

PROSTOR

19 [2011] 1 [41]

ZNANSTVENI ČASOPIS ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
A SCHOLARLY JOURNAL OF ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING

SVEUČILIŠTE
U ZAGREBU,
ARHITEKTONSKI
FAKULTET
UNIVERSITY
OF ZAGREB,
FACULTY
OF ARCHITECTURE

ISSN 1330-0652
CODEN PORREV
UDK | UDC 71/72
19[2011] 1[41]
1-280
1-6 [2011]



Af

POSEBNI OTISAK / SEPARAT | OFFPRINT

ZNANSTVENI PRILOZI | SCIENTIFIC PAPERS

114-125 **MIRNA MEŠTROVIĆ**
MLADEN OBAD ŠČITAROCI

PROPISI I PLANIRANJE
LJETNIKOVAČKOG PODRUČJA
ZAGREBA, 1857.-1940.

REGULATIONS AND PLANNING
OF THE COTTAGE AREA IN ZAGREB,
1857-1940

PRETHODNO PRIOPCENJE
UDK 711.582.5 (497.5 ZAGREB) "1865/1940"

PRELIMINARY COMMUNICATION
UDC 711.582.5 (497.5 ZAGREB) "1865/1940"



SL. 1. POGLED IZ ZRAKA NA SJEVERNE, BRJEZULJKASTE DIJELOVE GRADA ŽAGREBA, 2005.
FIG. 1 AERIAL VIEW ON THE NORTH, HILLY PARTS OF THE CITY OF ZAGREB, 2005

MIRNA MEŠTROVIĆ, MLADEN OBAD ŠĆITAROCI

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA STRATEGIJSKO PLANIRANJE I RAZVOJ GRADA
HR – 10000 ZAGREB, REPUBLIKE AUSTRIJE 18

SVEUČILISTE U ZAGREBU
ARHITEKTONSKI FAKULTET
HR – 10000 ZAGREB, KAČICEVA 26

PRETHODNO PRIOPĆENJE

UDK 711.582.5 (497.5 ZAGREB) "1865/1940"

TEHNIČKE ZNANOSTI / ARHITEKTURA I URBANIZAM

2.01.02 – URBANIZAM I PROSTORNO PLANIRANJE

ČLANAK PRIMLJEN / PRIHVACEN: 1. 3. 2011. / 9. 6. 2011.

CITY OF ZAGREB
CITY OFFICE FOR STRATEGIC PLANNING AND DEVELOPMENT OF THE CITY
HR – 10000 ZAGREB, 18 REPUBLIKE AUSTRIJE STREET

UNIVERSITY OF ZAGREB
FACULTY OF ARCHITECTURE
HR – 10000 ZAGREB, KAČICEVA 26

PRELIMINARY COMMUNICATION

UDC 711.582.5 (497.5 ZAGREB) "1865/1940"

TECHNICAL SCIENCES / ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING

2.01.02 – URBAN AND PHYSICAL PLANNING

ARTICLE RECEIVED / ACCEPTED: 1. 3. 2011. / 9. 6. 2011.

PROPISI I PLANIRANJE LJETNIKOVAČKOG PODRUČJA ZAGREBA, 1857.-1940.

REGULATIONS AND PLANNING OF THE COTTAGE AREA IN ZAGREB, 1857-1940

GRADSKI LJETNIKOVC
LJETNIKOVAČKO PODRUČJE
URBANISTIČKI PROPISI
ZAGREB
19. STOLJEĆE

SUBURBAN COTTAGES
COTTAGE AREA
URBAN PLANNING REGULATIONS
ZAGREB
19TH CENTURY

Analizom planova i propisa grada Zagreba iz druge polovice 19. i prve polovice 20. stoljeća dokazuje se da su zagrebački ljetnikovci potaknuli izgradnju sjevernih dijelova grada te da je donošenje propisa za njihovu izgradnju prvi put reguliralo izgradnju na sjevernim brježuljkastim obroncima. S ljetnikovcima Zagreb dobiva prepoznatljivo gradsko stanovanje koje u daljnjem razvoju prodiere i u ostale prostore zagrebackoga sjevera.

An analysis of plans and urban planning regulations on the city of Zagreb from the 2/2 of the 19th and 1/2 of the 20th century shows that Zagreb cottages enticed construction activities in the north parts of the city and that the regulations on their construction controlled for the first time architectural projects in these areas. Cottages gave Zagreb recognizable housing which later spread to other areas of the north part of the city.

UVOD

INTRODUCTION

Već od kraja 18. stoljeća, nešto više u prvoj polovici 19., a učestalo u drugoj polovici 19. stoljeća na sjevernoj pejsažnoj periferiji Zagreba grade se brojni ljetnikovci-vile koji su bili tema istraživanja prikazanih u članku. Istraživanje procesa izgradnje sjevernih, brježuljkastih dijelova Zagreba te analiza prostorno-pejsažnih i urbanističkih obilježja sjevernih dijelova Zagreba provedeno je da bi se utvrdila obilježja izgradnje stotinjak zagrebačkih ljetnikovaca¹ i način na koji su utjecali na prostorno uređenje sjevernih dijelova Zagreba. U članku su kronološki prikazani propisi koji su uvelike utjecali na izgradnju sjevernih predjela Zagreba, s naglaskom na prostorno-pejsažne i urbanističke odrednice.²

Nastajanje ljetnikovačkog područja³ grada Zagreba možemo pratiti otkada se prati planiranje razvoja i izgradnje Zagreba, tj. od *Prve regulatorne osnove*⁴ iz 1865. godine. Drugom *Regulatornom osnovom* 1887.-1889. godine i *Propisnikom za izgradnju zgrada na Josipovcu* iz 1888. godine prvi se put regulira izgradnja na brježuljcima Zagreba. Zacrta se nova ulica od današnjega Britanskog trga do sirotišta na Josipovcu (današnja Nazorova ulica), a tih se godina donosi odluka o izgradnji zgrada na Josipovcu. Bilo je to prvo planirano naselje ljetnikovaca (*Cottage naselje*), za koje se utvrđuje dvadeset parcela. S tim naseljem na zagrebačke sjeverne obronke ulazi prepoznatljiv način oblikovanja gradskog stanovanja koji u daljnjem razvoju pro-

dire i u ostale prostore zagrebačkoga sjevera. Djelovanjem glavnoga gradskog inženjera Milana Lenucija, početkom 20. stoljeća, nastaju urbanistički planovi (regulatorne osnove) brojnih ulica na zagrebačkim brježuljcima. Godine 1911. izrađen je *Propisnik za izgradnju ljetnikovačkog predjela grada Zagreba* pa se pojačava izgradnja ljetnikovaca i vila na Tuškancu, u Hercegovačkoj i Bosanskoj ulici. Nakon Prvoga svjetskog rata brježuljci se prekrivaju gustim naseljima vila i stambenih zgrada. *Generalnim regulacionim planom za grad Zagreb* iz 1937. godine brježuljkasto područje sjeverno od Ilice predviđeno je, osim za stanovanje, također i za izgradnju ljetnikovaca. U ljetnikovačkom području bile su propisane veće parcele i ostavljena je veća mogućnost za smještaj zgrade. Za predjele izvan gradskoga područja donesen je 1900. godine *Gradevni red za ladanje u kraljevini Hrvatskoj i Slavoniji*.⁵

U pregledu propisa i planova, koji se navode u nastavku, izdvojeni su podatci koji se odnose na ljetnikovačko područje, izgradnju na njima te oni koji propisuju njihova prostorno-pejsažna i urbanistička obilježja.

