



SL. 1. POGLED S TORNJEVA KATEDRALE NA ISTOČNI, BLOKOVSKI DIO ZAGREBA, OKO 1940.
FIG.1 VIEW OF THE EASTERN BLOCK-BASED AREA OF ZAGREB FROM CATHEDRAL TOWERS, AROUND 1940

DARKO KAHLE

GRAD ZAGREB
GRADSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE I PRIRODE
HR – 10000 ZAGREB, KUŠEVIĆEVA 2

PREGLEDNI ZNANSTVENI ČLANAK
UDK 711.62 (497.5 ZAGREB) "1932/1945"

TEHNIČKE ZNANOSTI / ARHITEKTURA I URBANIZAM
2.01.04 – POVIJEST I TEORIJA ARHITEKTURE
I ZAŠTITA GRADITELJSKOG NASLIJEĐA

ČLANAK PRIMLJEN / PRIHVACEN: 18. 09. 2006. / 17. 10. 2006.

TOWN OF ZAGREB
CITY INSTITUTE FOR PROTECTION OF CULTURAL MONUMENTS AND NATURE
HR – 10000 ZAGREB, KUŠEVIĆEVA 2

SUBJECT REVIEW
UDC 711.62 (497.5 ZAGREB) "1932/1945"

TECHNICAL SCIENCES / ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING
2.01.04 – HISTORY AND THEORY OF ARCHITECTURE
AND PRESERVATION OF THE BUILT HERITAGE

ARTICLE RECEIVED / ACCEPTED: 18. 09. 2006. / 17. 10. 2006.

GRAĐEVINSKI PROPISI ZA GRAD ZAGREB U RAZDOBLJU OD 1932. DO 1945. GODINE

BUILDING CODE FOR ZAGREB BETWEEN 1932 AND 1945

GRAĐEVINSKI PRAVILNIK IZ 1940. GODINE
GRAĐEVINSKI PROPISI
RAZDOBLJE OD 1932. DO 1945. GODINE
ZAGREB

BOOK OF BUILDING REGULATIONS FROM 1940
BUILDING CODE
PERIOD FROM 1932 TO 1945
ZAGREB

Ovaj članak nastavlja se na članak „Građevinski propisi za grad Zagreb u razdoblju od 1919. do 1931. godine i Građevinski zakon iz 1931. godine” a prikazuje povijest građevinskih propisa grada Zagreba od stupanja na snagu Građevinskoga zakona do proglašenja Federativne Narodne Republike Jugoslavije potkraj 1945. godine. Generalnim regulacionim planom i Građevinskim pravilnikom definiran je razvoj grada Zagreba kao centralno planiranoga grada s blokovskom jezgrom i vrtnim stambenim naseljima.

This paper is a follow-up to the paper entitled „Building Code for Zagreb between 1919 and 1931 and Law on Building from 1931”. It presents the history of the building regulations for Zagreb from the time when the Building Act came into force until the proclamation of the Federal Republic of Yugoslavia in 1945. The master plan and the Book of Building Regulations traced the future development of Zagreb which was conceived as a centrally planned city comprising a block-based nucleus and the housing developments with gardens.

UVOD

INTRODUCTION

U ovom su članku kronološki prikazani građevinski propisi grada Zagreba u razdoblju od stupanja na snagu „Građevinskoga zakona Kraljevine Jugoslavije” 16. prosinca 1931. godine do proglašenja Federativne Narodne Republike Jugoslavije 29. studenoga 1945. godine. Detaljno su prikazani propisi koji su bili na snazi u sjevernim dijelovima Zagreba. Prikaz je zasnovan na izvorima iz prethodnih članaka koji kronološki zahvaćaju razdoblje nakon stupanja na snagu Građevinskoga zakona, kao i na „Građevinskom pravilniku za grad Zagreb” objavljenom u „Narodnim novinama” od 21. prosinca 1940. godine.¹

