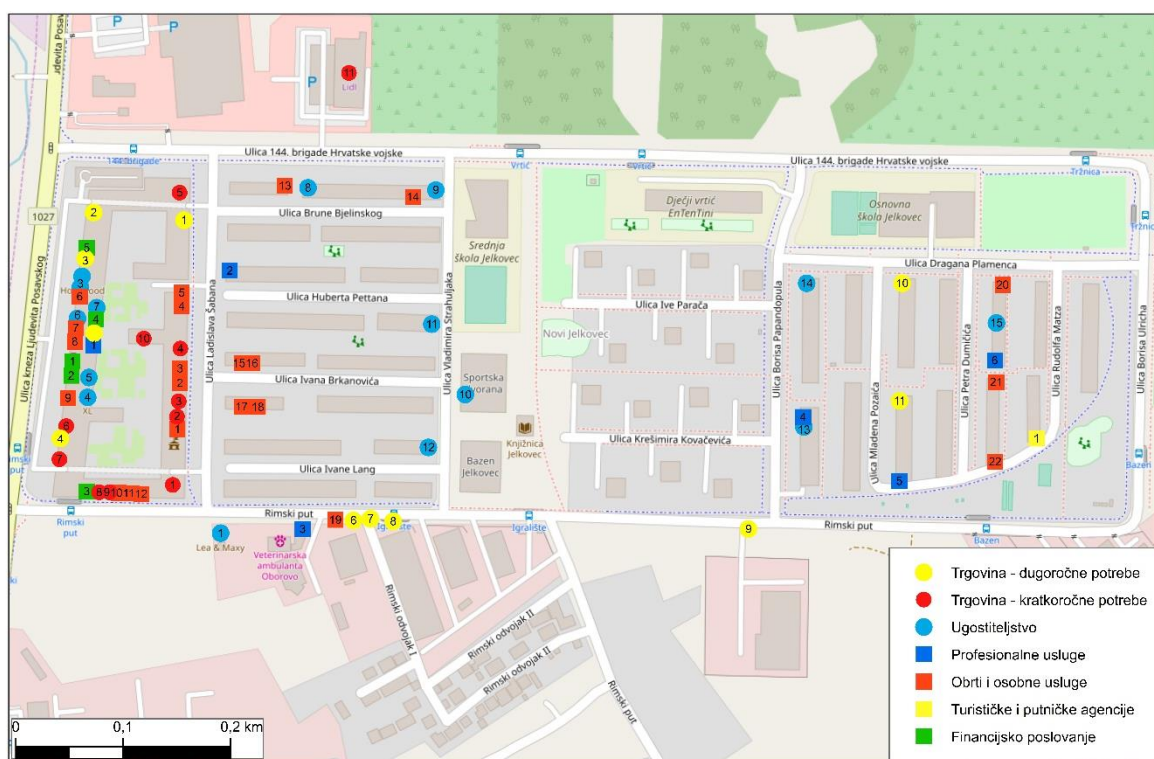
Tab. 2. Vrsta i broj kartiranih objekata u Novom Jelkovcu

<b>VRSTA OBJEKTA</b>	<b>BROJ OBJEKATA</b>
Trgovina za kratkoročne potrebe	11
Trgovina za dugoročne potrebe	11
Objekti financijskog poslovanja	5
Ugostiteljski objekti	15
Obrti i osobne usluge	22
Profesionalne usluge	6
Turističke i putničke agencije i organizacije	1

Izvor: rezultati dobiveni kartiranjem koje je provela autorica (10. 8. 2018.)