LJETNIKOVCI U URBANISTIČKIM PLANOVIMA

COTTAGES IN URBAN PLANS

Izgradnja ljetnikovaca planerski se određuje u *Drugoj regulatornoj osnovi* (1887.-1889.) i u *regulatornim osnovama* za pojedine dijelove grada, koje su postupno bile donošene od 1891. godine sve do 1937. godine kad je donesen *Generalni regulacioni plan za grad Zagreb* koji u sebi sadrži odredbe i za njihovu izgradnju. Budući da je *Gradevnim redom* iz 1857. godine bila propisana izgradnja 'za-

¹ Ljetnik ili ljetnikovac jest tip zgrade prepoznatljiv za razdoblje povijesnih stilova 19. i početka 20. stoljeća koji se u Zagrebu pojavljuje gotovo istodobno kada i u susjednim zemljama. Govorimo o većim stambenim zgradama koje su namijenjene odmoru i ladanju, smještene u okolici grada, a koriste se redovito u ljetno doba godine, zbog čega i dobivaju naziv ljetnikovci. U doba njihova nastanka – od kraja 18. do početka 20. stoljeća – u Zagrebu je bilo uobičajeno ime 'letnik' ili 'ljetiste' s dodatkom posebnog imena (npr. 'Letnik Pantovčak'), a to obično označava mjesto na kojem se nalazi ili prezime vlasnika. Ljetnikovci su odražavali društveni položaj i imetak svojih vlasnika. Gotovo isključivo podizale su ih građanske imućne obitelji koje se u drugoj polovici 19. stoljeća bogate i socijalno uzdižu. Grade se na sjevernoj periferiji (prilicno udaljeno od grada), često na osamljenim položajima s prekrasnim vidicima. Uz njih su redovito bila vezana gospodarstva s gospodarskim zgradama i veće površine zemlje na kojima su se uzgajali vinogradi i vocrnjaci. U drugoj polovici 19. stoljeća pojam ljetnika ili ljetnikovca koristi se istodobno s pojmom 'villa' (u građevnoj dozvoli navodi se 'vila', a u nacrtima 'ljetnik' i obrnuto), te podrazumijeva kucu za odmor izvan grada, pretežito u vinogradu. Kuce za stanovanje u istom se razdoblju nazivaju 'stambene kuce'.

² Istraživanje je provedeno tijekom 2009. i 2010. godine u sklopu magistarskih istraživanja Mirne Meštrović pod mentorstvom prof. dr.sc. Mladena Obada Ščitarocija, a u sklopu znanstvenoistraživačkog projekta „Urbanističko i pejsažno naslijeđe Hrvatske kao dio europske kulture”.

tvorenog³ tipa,⁶ *regulatorne osnove* (1865. i 1887.-1889. godine) za cijelo su gradsko područje pretpostavljale takav način izgradnje.⁷ Iznimka su bile zgrade na Josipovcu za izgradnju kojih je 1888. godine donesen poseban Propisnik.

Regulatorna osnova iz 1887.-1889. godine bavi se problemom odnosa grada prema njegovu brjegovitom dijelu, za koji predviđa stambenu namjenu i izgradnju uličnih veza, staza i stubišta jer to pridonosi njihovu povezivanju. Prema *Obrazloženju Regulatorne osnove grada Zagreba, predlozi za odobrenje i provedenje iste*⁸ iz 1887. godine, III. građevni razdjel sastojao se iz „brjegovitoga diela gradskog kotara, koji se pruža prema sjeveru, te kojemu treba pripojiti onaj dio Lašćinske općine, koji leži sjeverno od Maksimirske ceste”. Na njemu su ustanovljene one ceste koje je još trebalo napraviti da se svi dijelovi toga brjegovitog kraja učine pristupačnima, a uz njih stube i staze. Planom su bile označene površine potrebne za uređenje novih javnih perivoja. Posebnim odredbama za III. razdjel bilo je dopušteno graditi razizemne kuće slabijih zidova, na koje se nije smio podići još jedan kat, a u selima i vinogradima iznimno je bilo dopušteno podići drvene zgrade. U donjem Tuškancu, od Streljane do Sofijina puta i na Sofijinu putu, nije bilo dopušteno graditi kuće. Širina cesta propisana je na šest metara, dok su kuće, koje su se uz njih podizale, morale biti deset metara udaljene od ceste.

Utjecaj je zasigurno ostavio i Lenucijev *Nacrtno područje i okolice slob. kr. glavnoga grada Zagreba – Osnova za buduću raspored zemljoradničkih uredbama* iz 1907. godine⁹ koji predlaže oblikovanje stambenih predjela u još neurbaniziranim dijelovima grada. Njegove

ideje ugrađuju se *regulatornim osnovama* za pojedine sjeverne dijelove grada, koje u razdoblju od 1905. do 1915. godine potpisuje Milan Lenuci. Tako su za promatrano ljetnikovačko područje izradene regulatorne osnove za Vinogradsku cestu (1907.), Jurjevsku ulicu od Mlinarske ceste do Cmroka (1906.), Donji Vrhovac i *savez*¹⁰ ulice Nad lipom s Vrhovcem (1905.), Tuškanac od Josipovca do Cmroka i Cmrok (1907.), Nova Ves od Zvonarničke ulice do Runderaua (1907.), Goljak s istočnom stranom Pantovčaka (1911.), regulacija ceste Vrhovac-Jelenovac (1911.), Hercegovačka ulica s istočnim obronkom (1911.), nova parcelacija zemljišta Kune Waidmanna (Josipovac, Vladimira Nazora) iz 1906., *Regulatorna osnova* za Pantovčak od Ilčićkog trga do Prekrižja i *Regulatorna osnova* za zapadni dio Pantovčaka (1907.), cesta kroz posjed Gospodarskog društva između Jurjevske ulice i Mlinarske ceste – plan Mallinove ulice (1912.), Domobrankska ulica i zapadni dio Kuniščaka (1912.), cesta od Trga grofa Ladislava Pejačevića (današnji Britanski trg) do Rokova perivoja (1911.), predjel između Nove Vesi i ulice Na Medvesćaku (1906.), spojna cesta između Vinogradske ceste i Hercegovačke ulice (1912.) i *Regulatorna osnova* ceste u Tuškancu preko posjeda Prve hrv. stredionice (1915.).¹¹

*Generalni regulacioni plan za grad Zagreb*¹² iz 1937. godine dijeli gradsko područje prema namjeni pa to dolazi do izražaja u građevnim gradskim predjelima. Za stanovanje je, između ostalih područja, određen „pojas sjeverno od llice po brjezuljima”¹³ koji je, ako ne potpada pod zaštitno područje, zamišljen uglavnom za podizanje prizemnih i jednokatnih stambenih kuća na način rijetkog ili srednjeg naselja,¹⁴ kao i ljetnikovaca (Sl. 5.). Odredbe o građevnim predjelima za ljetnikovačko područje, gdje su propisane veće parcele, ostavljaju veću mogućnost za smještaj zgrada na parcelama. Odredbe o izgrađivanju i uređenju grada, tj. podjela građevnih područja u članku 5. određuje „Zonu I-L za podizanje ljetnikovaca na način rijetkog naselja”. Nadalje, članak 9. određuje navedeni predio za podizanje prizemnih ili jednokatnih stambenih zgrada na način rijetkog naselja, gdje je zabranjeno podizanje zgrada što služe za obrtničke radionice. Zgrade nisu smjele imati više od dva stana i jednoga malog stana za čuvara.

PROPISI ZA IZGRADNJU LJETNIKOVACA

REGULATIONS ON THE CONSTRUCTION OF COTTAGES

• **Propisi za izgradnju zgrada na Josipovcu iz 1888. godine** – *Ustanove za gradnju sgrada na Josipovcu*, odobrene odlukom Visoke kr. hrvatsko-slavonsko-dalmatinske zemaljske vlade (Odjela za unutarnje poslove od 28. svibnja godine 1888. broj 17459),¹⁵ propisuju



SL. 2. LJETNIKOVAČKI PREDJELI ZAGREBA
FIG. 2 COTTAGE AREAS IN ZAGREB

SL. 3. TREĆI RAZDJEL U URBANISTIČKOM PLANU ZAGREBA
IZ 1887. GODINE, GDJE JE BILA MOGUĆA IZGRADNJA
LJETNIKOVACA (ŠRAFIRANO NA KARTI)
FIG. 3 THIRD PARTITION IN THE 1887 ZAGREB'S URBAN PLAN
WHERE THE CONSTRUCTION OF COTTAGES WAS ALLOWED
(HATCHED AREA)



3 'Ljetnikovačko područje' označava predjele sjeverno od blokovskog područja zagrebackoga Donjega grada do sjevernih granica gradskog područja.