Stupanjem na snagu „Zakona o gradskim opštinama” 1934. godine, uz ostalo promijenjeno je ime grada Zagreba u „Općina grada Zagreba”.² Kraljevina Jugoslavija reorganizirana je 1939. godine na federalnom principu. Od banovina i kotara s većinskom zastupljenošću Hrvata bila je stvorena „Banovina Hrvatska” sa samostalnim upravnim odjelima i sjedištem u Zagrebu, čime je *de facto* vraćen upravni sustav prije 1921. godine. Nakon dezintegracije jugoslavenske države 1941. godine dužnosnici njemačkoga Reicha stvorili su vazalnu „Nezavisnu Državu Hrvatsku” sa sjedištem u Zagrebu pod njemačkom i talijanskom okupacijom, uz teritorijalne ustupke Kraljevini Italiji. Neposredno potom vraćeno je staro ime grada Zagreba „Slobodni i kraljevski glavni grad Zagreb”,³ ali je donošenjem uredbi omogućeno direktno upletanje držav-

ne vlasti u poslove lokalne samouprave, čime je uveden presedan za buduća vremena. Koncem Drugoga svjetskog rata 1945. godine u Zagrebu je uspostavljena vlast Narodnooslobodilačkog odbora.

Drugostupanjsko upravno tijelo u rješavanju žalbi do 1939. godine bila je Kr. banska uprava Savske banovine, do 1941. godine nadležno odjeljenje Banovine Hrvatske, a do 1945. godine nadležno državno ministarstvo „Nezavisne države Hrvatske”.

SKICA GENERALNE REGULATORNE OSNOVE

OUTLINE OF THE MASTER PLAN

Zaključkom skupštine Gradskoga zastupstva od 26. 10. 1931. godine,⁴ na kojoj je prihvaćen „Izveštaj o provedbi natječaja za gen. regulatornu osnovu grada Zagreba”,⁵ bilo je gradsko načelstvo pozvano „da na temelju rezultata natječaja za generalnu regulatornu osnovu pristupi odmah izradbi definitivne generalne regulatorne osnove za grad Zagreb”.⁶ Prema Građevinskom zakonu i „Pravilniku o izradi regulacionoga plana” službenici XVII. odsjeka za regulaciju grada, arhitekti Josip Seissel i Antun Ulrich, na čelu sa šefom odsjeka arh. Stjepanom Hribarom, izradili su u roku od nepunih godinu dana „Skicu generalne regulatorne osnove”⁷ koja je bila usvojena zaključkom skupštine Gradskoga zastupstva od 17. 11. 1932. godine, a odobrena Rješenjem Ministarstva građevina,⁸ i Otpisom Kraljevske banske uprave Savske banovine od 16. 3. 1933. godine.⁹

Namjena skice bila je stvoriti grad za približno 350 000 stanovnika. Skica je bila utemeljena „na tekovinama savremene nauke [i] predstavlja[la je] mogućnost onoga, što se može stvoriti sa našom snagom”.¹⁰ S obzirom na to da je Generalni regulacioni plan u početku bio zamišljen kao regulatorna osnova za dio grada južno od željezničke pruge Dugo Selo – Zatrešić, bilo je neophodno uskladiti skicu s regulacijom dijelova grada sjeverno od željezničke pruge, što je učinjeno registracijom „detalja regulatorne osnove, koji su zadnjih godina primljeni”,¹¹ osim što je bila osnovana obi-

1 *** 1940: 21-46

2 ČENGIC, 2003: 147

3 ČENGIC, 2003: 349

4 DAZG, sign. Č-IV-50: 1932, čl. 332. od 17. 11. 1932: 253-64; Odobrenje: 1933, čl. VIII. 15: 131, Rješenje Kr. banske uprave Savske banovine 7.098-V od 16. 3. 1933.

5 DAZG, sign. Č-IV-50: 1931, čl. 371. od 26. 10. 1931: 210

6 DAZG, sign. Č-IV-50: 1931, čl. 371. od 26. 10. 1931: 212

7 „Skica generalne regulatorne osnove” publicirana je u Kahle, 2002: 160, Sl. 12.