Ukoliko promotrimo sliku 14. možemo vidjeti razmještaj uslužnih djelatnosti u prostoru. Lako je razlučivo kako je najgušća koncentracija objekata na zapadu naselja, osobito u bloku A i to na njegovoj zapadnoj strani. To nije teško za razumjeti ako uzmemo u obzir da se radi o samom ulazu u Novi Jelkovec. U tom bloku su koncentrirani svi objekti financijskog poslovanja kao i gotovo sve trgovine za kratkoročne potrebe (iznimka je Lidl, smješten sjeverno od ulice 144. brigade Hrvatske vojske) što olakšava nabavku svakodnevnih potrepština stanovnicima „megastrukture“. Također je zadovoljavajuća koncentracija kafića i objekata za pripremu hrane, koji su međusobno locirani u neposrednoj blizini. Zonu B karakterizira lociranje uslužnih

objekata duž ulica koje opasavaju cijeli blok, što je zasigurno posljedica veće prometne frekvencije. U njoj također nailazimo na veći broj frizerskih salona i salona za uljepšavanje, kao i ugostiteljskih objekata, primarno kafića. Oni su, ne bezrazložno, pozicionirani u blizini objekata javne namjene – srednje škole, bazena i sportske dvorane. Južno od bloka nalazi se restoran brze prehrane, autopraonica, privatna veterinarska klinika, skladišta te prodavaonica medicinske opreme. Zona C je bez uslužnih funkcija, a južno od nje se nalazi prodavaonica namještaja - Prima. U bloku D nalazi se jedina putnička agencija u naselju, a ostali objekti su raspoređeni ravnomjerno, tako se može naići na kafiće, slastičarnicu, knjižaru, ljekarnu, frizerski salon... Primjetno je da na tom dijelu naselja nedostaje dućan, obzirom da je on od posljednjih zgrada udaljen oko 700m, ali i da se u bloku nalazi i osnovna škola.



Sl. 14. Razmještaj i struktura uslužnih objekata u naselju Novi Jelkovec

Izvor: vlastita izrada na temelju rezultata kartiranja (10. 8. 2018.)

Kartiranje napuštenih objekata nije bilo moguće provesti jer se ipak radi o relativno novom naselju pa sličnih slučajeva, barem za sada, nema. Ono što se pak može relativno često vidjeti su lokali koji još nisu našli svoju svrhu, stoga su oni kartirani u zamjenu. Na slici 15. je prikazano koje su zgrade mješovite namjene kako bi se lakše predočilo gdje se sve poslovni prostori mogu nalaziti. Obzirom da kod pojedinih lokala nije bilo najjasnije gdje jedan završava, a gdje drugi započinje, niti jesu li te granice određene, dobivena brojka od 70 do sada

nekorištenih lokala je okvirna. U bloku A ih ponovno ima najviše, čak 46, zatim u bloku B, njih 17, a u bloku D sveukupno 5. Usporedivši tako broj nekorištenih lokala s brojem onih koji imaju uslužnu funkciju, dolazi se do zaključka da ih je gotovo podjednako. Premda je velika brojnost uslužnih djelatnosti bespogovorno pozitivna odrednica naselja, posebice u ovom slučaju kada je ono položeno periferno u odnosu na urbana zbivanja, postavlja se pitanje nije li ipak planirano previše poslovnih prostora, osobito u zoni A.



Sl. 15. Plan namjene građevina i raspodjela nekorištenih poslovnih prostora

Izvor: vlastita izrada prema rezultatima kartiranja (10. 8. 2018.)

## 5.2. USLUŽNI OBJEKTI U NASELJU IVER

Prilikom kartiranja naselja Iver, zabilježeno je samo 5 uslužnih objekata: privatna dentalna ordinacija, kafić, ambulanta, dućan te frizerski salon (sl. 16.). Razlog ovako malom broju može se tražiti u sljedećim čimbenicima: sve zgrade u naselju isključivo su stambene namjene, a za uslužne djelatnosti predviđena su 4 paviljona kao i trgovački centar koji na koncu nije izgrađen. Svi paviljoni su donedavno stajali nedovršeni i kao takvi, bili prazni, a dva paviljona su još uvijek u procesu uređivanja. Ostala je mogućnost korištenja stanova kao lokacija za pojedine lokale, što vidimo na primjeru dentalne ordinacije kao i frizerskog salona. Obzirom da okolica

također ne obiluje sličnim funkcijama, može se proizvesti zaključak kako naselju nedostaju sadržaji uslužne namjene što negativno utječe na njegovu atraktivnost.