4 Nekadašnje *Regulatorne osnove* i njihova *Obrazloženja*, po svom su sadržaju najbliže današnjem urbanističkom planu uređenja (UPU), koji prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji detaljnije uređuje prostorni razvoj naselja ili dijela naselja s osnovom prostornih i funkcionalnih rješenja, uvjeta i oblikovanja pojedinih prostornih cjelina naselja.

5 Građevni red izdan je naredbom Kr. hrvatsko-slavonsko-dalmatinske zemaljske vlade, odjela za unutarnje poslove, od 25. lipnja 1900., broj 35.499.

6 Zatvoreni tip izgradnje danas se naziva blokovska izgradnja.

7 KAHLE, 2004: 210

8 NSK, sign. 2.273

9 Bila je to skica nove regulatorne osnove grada.

10 'Savez' označava spoj ulica.

11 FRANKOVIĆ, 1988: 81-111

12 *** 1940.a: 3-12

13 *** 1940.a: 4

14 „Propisima o gradnji spriječeno je pregusto izgrađivanje i međusobne smetnje pojedinih kuća.” [*** 1940.a: 4]

15 SMREKAR, 1902: 559



SL. 4. LJETNIKOVAČKO PODRUČJE NA LENUCIJEVU NACRTU PODRUČJA I OKOLICE SLOB. KR. GLAVNOGA GRADA ZAGREBA, OSNOVA ZA BUDUĆI RASPORED ŽELJEZNIČKIH UREDABA IZ 1907.

FIG. 4 COTTAGE AREA IN LENUCI'S PLAN OF THE FREE ROYAL CITY OF ZAGREB AND ITS SURROUNDINGS, BASIS FOR FUTURE RAILWAY REGULATIONS, 1907

SL. 5. GENERALNI REGULACIONI PLAN ZA GRAD ZAGREB IZ 1937. GODINE (PRILOG/KARTA 4) – PODRUČJE SJEVERNO OD ILICE NA KOJEM JE BILU MOGUĆE PODIZATI I LJETNIKOVCVE FIG. 5 MASTER PLAN FOR THE CITY OF ZAGREB, 1937 (MAP 4) – THE AREA NORTH OF ILICA STREET WHICH WAS ALLOWED FOR THE CONSTRUCTION OF COTTAGES



olaksice za gradnju zgrada poput ladanjskih vila, koje su graditelji zgrada mogli ostvariti samo uz izvođenje propisanih obveza koje se odnose na temelje, visinu zgrade, vatrište, stijene uz dimnjak, vanjsko oblikovanje zgrade, udaljenosti od ograde ceste i susjeda, na kanalizaciju i otpad, gospodarske građevine i njihovu udaljenost od međe te korištenje preostalog zemljišta. Visina zgrade nije smjela biti veća od jednoga kata i nije se smio dograditi polukat. Vanjsko oblikovanje zgrade – „izvanjski lik sgrade” – moralo je biti ukusno izrađeno, da ne nalikuje posve jednostavnoj seoskoj kući, čemu se posebice posvećivala pozornost pri odobravanju projekta. Udaljenost zgrade od ograde duž ceste nije smjela biti manja od četiri metra, tako da se ispred zgrade može izvesti vrt (ulični predvrt), dok udaljenost zgrade od ograde susjeda nije smjela biti manja od deset metara. Ukoliko je zgrada projektirana kao gradska kuća, prema ovom Propisniku mogla se susjedu približiti do pet metara. Izričito je bilo zabranjeno nasloniti zgradu na među.

Iznimno je bilo dopušteno graditi stале za konje ili krave, ali samo za pojedine parcele veće površine i s prikladnom ravnom plohom. Staje, stagalj ili drvarnice te posebne kuhinje morale su se postavljati u stražnji dio parcele, udaljene od zgrade za stanovanje najmanje 15 metara. Postojeće šume nisu se smjele krčiti i umjesto njih izvoditi polja ili vinogradi.

Slijedom dopisa Visoke kraljevske zemaljske vlade, Odjela za unutarnje poslove, od 30. listopada 1896. (broj 53256) Gradsko poglavarstvo izdalo je 16. prosinca 1896. *Naredbu* br. 36307/IV¹⁶ koja propisuje veličinu dvorišta kod budućih gradnja u gradu Zagrebu s obzirom na površinu gradilišta. Tako su *Odredbe* o veličini dvorišta, a prema veličini gradilišta, određivale za neizgrađeni dio grada veličinu dvorišta od najmanje 1/4 ili 25% cijeloga gradilišta. Najkraća strana dvorišta morala je biti duga najmanje šest metara. U neizgrađenom dijelu grada dubina dvorišta morala je biti najmanje onolika koliko je visoka zgrada kako bi svjetlo moglo upadati do dvorišnog terena pod kutom od 45°. Kod zgrada gdje je propisana 'osamljena' izgradnja,¹⁷ osim propisanih razmaka od susjedne međe, dubina dvorišta mora iznositi 5/4 visine zgrade tako da svjetlo može upadati u dvorište pod kutom od 39°. Visina kuća mjerila se od praga najnižeg prozora na dvorišnoj strani kuće, ako je taj prozor nadvišen najviše 1,5 metar od dvorišnog terena.

• **Propisi za otvoreni način izgradnje iz 1904. godine** – Regulacijski plan Ribnjaka, odobren Zaključkom gradskoga zastupstva 6. lipnja 1904. godine, utvrđuje Pravila za gradnju prema tzv. 'otvorenom' načinu izgrađivanja.¹⁸ Ulice za koje su važila navedena pravila određivalo je Gradsko poglavarstvo. Propisana udaljenost kuće od susjedne međe iznosila je pet metara, tako da je otvoreni, neizgrađeni prostor između zgrada bio najmanje deset metara. Na tom prostoru bilo je dopušteno graditi niske i visoke prigradnje. Niske prigradnje (terase, stube i sl.) do visine 1,25 metara mogle su dosezati dva metra od glavne zgrade, dok visoke prigradnje (verande, erkere i sl.) nisu smjele biti šire od 2/5 širine glavne zgrade i dosezati jedan metar od glavne zgrade, te biti građene od drva. Kod slobodnostojećih zgrada širina predvrta trebala je biti barem tri metra i perivojno uređena. Ukoliko je ulična strana bila neizgrađena, obveza je bila ograditi ju „trajnom i ukusnom ogradom". Prije izvedbe obvezno je trebalo ishoditi dozvolu.

• **Propisnik za izgradnju ljetnikovačkih predjela grada Zagreba iz 1911. godine** – Zaključkom Gradskoga zastupstva od 6. veljače 1911., članak 46 (br. 47.199/I./A.-1910.), donesena je, kao dopuna propisa iz 1904. godine, *Osnova propisnika za izgradnju ljetnikovačkih predjela grada Zagreba*, prema kojoj je ustanovljen posve 'otvoreni' ili 'poluotvoreni'¹⁹ način izgradnje.²⁰ Tim su propisom u

¹⁶ DAZG, GPZ, fond 4, serija: Građevno-vatrogasni odbor, kut. 77.

¹⁷ Gradnja građevina koje sa svih strana imaju neizgrađeni prostor.

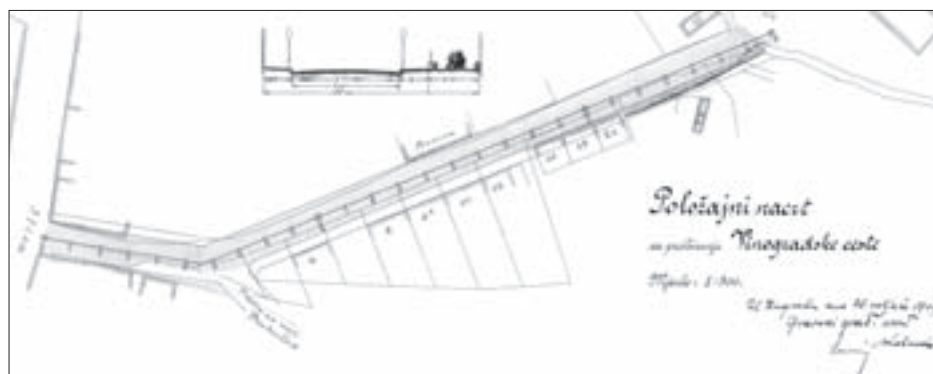
¹⁸ Današnja izgradnja samostojecih građevina. DAZ, sign. Č-IV-50: 1904., cl. 112: 41

ljetnikovačkim predjelima grada Zagreba dopuštene za gradnju stambenih i gospodarskih građevina – ‘polakšice’ (iznimke) od propisa postojećega građevnog reda iz 1857. godine.