8 DAZG, Fond GPZ-GO, sign. 51: Rješenje Ministarstva građevina 4.523 od 1933.

9 DAZG, sign. Č-IV-50: 1933, čl. 92. VIII. 15: 131, Rješenje Kr. banske uprave Savske banovine 7.098-V od 16. 3. 1933.

lazna cesta koja je trebala „spajati ceste, koje se nalaze na našim lijepim brežuljcima”.¹²

Razdioba gradskoga područja – Stari dio grada, sagrađen zatvorenim načinom izgradnje, bio je predviđen kao središnji trgovački dio grada te kao čvorište cestovne i tramvajske prometne mreže. Dio grada između željezničke pruge Velika Gorica – Glavni kolodvor – Dugo Selo i predviđene istočne teretne obilazne pruge bio je namijenjen mirnom stanovanju. Jugozapadni dio grada, razdvojen željezničkom prugom Hrvatski Leskovac – Zapadni kolodvor – Zapresić, trebao je ostati kao „dio stanovanja našeg malog vrijednog čovjeka ... da se tamo dalje razvija”.¹³ Jugostočni dio grada, razdvojen predviđenom istočnom teretnom obilaznom prugom, bio je predviđen za smještaj teške industrije, dok je lagana industrija bila predviđena uz novosagrađenu klaonicu u Heinzelovoj ulici. Na kraju, bilo je predviđeno da „...Na sjeveru [bude] četvrt vila”.¹⁴

Način izgradnje i organizacije novih građevinskih područja – U južnom dijelu grada, između željezničke pruge Velika Gorica – Glavni kolodvor – Dugo Selo i predviđene istočne teretne obilazne pruge, „po novim načelima nauke i spoznajama stečenim na posebnim kongresima građevinarstva da su najzdraviji nizovi kuća sa zelenim dvorištima [bila je predložena] izgradnja u formi tako zvanih nizova kuća”.¹⁵ Prema tim načelima trebala su biti građena nova građevinska područja u ostalim dijelovima grada, osim što je blokovsko područje grada trebalo biti dovršeno zatvorenim načinom izgradnje, to jest na način gustoga naselja.

Regulacija željezničkog prometa – Bilo je predviđeno da željezničke pruge Dugo Selo – Zapresić, Glavni kolodvor – Karlovac i Zapadni kolodvor (Kolodvor Sava) – Sisak u prolasku kroz gradsko područje ostanu na svojim postojećim trasama jer „nije istina, da je željeznička pruga u opće mnogo smetala razvitku grada Zagreba. Naprotiv ... željeznička pruga, kada je ovdje stavljena na ovo mjesto, ... ona je privukla grad k sebi”.¹⁶ Željezničke su pruge na području grada imale biti podignute barem 5 m iznad razine terena kako bi na svako-

mu potrebnom mjestu mogao biti izgrađen podvoznjak lagane konstrukcije, „slično onim podvoznjacima na Savskoj cesti”.¹⁷ Glavni kolodvor trebao je biti podignut „tek onda, kada bi lijevo i desno pruga od kolodvora bila već dignuta”.¹⁸ Istočnim područjem grada trebala je prolaziti obilazna pruga za teretne vlakove na pravcima (Budimpešta –) Koprivnica – Sušak i (Beograd –) Vinkovci – Sušak.

Regulacija cestovnoga prometa – Temeljni princip prometne organizacije novih gradskih četvrti bio je: „Treba stvoriti što veće blokove i ceste sa jakim prometom oko tih blokova. Unutar blokova treba da ostaju male čisto stambene ulice, koje nemaju nikakova prometa. Prema tome treba imati jake prometne ceste, te stambene ceste za mali promet, koje su vezane uz te blokove.”¹⁹ Glavne cestovne prometnice trebale su biti sjeverna obilazna cesta, cesta sjeverno uz željezničku prugu Dugo Selo – Zapresić, dvije longitudinalne glavne ceste kroz gradsko područje južno od dotične željezničke pruge (danas Ulica grada Vukovara, te Slavonska i Ljubljanska avenija), kao i cesta za promet iz Velike Gorice u središte grada (danas Držićeva avenija s mostom Mladosti).