Sl. 16. Plan namjene objekata i razmještaj uslužnih funkcija stambenog naselja Iver

Izvor: vlastita izrada prema rezultatima kartiranja (12. 8. 2018.)

## 7. ZAKLJUČAK

Sesvete su naselje sa višedesetljetnom snažnom imigracijom. Proces doseljavanja često nije bio praćen odgovarajućim brojem stambenih jedinica što je za rezultat imalo dugoročnu stambenu krizu. Tako su u nedostatku kolektivne gradnje u naselju prevladale obiteljske kuće, nerijetko i stihijski građene. Nova stambena naselja javila su se kao odgovor na suvremene stambene potrebe u isto tako novom društveno-političkom okviru.

Novi Jelkovec je naselje nastalo kao svojevrsan eksperiment programa društveno usmjerene kolektivne gradnje čiji su status od nastanka pratili brojni stereotipi, popraćeni negativnim komentarima o lokaciji i najmu stanova ljudima niskih financijskih mogućnosti. Naselje se u navedenim aspektima, kao i onim urbanističkim odmaknulo od postojećih standarda prisutnih u stanogradnji. Ipak, ono se svojom infrastrukturnom opremljenošću kao i dostupnošću brojnih funkcija ističe se kao pozitivan primjer naselja sa svim potrebnim sadržajima koje su od koristi i široj društvenoj zajednici. Naselje Iver nastalo je kao plod drugačije inicijative, one privatne, zbog čega su kreativna urbanistička rješenja manje prisutna. Popraćeno podjednako negativnom slikom o atraktivnosti zbog lokacijskih faktora, naselje se ipak uspješno othralo takvom statusu kvalitetnim javnim sadržajima koje se u njemu nalaze. Problem ostaje nedostatnost uslužnih funkcija koje bi u narednom periodu trebalo bolje ukomponirati u naselje. Na kraju bi valjalo istaknuti kako su Novi Jelkovec i Iver istovremeno u opoziciji s prisutnom morfologijom Sesveta. Pri tome se misli na visoku stambenu gradnju koja je doživjela promjenu težišta, od središta naselja, dijelom se preselila prema rubovima, a zajedno s njom i žarišta urbanizacije. Tako možemo zaključiti kako su upravo ona nositelji novog urbanog razvoja dosada periferno položenih lokacija u prostoru.

## POPIS IZVORA LITERATURE:

Bobovec, B., Mlinar, I., Pozojević, A., 2016: Programi stanogradnje u Hrvatskoj od 1991. do 2016., *Prostor*, 52 (2), 216-227.

Komazlić, A., 2014: Nezasluženo stigmatizirano naselje, <http://pogledaj.to/arhitektura/nezasluzeno-stigmatizirano-naselje/> (20.8.2018.)

Kos, K., 2012: Razvoj prostorne strukture Sesveta od sredine 20. stoljeća, diplomski rad, Sveučilište u Zagrebu.

Malić, A., 1969: Transformacija Sesveta pod utjecajem Zagreba, *Geografski glasnik*, 31, 143-154.

Mlinar, I., Šmit, K., 2008: Urbanistički pokazatelji zagrebačkih naselja Zapruđe i Sopnica-Jelkovec, *Prostor*, 16 (1), 116-125.

Mlinar, I., 2009: Zagrebačka stambena naselja nakon 2000. godine, natječaji i realizacije, *Prostor*, 17 (1) 158-169.

Nadilo, B., 2009: Stambeno naselje Sopnica-Jelkovec u Zagrebu, *Građevinar*, 61 (1), 663-673.

Nadu, M., 1998: Obris i jednog vremena, Muzej Prigorja, Sesvete

Regul, V., 2015: Socijalna kohezija u novoizgrađenim planskim naseljima: Studija slučaja Novi Jelkovec u Zagrebu, Diplomski rad, Sveučilište u Zagrebu.

Smoljan, M., 2017: POS u kontekstu stambene politike i njihove društveno prostorne manifestacije, Diplomski rad, Sveučilište u Rijeci.