Za oba načina izgradnje (posve ‘otvoreni’ ili ‘poluotvoreni’) dopušteno je bilo graditi najviše jednokatnice. Na prizemlje se smio nadograditi polukat, a na nj potkrovnje prostorije. Dogradnja polukata kod jednokatnica nije bila dopuštena. Vanjsko oblikovanje kuće moralo je biti ukusno izvedeno. Prema *Propisniku* kuća se smjela izgraditi najmanje četiri metra udaljena od cestovnog pravca i u pravilu usporredno s njim. Obveza je bila odnosni međuprostor urediti i uzdržavati kao ukrasni vrt. Isto tako, neizgrađeni se prostor između bočnih pročelja kuće i susjednih ograda (parcela) imao urediti kao ukrasni vrt, ako nije bio potreban za ulaz. Svaku izgrađenu parcelu trebalo je ograditi sa svih strana, s time da je ograda prema ulici morala biti zidana (podnožje do 1 m visine) te ispunjena žičanom mrežom, željeznim ili drvenim blanjanima i oličanim letvama. Prije izvedbe, nacrt ulične ograde obvezno je trebalo dati na odobrenje Gradskom poglavarstvu. Za izgradnju slobodnostojećih kuća izvedenih od vatrosigurnih materijala i prema propisima građevnoga reda vrijedile su još neke posebne olakšice i obveze.²¹

Širina građevne čestice morala je na uličnoj strani imati najmanje 18 metara, a dubina najmanje 26 metara. Ukoliko su se osim kuće planirale izgraditi i gospodarske zgrade (staje, kolnice, suse itd.), tada je dubina imala biti veća, onoliko koliko je potrebno da se održe propisani razmaci između kuće i gospodarskih zgrada, odnosno susjednih međa. Kuća je morala biti udaljena najmanje pet metara od susjednih međa, tako da je međusobna udaljenost na isti način izgrađenih kuća iznosila deset metara. Iznimno se mogla dopustiti manja udaljenost od pet metara, no nipošto ispod četiri metra. U neizgrađenom prostoru između bočnog pročelja kuće i susjedne međe bilo je dopušteno izvesti prigradnje na kuću kao niske, masivno zidane prigradnje (terase, stube itd.), najviše visine do 1,25 metara nad uličnim ‘hodnikom’, ali da ne sežu bliže od tri metra do susjedne međe.

Visoke prigradnje mogle su se podizati uz uvjet da ne sežu dalje od jednog metra od kuće, a njihova širina da ne iznosi više od širine bočnog pročelja na kojem se nalazi. Između glavnog pročelja i cestovnog pravca



moguće je bilo prigraditi stube pod uvjetom da ne sežu više od dva metra od kuće.

Za izgradnju slobodnostojećih kuća u laganijoj izvedbi širina građevne čestice morala je iznositi najmanje 28 metara, dok dubina nije smjela biti manja od 30 metara. Od susjednih bočnih međa kuća je morala biti udaljena najmanje 10 metara, tako da je međusobna udaljenost na isti način izgrađenih kuća iznosila 20 metara. Iznimno se mogla dopustiti manja udaljenost od 10 metara, ali nikako ispod osam metara. U neizgrađenom prostoru između bočnog pročelja kuće i susjedne međe bilo je dopušteno izvesti niske i visoke prigradnje prema uvjetima za slobodnostojeće kuće izvedene od vatrosigurnih materijala, uz uvjet da niske prigradnje ne sežu bliže od osam metara do susjedne međe. Između glav-

SL 6. REGULACIJA VINOGRADSKKE CESTE OD BOLNICE MIL. SESTARA DO KBR. 40 IZ 1907.

FIG. 6 REGULATION OF VINOGRADSKA ROAD, FROM THE SISTERS OF MERCY HOSPITAL TO THE CADASTRAL PLOT NO.40, 1907

SL 7. POLOŽAJNI NACRT ZA PROŠIRENJE VINOGRADSKKE CESTE IZ 1909. GODINE

FIG. 7 LAYOUT PLAN FOR THE EXTENSION OF VINOGRADSKA ROAD, 1909

SL 8. LJETNIKOVAČ NASTE ROJC – OGRADA I PREDVRT

FIG. 8 COTTAGE OF NASTA ROJC – THE FENCE AND FORE-COURT

SL 9. LJETNIKOVAČ NASTE ROJC – DETALJ OGRADE

FIG. 9 COTTAGE OF NASTA ROJC – A DETAIL OF THE FENCE



¹⁹ Poluotvoreni način izgradnje odgovara izgradnji današnjih poluizgrađenih građevina (građevina kojima se jedna strana nalazi na međi građevne čestice).

²⁰ DAZG, sign. Č-IV-50: 1911., čl. 46: 19

²¹ Ovdje su izdvojene samo one koje se odnose na prostorno-pejsajzna ili urbanistička obilježja.



SL. 10. LJETNIKOVAC PANTOVČAK 39, KATASTARSKA KARTA IZ 1909.-1913.

FIG. 10 COTTAGE AT 39 PANTOVČAK STREET, CADASTRAL MAP FROM 1909-1913

SL. 11. LJETNIKOVAC VILA OLGA – DVORIŠTE I PERIVOJ, KATASTARSKA KARTA IZ 1909.-1913.

FIG. 11 VILLA OLGA COTTAGE – THE COURTYARD AND GARDEN, CADASTRAL MAP FROM 1909-1913



SL. 12. LJETNIKOVAC U ULICI G. KOVAČIĆA 7
FIG. 12 COTTAGE AT 7 G. KOVAČIĆ STREET

SL. 13. LJETNIKOVAC WUTTE IZ 1918.

FIG. 13 WUTTE COTTAGE, BUILT IN 1918

SL. 14. LJETNIKOVAC WUTTE IZ 1918. – KATASTARSKA KARTA IZ 1963.

FIG. 14 WUTTE COTTAGE, BUILT IN 1918, CADASTRAL MAP FROM 1963



noga pročelja i cestovnog pravca mogle su se prigraditi stube pod uvjetom da ne sežu više od dva metra od kuće.

Za izgradnju kuća na 'poluotvoreni' način, osim općenitih, vrijedile su i posebne odredbe. Propisana širina građevne čestice na uličnoj strani iznosila je najmanje 13 metara, a dubina – kao kod slobodnostojećih kuća izvedenih od vatrosigurnih materijala – najmanje 26 metara. Za krajnje kuće, koje su na poluotvoreni način grupirane, udaljenost od susjednih međa iznosi pet metara. U neizgrađenom prostoru između bočnoga pročelja krajnjih kuća i susjedne međe mogle su se izvesti niske i visoke prigradnje prema uvjetima za slobodnostojeće kuće izvedene od vatrosigurnih materijala.