Regulacija Save – Bio je zadržan postojeći regulirani tok rijeke Save kroz gradsko područje, s rezervatom za savsku luku na mjestu današnje Termoelektrane – Toplane na Žitnjaku.²⁰

PROPISI ZA REGULACIJU

REGULATIONS

Propisi za regulaciju pojedinih područja, ulica i trgova bili su i nadalje usvajani i odobravani kao dopune „Regulatorne osnove” iz 1888. godine, sve do usvajanja „Generalnoga regulacionog plana” 1938. godine. Od 1933. godine Propisi za regulaciju odobravani su kao Uredbe o izvođenju detaljnih regulacijskih planova, s planskom terminologijom prema Građevinskom zakonu (Tabl. 1.).

DOPUNE GRAĐEVINSKOGA PRAVILNIKA IZ 1857. ODOBRENE DO 1940. GODINE

AMENDMENTS TO THE BOOK OF BUILDING REGULATIONS FROM 1857 APPROVED UNTIL 1940

Urbanističke dopune – Godine 1935. bila je zaključkom skupštine Gradskoga zastupstva prihvaćena „Uredba o podjeli područja općine grada Zagreba na građevinske reone, te o uvlovima za izgrađivanje i parceliranje zemljišta sa nacrtom građevinskih reona”²¹ kojom su detaljno pojašnjene odredbe Građevinskoga zakona o građevinskom području i zaštitnom pojasu.

Pod užim građevinskim područjem podrazumijevalo se područje građevinskih parcela

10 DAZG, sign. Č-IV-50: 1932, čl. 332. od 17. 11. 1932: 255

11 DAZG, sign. Č-IV-50: 1932, čl. 332. od 17. 11. 1932: 255

12 DAZG, sign. Č-IV-50: 1932, čl. 332. od 17. 11. 1932: 255

13 DAZG, sign. Č-IV-50: 1932, čl. 332. od 17. 11. 1932: 259

14 DAZG, sign. Č-IV-50: 1932, čl. 332. od 17. 11. 1932: 259

15 DAZG, sign. Č-IV-50: 1932, čl. 332. od 17. 11. 1932: 260

16 DAZG, sign. Č-IV-50: 1932, čl. 332. od 17. 11. 1932: 263

17 DAZG, sign. Č-IV-50: 1932, čl. 332. od 17. 11. 1932: 256

18 DAZG, sign. Č-IV-50: 1932, čl. 332. od 17. 11. 1932: 256

19 DAZG, sign. Č-IV-50: 1932, čl. 332. od 17. 11. 1932: 259

20 DAZG, sign. Č-IV-50: 1932, čl. 332. od 17. 11. 1932: 258-59

21 DAZG, sign. Č-IV-50: 1935, čl. 296. od 15. 2. 1935: 74-78

Tabl. 1. PREGLED ODOBRENIH PROPISA ZA REGULACIJU POJEDINIH ULICA, TRGOVA ILI PODRUČJA OD 1932. DO 1937. GODINE
 TABLE 1 LIST OF APPROVED REGULATIONS FOR PARTICULAR STREETS, SQUARES AND AREAS BETWEEN 1932 AND 1937