Svirčić Gotovac, A., Zlataar, J., 2015: Novi Jelkovec ili Sopnica-Jelkovec kao primjer POS-ovog naselja, u: *Kvaliteta života u novostambenim naseljima i lokacijama u zagrebačkoj mreži naselja*, Institut za društvena istraživanja u Zagrebu, Zagreb, 147-180.



Svirčić Gotovac, A., Zlatar, J., 2015: Urbani procesi u Zagrebu, stambena i poslovna gradnja, *Hrvatski geografski glasnik*, 77 (1), 29-45.

Vresk, M., 1978: Gradska regija Zagreba, *Geografski glasnik*, 40 (1), 59 – 87.

Vresk, M., 1984: Metropolitanska regija Zagreba, *Geografski glasnik*, 46 (1), 59 – 66.

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

## POPIS IZVORA PODATAKA:

Dječji vrtić Šegrt Hlapić: <http://www.vrtic-segrthlapić.zagreb.hr/default.aspx?id=61> (13. 8. 2018.)

Dohel: <http://www.dohel.hr/naselje-iver> (12. 8. 2018.)

Generalni urbanistički plan Sesveta, izmjene i dopune 2015., Zavod za prostorno uređenje grada Zagreba, 2015., [www.zagreb.hr](http://www.zagreb.hr) (10. 8. 2018.)

Grad Zagreb službene stranice: <https://www.zagreb.hr/otvoren-bazen-i-sportska-dvorana-u-os-iver/95485> (13. 8. 2018.)

Grad Zagreb službene stranice: <https://www.zagreb.hr/gradske-cetvrti/12913> (28. 8. 2018.)

*Grad Zagreb, Stanovništvo, kućanstva i stanovi, popis 2011.*, Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada, Zagreb, 2014.

Građevinar: <http://www.casopis-gradjevinar.hr/assets/Uploads/JCE-58-2006-08-15.pdf> (13. 8. 2018.)

Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, n.d.: *Program POS*,  
<http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=5212> (23. 8. 2018.)

Nacrt prijedloga izvješća o stanju u prostoru Grada Zagreba 2005. – 2010., Zavod za  
prostorno uređenje Grada Zagreba, 2010., [www.zzpugz.hr](http://www.zzpugz.hr) (17. 8. 2018.)

*Naselja i stanovništvo Republike Hrvatske 1857. – 2001.*, CD – ROM, DZS, Zagreb, 2005.

Novi Jelkovec: <http://www.novi-jelkovec.com/index.php/more-2/povijest> (20. 8. 2018.)

Osnovna škola Iver: <http://os-iver.skole.hr/skola> (12. 8. 2018.)

*Popis stanova i stanovništva 1971., stanovi – rezultati po naseljima i općinama*, Savezni  
zavod za statistiku, Beograd, 1973.

*Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2001., Stanovi prema načinu korištenja po naseljima*,  
Statistička izvješća, 1137, DZS, Zagreb, 2003.

*Popis stanovništva, kućanstava i stanova 2011. godine, Stanovništvo prema spolu i starosti*,  
Statistička izvješća, 1468, DZS, Zagreb, 2013. (10. 8. 2018.)

Poslovni dnevnik: <http://www.poslovni.hr/domace-kompanije/moze-li-uspjeti-mali-grad-kraj-grad-150513> (12.8.2018.)

Registar prostornih jedinica, Državna geodetska uprava, 2013,  
<http://geoportal.nipp.hr/hr/application/find#|e704d1db-5136-4e29-93e2-2e8b842e6f5f> (24. 8.  
2018.)

Zagrebački Holding: <http://www.digitalnigrad.hr/UserDocsImages/projekti/wj9tgl.jpg> (22. 8.  
2018.)

Zagrebački Holding:

<http://www.zgstanogradnja.hr/UserDocsImages/Karta%20novog%20jelkovca/Novi%20jelkovec%20zona%20A.jpg> (25. 8. 2018.)

Zagrebački Holding: <http://www.zgh.hr/aktualnosti-10/novosti-170/svecano-otvorenje-nastavka-radova-u-stambenom-naselju-iver/1783> (13. 8. 2018.)