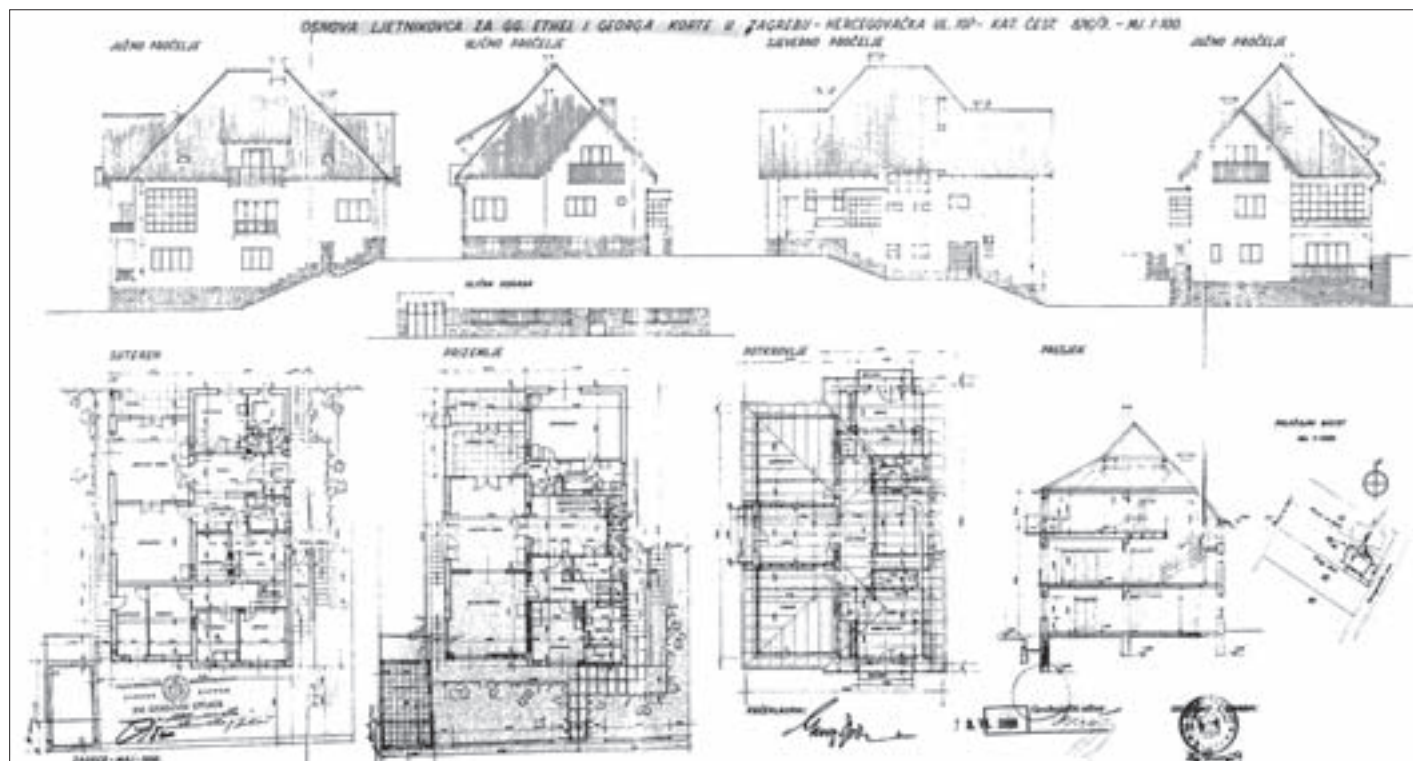
Gospodarske zgrade (staje, suše, kolnice, drvarnice, kokošinji i kotci) mogli su se u pravilu graditi kod oba načina izgradnje, i to na stražnjem dijelu građevnih parcela, tako da budu što manje vidljive s ulice. Staje i kotci smjeli su se izgrađivati samo na građevnim česticama s većom dubinom i za to prikladnom ravnom plohom. Spomenute gospodarske građevine nisu smjele biti više od ulične zgrade. Kod kuća izvedenih sa svih strana slobodno i izvedenih od vatrosigurnog materijala, staje su morale biti udaljene najmanje šest metara, a od kuća izvedenih u laganijoj izvedbi najmanje deset metara. Udaljenost od susjednih međa u prvom je slučaju iznosila pet metara, a u drugom deset metara, dok je kod kuća izvedenih na poluotvoreni

način udaljenost od kuća šest metara, a od susjedne međe (i to one na koju se kuća ne prislanja) barem pet metara. Gnojnice su se imale izvesti najmanje sedam metara daleko od svake stambene zgrade i barem dva metra od susjednih međa. Za suše i kolnice vrijedilo je isto što i za staje. Drvarnice i kokošinji (kod kuća sa svih strana slobodnostojećih) trebali su biti barem šest metara udaljeni od glavne zgrade, a od susjednih međa najmanje tri metra. Kod poluotvorenog načina izgradnje mogle su se postaviti i na manje od tri metra. Kotce je bilo dopušteno postaviti samo u onim predjelima grada u kojima je Gradsko poglavarstvo dozvolilo držanje svinja. Sjениce u vrtovima iza kuće mogle su se izvesti u cijelosti od drva i na bilo kojem mjestu.

• **Građevinski pravilnik za grad Zagreb iz 1940. godine** – Stupanjem na snagu *Gradevinskog pravilnika za grad Zagreb*²² iz 1940. godine, koji se nadovezivao na *Generalni regulacioni plan za grad Zagreb* iz 1937. godine, prestali su vrijediti svi prijašnji građevni propisi za grad Zagreb. Sadržavao je tehničke propise o gradilištima za sve vrste građevina.

U članku 6. – Propis za gradilišta – za predio I-L, koji je bio predviđen za podizanje ljetnikovaca, određuje najmanje izmjere gradilišta prema sljedećim uvjetima: za postojeće parcele dužina ulične fronte²³ od najmanje 20 metara, a dubina zemljišta²⁴ 30 metara, dok je za nove parcele duljina ulične fronte propisana na 30 metara, a dubina zemljišta na 40 metara.

U članku 7. – Ulične zgrade – određuje se da se u predjelu I-L mogu graditi jednokatne kuće s predvrtovima samo na način rijetkog naselja, u kojima je zabranjeno podizanje zgrada koje služe za obrtničke radionice i slično. Dubina predvrta morala je biti 10 metara, ako nije detaljnim *regulacijskim* ili *parcelacijskim* ('parcelarnim') planom drukčije određeno. Kuća se smjela odmaknuti i dalje od regulacijske crte, ali u tom slučaju dubina



predvrta mora biti najmanje 15 metara. Neizgrađeni prostor uz susjedne međe morao je biti najmanje pet metara, ako detaljni regulacijski ili parcelacijski plan nije određivao veću udaljenost. Udaljenost zgrade od stražnje međe nije smjela biti manja od visine zgrade i ne manja od pet metara. Širina kuće nije smjela biti veća od 1/2 širine parcele, dok je dubina izgradnje mogla iznositi najviše 16 metara.

U članku 8. – Dvorišne zgrade – dopušta se podizanje gospodarskih dvorišnih prizemnih zgrada do najveće izgrađene površine od 50 m², koja može služiti i za stanovanje posluge, a mora biti smještena na prikladnom mjestu dvorišta, u skladu s mjestom i okolinom, tako da je što manje vidljiva s ulice. Od susjednih međa morala je biti udaljena najmanje pet metara, a ako se ne prislanja na uličnu zgradu, može biti od nje udaljena barem za svoju visinu, a najmanje pet metara. U slučaju sporazuma sa susjedom mogla se postaviti na susjednu pobočnu među.

U članku 9. – Visine zgrada – određuje se za prizemnice najviše šest metara, a za jednokatnice 9,5 metara. U brdovitim predjelima grada, kod kuća rijetkog ili srednjeg naselja visine se mjere od konačno uređenog terena na pročelju ili na začelju zgrade, prema tome

gdje je teren viši. Kod kuća s ravnim krovom moglo se u 50% površine kuće izvesti povišenje za jedan kat. Visina dvorišnih gospodarskih zgrada nije smjela biti viša od četiri metra.

U članku 51. – Ljetnikovci (vile) – predviđa se njihova gradnja u predjelima određenim Uredbom o izvodenju Regulacionog plana, a ako su izvedeni u laganoj konstrukciji, mogu se podizati samo u predjelima rijetkog naselja. Zgrade u laganoj konstrukciji moraju biti udaljene od susjednih međa za visinu zgrade, a najmanje pet metara. Izbočine i prigradci u granicama tih mjera nisu bili dopušteni.

PODRUČJA NA KOJIMA SU VAŽILI PROPISI ZA IZGRADNJU LJETNIKOVA

THE AREAS QUALIFIED FOR THE CONSTRUCTION OF COTTAGES

Sjeverno od blokovski izgrađenoga Donjega grada proteže se brjegovit dio Zagreba na kojem su podizani ljetnikovci. Određivanjem ulica odlukama Gradskoga zastupstva i propisivanjem načina izgradnje na njima uobličavala su se ljetnikovačka područja. Područja na kojima su važili propisi za izgradnju zgrada na Josipovcu i pretpostavljaju otvoreni način izgradnje (slobodnostojeće zgrade) obuhvaćaju Nazorovu i Ulicu Ivana Gorana Kovačića – Josipovac (godina Odobrenja 1892.),

SL. 15. LJETNIKOVAC U HERCEGOVAČKOJ ULICI 107 – LJETNIKOVAČKI SKLOP (SRUŠENO), NACRT LJETNIKOVA IZ 1938.

FIG. 15 COTTAGE AT 107 HERCEGOVAČKA STREET – SUMMER HOUSE COMPLEX (RUINED), PLAN OF THE SUMMER HOUSE FROM 1938

SL. 16. LJETNIKOVAC NA SREBRNJAKU 73 PODIGNUT OKO 1921. G. – GOSPODARSKE ZGRADE – SASTAVNI DIO CJELINE LJETNIKOVA, ISJEČAK KATASTARSKE KARTE IZ 1967.

FIG. 16 COTTAGE AT 73 SREBRNJAK STREET, BUILT IN CA. 1921 – FARM BUILDINGS – CONSTITUENT PART OF THE COTTAGE COMPLEX, SECTION OF A CADASTRAL MAP FROM 1967



23 Medusobna udaljenost pobočnih međa u građevnoj crti

24 Srednja udaljenost stražnje međe od regulacijske crte



SL. 17. JOSIPOVAC NA NACRTU GRADA ZAGREBA I NOVOPRIPOJENOG TERITORIJA GRADA IZ 1902.

FIG. 17 JOSIPOVAC ON THE MAP OF THE CITY OF ZAGREB AND THE NEWLY ADDED TERRITORY, 1902

SL. 18. JOSIPOVAC – SPOJ DANASNJE NAZOROVE ULICE I ULICE G. KOVAČICA, KATASTRARSKA KARTA IZ 1909.-1913. G. (S UCRTANIM KASNIJIM PROMJENAMA KOJE SU SE DOGAĐALE NAKON 1913. G.)

FIG. 18 JOSIPOVAC – SECTION OF THE PRESENT NAZOR STREET AND G. KOVAČIC STREET, CADASTRAL MAP FROM 1909-1913, WITH MARKED CHANGES THAT OCCURRED AFTER 1913



Jurjevsku ulicu od Mlinarske do Cmroka (1907.), Cmrok, Tuškanac (1907.), Pantovčak (1907.), Vinogradsku ulicu sjeverno od Podolja (1907.), Hercegovačku ulicu (1907.) te Vončininu i Vramčevu ulicu (1908.).²⁵

Područja na kojima su važili propisi za 'otvoreni', odnosno 'poluotvoreni' način izgradnje prema *Propisniku za izgradnju ljetnikovackih predjela grada Zagreba za koje je ustanovljen posve otvoreni ili poluotvoreni način izgradnje* obuhvaćaju regulaciju i parcelaciju predjela iza Tvornice konjaka za gradnju činovničkih kuća (1911.); Bosansku, Buntičevu, Istarsku ulicu (1911.); Vijenac (1911.); Jurkovičevu i Posilovičevu ulicu (1911.); Jabukovac (1912.); Domobransku i Kunišćak (1912.); Hercegovačku od Vinogradske do kbr. 40 (1912.); Malinovu i Lepu Ves (1912.); Bucunjičevu do kbr. 17 (1912.); Rockefellerovu (1912.); Suhinovu od Mesičeve do Torbarove, Gajdekovu, Vinkovičevu od Dvorničičeve do Suhinove (1912.); Dvorničičevu (1912.); Torbarovu (1912.); Grškovičevu od kbr. 14 (1913.); Pokornoga i Račićevu (1914.); Krčeličevu, Topničku i Zatišje (1914.); Petrovu od Domjančičeve do Bukovačke (1914.); Zajčevu od Filipovičeve do Laščinske, Laščinsku od Petrove do Zajčeve, Pražnicu (1916.); Slavujevac, Paunovac (1916.) i Srebrnjak (1918.).²⁶

Donošenje zakonske regulative koja je odredila 'otvoreni' način izgradnje potaknuta je izgradnjom naselja na nekadašnjem Josipovcu.²⁷ Navedeno je područje prva planski građena četvrt ljetnikovaca u Zagrebu,²⁸ a nalazi se na području gornjega dijela današnje Nazorove ulice i Ulice Gorana Kovačića. Naselje je obuhvaćalo dvadeset parcela koje imaju

posve različita obilježja u odnosu na uobičajene parcele ljetnikovaca, budući da su se na njima smjele graditi samo stambene zgrade (ljetnikovci bez gospodarstava).

Josipovac je nastao parcelacijom zemljišta redovnica magdalenki, koje su tu 1879. godine sagradile samostan s kapelicom i nekoliko gospodarskih zgrada. Samostan je 1886. godine kupila tadašnja Hrvatska zemaljska vlada i uredila ga kao sirotište, a dio je zemljišta parcelirala i pojedine parcele prodala da se na njima „sagrade ville poput Cottage predgradja pokraj Beča”.²⁹ Izgradnja ljetnikovaca počela je 1887. i trajala do 1896. godine, iako je već 1891. godine naselje bilo gotovo sasvim izgrađeno. Nekadašnji Josipovac oblikovale su kuće sagrađene u Nazorovoj ulici 51 (samostan redovnica magdalenki iz 1879.), Nazorovoj ulici 59 (ljetnikovac Antuna Završke iz 1887.), Nazorovoj ulici 68 (ljetnikovac obitelji Čubelic iz 1888.), Nazorovoj ulici 70 (ljetnikovac obitelji König iz 1888.), Nazorovoj ulici 72 (ljetnikovac obitelji Obenaus iz 1888.), Ulici Gorana Kovačića 23 (vila profesora Lobmayera iz 1888.), Gorana Kovačića 7 (vila Jakoba Pavelića iz 1888.), Nazorovoj ulici 74 (1889.), Nazorovoj ulici 55 (vila obitelji Zikmundowsky iz 1889.), Nazorovoj ulici 57 (vila Vjekoslave Šmid iz 1889.), Gorana Kovačića 33 (vila obitelji Grbac iz 1889.), Gorana

²⁵ KAHLÉ, 2004: 208; DAZG, sign. Č-IV-50: 1892.-1908., s pripadajućim Odobrenjima

²⁶ KAHLÉ, 2004: 209; DAZG, sign. Č-IV-50: 1911.-1918., s pripadajućim Odobrenjima

²⁷ U literaturi se nalazi pod imenom *Cottage naselje na Josipovcu*.

²⁸ DOBRONIĆ, 1963: 144

Kovačića 25 (ljetnikovac Stjepana Basarička iz 1890.), Gorana Kovačića 35 (ljetnikovac Skendera Javorskog iz 1890.), Gorana Kovačića 37 (vila Ehrlich iz 1890.), Gorana Kovačića 29 (Dalmatinski paviljon), Gorana Kovačića 17 (1893.), Gorana Kovačića 11 (1895.), Gorana Kovačića 13 (1896.) i Gorana Kovačića 20 (dograđen 1905. godine).³⁰

Josipovac je do danas ostao jedini primjer izgradnje naselja ljetnikovaca u Zagrebu iako je postojala namjera da se takvo naselje izgradi i na području nekadašnjeg posjeda Socias, danas sklopa Bolnice sestara milosrdnica na Vinogradskoj cesti.³¹

ZAKLJUČAK

CONCLUSION

Zagrebački su ljetnikovci veće stambene zgrade (vile) namijenjene ljetnom odmoru i ladanju, a nastajali su od kraja 18. do početka 20. stoljeća. Podignuti su sjeverno od tadašnjega grada, u pejsažnoj okolini, na južnim, brježuljkastim padinama Medvednice. Danas se veći dio ljetnikovačkoga područja smatra reprezentativnim stambenim predjelima Zagreba.

Izgradnja ljetnikovačkog područja Zagreba do *Regulatorne osnove* iz 1887.-1889. zanemarena je u cjelokupnom planiranju grada.³² Tek propisi koji dopunjuju *Red gradnje* iz 1857. godine propisuju način izgradnje po sjevernoj, brježuljkastoj zagrebačkoj okolini. Najznačajniji pomak u regulaciji izgradnje na brježuljcima (poslije – ljetnikovačkom području) donijele su *Ustanove za gradnju sgrada na Josipovcu iz 1888. godine*,³³ donesene radi regulacije izgradnje naselja na nekadašnjem Josipovcu (danas predio ulica Vladimira Nazora i Ivana Gorana Kovačića). Svojim odredbama prilagođavaju planiranje zadanom terenu, odmiču se od donjogradske blokovske izgradnje i unose urbano u pejsažni prostor grada.³⁴ Budući da su se sjeverni predjeli smatrali najvrjednijim prostorom za život u gradu Zagrebu, u njima se propisuju parcele većega standarda radi iskorištavanja prednosti prirodne okoliše. Pobornik takvog planiranja ljetnikovačkog/brježuljkastog područja grada bio je Milan Lenuci, koji radi čitav niz regulacija po brježuljcima. *Generalni regulacioni plan za grad Zagreb iz 1937. godine* još predviđa izgradnju ljetnikovaca, ali je ona sve manjeg intenziteta. Zbog sve većeg broja stanovnika, širenja grada i bolje prometne pove-



SL. 19. VILE-LJETNIKOVCI NA JOSIPOVCU, POGLED S JUGA, OKO 1890.

FIG. 19 VILLAS-COTTAGES IN JOSIPOVAC, SOUTH VIEW, CA. 1890

zanosti brježuljci postaju sve privlačniji za stanovanje. Nekad velike parcele s vinogradima i voćnjacima daju mogućnost dijeljenja na nekoliko dijelova i izgradnju stambenih kuća u mirnom i prirodno čistom okruženju.

Izgradnja ljetnikovaca tijekom 19. i početkom 20. stoljeća označava početak nastajanja rezidencijalnih dijelova grada Zagreba na sjevernim obroncima Medvednice. Ljetnikovci nastaju kao ‘tockasta’ izgradnja na brježuljcima, najčešće na hrptenim ulicama i prostranim parcelama s kojih se pružaju prekrasni vidici na grad. Izuzetak čini naselje ljetnikovaca-vila na nekadašnjem Josipovcu jer je za taj prostor napravljen provedbeni urbanistički plan.

Način izgradnje ljetnikovaca reguliran je propisima kojima se određuje izgradnja otvorenog ili poluotvorenog tipa zgrada s obveznim predvrtom najmanje dubine četiri metra i sadnjom uresnih nasada, te s perivojima i/ili vinogradima. Glede stilskoga oblikovanja zgrada prevladavaju historicistička obilježja.

Način izgradnje ljetnikovaca pretpostavlja veći standard stambenih predjela zbog smještaja zgrada na razmjerno velikoj parceli, veće međusobne udaljenosti zgrada, uređenja neizgrađenih površina i vrsnog oblikovanja zgrada. Projektiranje ljetnikovaca i uređenje parcela (vanjskoga pripadajućeg prostora – dvorišta, vrta i perivoja), kojima se posvećivala velika pozornost, bila su podređena prirodnom okruženju. Ona su ljetnikovačkim sklopovima (ljetnikovcima, pratećim zgradama, vrtovima, voćnjacima, dvorištima i perivojima) dala prepoznatljivo obilježje i posebnost. Ljetnikovci su potaknuli drukčiji urbanističko-arhitektonski razvoj Zagreba – suprotan blokovskoj tlocrtnoj ustrojbi Donjega grada. Time su stvorene prepoznatljivije ambijentalne vrijednosti koje u urbanističkom planiranju grada i danas zaslužuju visoko vrjednovanje, primjerenu zaštitu, kao i obvezu revitalizacije i obnove.

29 KRŠNJAVI, 1888: 61

30 DOBRONIC, 1963: 163-169

31 DOBRONIC, 1963: 170

32 FRANKOVIC, 1980: 22

33 SMREKAR, 1902: 559

34 FRANKOVIC, 1980: 26

LITERATURA

BIBLIOGRAPHY

1. ČENGIĆ, D. (2003.), *Gradsko poglavarstvo Zagreb 1850.-1945.*, Inventar, Državni arhiv u Zagrebu, Zagreb
2. DOBRONIĆ, L. (1955.), *Teritorijalni razvoj grada Zagreba*, „Čovjek i prostor”, 29-30: 2 i 8, Zagreb
3. DOBRONIĆ, L. (1960.), *Periferija Zagreba u 19. stoljeću*, „Iz starog i novog Zagreba II”, Muzej grada Zagreba, 271-297, Zagreb
4. DOBRONIĆ, L. (1961.), *Stari planovi Zagreba*, Urbanistički zavod grada Zagreba, Zagreb
5. DOBRONIĆ, L. (1962.), *Izgradnja Zagreba u 19. stoljeću*, „Vijesti muzealaca i konzervatora Hrvatske”, 5: 144-159, Zagreb
6. DOBRONIĆ, L. (1963.), *Zagrebacki ljetnikovci druge polovice 19. stoljeća*, „Iz starog i novog Zagreba III”, Muzej grada Zagreba, 143-175, Zagreb
7. FRANKOVIĆ, E. (1980.), *Povijesni identitet Sjevernog područja grada Zagreba – podbrežja Medvednice*, Urbanistički zavod grada Zagreba, Zagreb
8. FRANKOVIĆ, E. (1988.), *Lenučijeva era*, „Arhitektura”, 204-207: 81-111, Zagreb
9. FRANKOVIĆ, E. (1988./89.), *Urbanističko planiranje u Hrvatskoj na mijeni stoljeća*, „Peristil – zbornik radova za povijest umjetnosti”, 32 (31-32): 91-93, Zagreb
10. KAHLE, D. (2004.), *Gradevinski propisi grada Zagreba u razdoblju od 1850. do 1918. godine*, „Prostor”, 12 (2 / 28/): 203-216, Zagreb
11. KAHLE, D. (2006.a), *Gradevinski propisi za grad Zagreb u razdoblju od 1919. do 1931. godine i Gradevinski zakon iz 1931. godine*, „Prostor”, 14 (1 / 31/): 117-129, Zagreb
12. KAHLE, D. (2006.b), *Gradevinski propisi za grad Zagreb u razdoblju od 1932. do 1945. godine*, „Prostor”, 14 (2 / 32/): 219-227, Zagreb
13. KRŠNJAVA, I. (1888.), *Ville na Josipovcu i u Tuskanju u Zagrebu*, „Glasnik društva za umjetnost i umjetni obrt”, 3: 60-61, Zagreb
14. PLEŠTINA, L. (1993.), *Geneza urbanog prostora na zagrebackom sjeveru*, „Prostor”, 1 (1): 79-94, Zagreb
15. PLEŠTINA, L. (1994.), *Analiza stambene regulative za zagrebacko podsljemensko područje*, „Prostor”, 2 (3-4): 367-386, Zagreb
16. SMREKAR, M. (1902.), *Priručnik za političku upravnu službu u kraljevinah Hrvatskoj i Slavoniji*, 3, Ignjat Granitz, Zagreb
17. ŠKALAMERA, Ž. (1994.), *Zagreb na geodetsko-katastarskim zemljovidima i u zemljišnim knjigama*, katalog izložbe, Gradski zavod za katastar i geodetske poslove, Zagreb
18. *** (1887.), *Obrazloženje Regulatorne osnove grada Zagreba i predlozi za odobrenje i provedenje iste*, Knjigotiskara i litografija C. Albrechta, Zagreb
19. *** (1940.a), *Uredba o izvodenju generalnog regulacionog plana za grad Zagreb*, „Narodne Novine”, 21.12., 292: 3-12, Zagreb
20. *** (1940.b), *Gradevinski pravilnik za grad Zagreb*, „Narodne Novine”, 21.12., 292: 21-46, Zagreb

IZVORI

SOURCES

ARHIVSKI IZVORI

ARCHIVE SOURCES

1. DAZG – Državni arhiv u Zagrebu, Opatička 29, Zagreb:
 - Čitaonica, sign. Č-IV-50: Zapisnici skupština zastupstva Slobodnog i kralj. glavnoga grada Zagreba, tiskani u godišnjim svescima od 1892. do 1918.
 - Fond GPZ-GO, sign. 50: Zbirka gradevinskih propisa od 1856. do 1921.
 - Fond GPZ-GO, sign. 58
 - Fond HRDAZG-10, Gradsko poglavarstvo grada Zagreba, Odsjek za regulacije
 - ZGD – Zbirka gradevne dokumentacije Poglavarstva grada Zagreba
 - GPZ – Gradsko poglavarstvo Zagreba, fond 4, serija: Gradevno-vatrogasni odbor
2. MGZ – Muzej grada Zagreba, Zbirka planova i regulacija, Planoteka, Opatička 20, Zagreb
3. NSK – Nacionalna i sveučilišna knjižnica u Zagrebu, Hrvatske bratske zajednice 4, Zagreb
4. GZ-GUZSP – Grad Zagreb, Arhiv Gradskog ureda za strategijsko planiranje i razvoj Grada, Ulica Republike Austrije 18, Zagreb
5. GZ-GUZKIGP – Grad Zagreb, Arhiv Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, Ulica grada Vukovara 58A/III, Zagreb

IZVORI ILUSTRACIJA

ILLUSTRATION SOURCES

- | | |
|-----------------------------|--|
| Sl. 1. | GZ-GUZSP, autor: Studio HRG d.o.o |
| Sl. 2. | Topografska karta, izvorno mjerilo 1:25000; obrada: M. Meštrović |
| Sl. 3., 17. | MGZ, obrada: M. Meštrović |
| Sl. 4. | DAZG, GPZ-GO, sign. 58, obrada: M. Meštrović |
| Sl. 5. | GZ-GUZSP, obrada: M. Meštrović |
| Sl. 6., 7. | DAZG, fond HRDAZG-10 |
| Sl. 8., 9., 12., 13. | Foto: M. Meštrović, 2010. |
| Sl. 10., 11., 14., 16., 18. | GZ-GUZKIGP, obrada: M. Meštrović |
| Sl. 15. | DAZG, ZGD |
| Sl. 19. | DOBRONIĆ, 1963: 161 |

SAŽETAK

SUMMARY

REGULATIONS AND PLANNING OF THE COTTAGE AREA IN ZAGREB, 1857-1940

Zagreb is a medieval city founded on the south hilly parts of Mount Medvednica, on the site which has witnessed the establishment of human settlements since the Prehistory and Roman period (Roman settlement Andautonia). The development of modern Zagreb began in the mid-19th century when the number of people reached 15 000. Planning of the city's development started in the 1860s and was characterized by block like structures (irregular *urbs quadrata*) within a system of public parks and gardens and squares formed by them. Numerous villas – cottages which formed the basis of the research presented in this paper started to be built in the north periphery of the city in the late 18th century. However, their construction became more common in the first half of the 19th century and even frequent in the second half of the same century. The presented research has been made within the research project Urban and landscape heritage of Croatia as part of European culture which is being conducted at the Faculty of Architecture in Zagreb, and as well as within the research made by architect Mirna Mestrovic for the purposes of her master's degree.

Residential buildings (villas) used for summer holiday and leisure time were built in Zagreb in the period from the end of the 18th to the beginning of the 20th century. In the 19th century these buildings were called cottages and were situated north of Zagreb, in a landscape area of the south slopes of Mount Medvednica. These houses showed the social status and wealth of their owners. They were almost exclusively built by rich bourgeois families who achieved higher social status and income levels in the second half of the 19th century. The houses were regularly accompanied with farm buildings and a considerable amount of land for orchards and vineyards.

The creation of the cottage area in Zagreb is indirectly discernible in the first urban plan from 1865, and can be precisely determined in the second urban plan for Zagreb from 1887-89. From that time to the mid-20th century, the construction of cottages had been controlled by other plans and regula-

tions: regulations for the construction of buildings in Josipovac (1888), construction regulations for summer residences (1900), open planning method regulations (family houses – villas) (1904), regulations for the construction of the cottage area of the city (1911), urban plan for Zagreb (1937) and a building code (1940).

The most significant progress in regulating building activities in the hilly parts on the city (which were later called cottage areas) was made by the regulations introduced after 1888. According to these regulations planning principles were adapted to the existing terrain. They also brought an urban atmosphere into the Zagreb landscape with structures that differed from the block like buildings in Lower Town. Since the north parts of the city were considered the most preferable living spaces in Zagreb, higher standards were applied to the plots in that area due to the advantage offered by the natural environment. A supporter of this planning method of the hilly/cottage areas was the main city planner, Milan Lenuci, who was responsible for the idea and realization of a horseshoe (or U shape forming) parks and gardens in Lower Town in the second half of the 19th century.

The construction of cottages during the 19th and in the early the 20th centuries marked the beginning phase in the development of the residential parts of Zagreb on the north slopes of Mount Medvednica. As a dotted type of construction, the cottages were mostly built in ridge-like streets and spacious plots which offer a beautiful view of the city. An exception was an estate of cottages-villas in the former Josipovac due to the creation of a detailed urban plan for that area. Josipovac was created by a division of the land that belonged to nuns of the order St. Magdalene that had build on the site a monastery with a chapel and several farm buildings in 1879. The monastery was sold in 1886 to the Croatian National Government which turned it into an orphanage. The rest of the land was divided and individual plots were sold in order to be built as sites of "villas such as Vienna Cottage". The construction of the cottages in Josipovac began in 1887

and lasted until 1896, although the estate was almost entirely completed in 1891.

According to the regulations the height of buildings was not to exceed the height of one floor and the construction of a mezzanine was prohibited. External appearance of the houses had to be tastefully designed with no resemblance to simple country houses, which was the fact that was given a special importance the process of project approval. There was supposed to be more than 4 meters distance between the house and the fence to allow for a garden (a street forecourt) with decorative greenery, whereas the distance between the house and the fence of the neighbouring house was not to be less than 10 meters. Each plot was planned to be fenced all around with the street side built as a wall frame (wall base up to 1 meter high) filled with a wire network, iron or wooden dressed or painted bars. The width of the plot for detached houses of simple design was supposed to be at least 28 meters and the depth should not have been less than 30 meters. It was forbidden to clear woods to get more land for a farm or vineyard.

The way of construction of the cottages presupposes a higher living standard of residential areas due to the planning of the unbuilt land, the size of the plots on which the houses were built, the distance between the houses, and their exceptional architectural design. Cottage designs and a special attention given to the planning of the land of the plot (courtyard, garden and park) were subordinate to the natural setting. It gave the cottages complexes (which included the houses, accompanying buildings, gardens, orchards, courtyards and parks) recognizable features and a particular character. The cottages encouraged a different urban and architectural development of Zagreb – one which was contrary to the block like layout of Lower Town. The recognizable ambient values created in the process should to be treated in the urban planning of the city as highly valuable and deserving of suitable protection, renovation and revitalisation.

MIRNA MEŠTROVIĆ
MLADEN OBAD ŠĆITAROCI

BIOGRAFIJE

BIOGRAPHIES

Mr.sc. **MIRNA MEŠTROVIĆ**, dipl.ing.arh. Magistrirala je 2010. na Arhitektonskom fakultetu u Zagrebu. Zaposlena je kao voditeljica Odsjeka za izradu i predlaganje strategijskih odluka i planova u Gradskom uredu za strategijsko planiranje i razvoj Grada Zagreba.

Dr.sc. **MLADEN OBAD ŠĆITAROCI**, dipl.ing.arh., redoviti profesor. Voditelj je znanstvenoistraživačkog projekta „Urbanističko i pejzažno naslijeđe Hrvatske kao dio europske kulture“. Objavio je 60-ak znanstvenih radova i sedam knjiga [www.scitaroci.hr].

MIRNA MEŠTROVIĆ, MA, Dipl.Eng.Arch., earned her MA degree in 2010 at the Faculty of Architecture, Zagreb University. She is the head of the Department for strategic planning at the City Office for Strategic Planning and Development of the City of Zagreb.

MLADEN OBAD ŠĆITAROCI, PhD, Dipl.Eng.Arch., is a full professor and the head of the scientific project Urban and Landscape Heritage of Croatia as Part of European Culture. He published more than 60 scientific papers and seven books [www.scitaroci.hr].