Godina	Ulica, cesta, trg ili područje	Nacin i uvjeti građenja
1932.	istočna strana Petretičeva trga	zatvoreni: trokatna uglovnica s predvrtom 3 m u Petrovoj, dvokatnica s ravnim krovom
1932.	neizvedena ulica od Bosanske do Pantovčaka	poluotvoreni i otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 5 m
1932.	između Selske, Ozaljske i Fallerova šetalista	poluotvoreni i otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 5 m, „tramwayska remiza” i radionica
1932.	blok Ribnjak – Degenova – Zvonarnička	zatvoreni: visina kuca u skladu s već novoizgrađenim kucama u bloku
1932.	ogranak Kozarčeve, Zelengaj od Kozarčeve do kbr. 19, Goljak od Zelengaja do kbr. 29	otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 5 m
1933.	između Selske, Samoborske željeznice, Nove ceste i Ozaljske	redovi kuca, gusto naselje: jednokatnice, rijetko i srednje naselje
1933.	između željezničkih pruga i Savske	gusto naselje: trokatnice s predvrtovima 6 m
1933.	između Magazinke, Kranjčevičeve i Trakošćanske	redovi kuca, gusto naselje: dvokatnice
1934.	Šestinski dol	rijetko naselje: do kbr. 26 dvokatnice, dalje jednokatnice, predvrtovi 5 m
1934.	proširenje Masarykove, Tesline, Gajeve i Praske, te ispravak građevnoga pravca na sjevernoj strani Zrinskoga trga	proširenje sukcesivno, gusto naselje: četverokatnice s visinom vijenca 19 m nad pločnikom u Gajevoj do Berislavičeve, Masarykovej, Teslinoj, Praskoj ulici; a na sjevernoj strani Zrinskoga trga, na uglu Masarykove i Gunduličeve viša zgrada, trokatnice s visinom vijenca 15,5 m nad pločnikom u Gajevoj do Hebrangove
1934.	između Magazinke, Kranjčevičeve i Trakošćanske	gusto naselje: trokatnice uz trg prema Tratinskoj, inače dvokatnice, u Brozovoj, Kranjčevičevoj, Ogrizovičevoj i Trakošćanskoj, predvrtovi
1934.	promjena regulacionoga plana kolonije „Željezničarski dom”	redovi kuca, rijetko i srednje naselje: prizemnice i jednokatnice, predvrtovi 5 m
1934.	predjel „Remetski dol” između Bukovacke i Streljane	gusto, rijetko i srednje naselje: prizemnice i jednokatnice, predvrtovi 5 m
1934.	proširenje Jurisiceve od Palmotičeve do Draškovičeve	sukcesivno proširenje na 20 m, gusto naselje: četverokatnice s visinom vijenca 20 m nad pločnikom
1934.	cesta Zelengaj – Kraljevac	zaštitni pojas: iznimno naselja duž ceste
1934.	Zamenhoffova	rijetko naselje prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela
1934.	promjena regulacionoga plana Galjufove	gusto naselje: dvokatnice s visinom vijenca 12,5 m nad pločnikom, predvrtovi 3 m
1934.	između Zvonimirove, Martičeve, Šubičeve i Tuskanove	gusto naselje: trokatnice sa visinom vijenca 15,5 m nad pločnikom, predvrtovi, osim u Šubičevoj ulici
1936.	Poljička	gusto naselje: dvokatnice s dubinom izgradnje od 12 m
1936.	blokovi Bauerova-Martičeva-Tomašičeva-Lopašičeva	gusto naselje: četverokatnice
1936.	južni dio Novakove do kbr. 9, odnosno do kbr.12	srednje i rijetko naselje: dvokatnice s predvrtom od 5 m, a razmakom do mede 6 m
1937.	šire građevinsko područje Trnja	obiteljske male kuće od dva mala stana izvedena u najviše dva stambena kata, prema Građevinskom zakonu na parcelama od najmanje 10 m fronte i 25 m dubine

udaljeno do 30 m od regulacijskoga pravca. Uže i šire građevinsko područje bilo je prilagođeno „terenu, higijenskim, estetskim i drugim građevinsko-tehničkim obzirima”.²² Pretvorbu širega građevinskog područja u uže iznimno je odobravala Gradska skupština. Bila je zabranjena parcelacija privatnih zemljišta u gradilišta i podizanje privatnih građevina u širem građevinskom području. U predjelima širega građevinskog područja koja su bila određena za poljoprivredu bila je dopuštena izgradnja „manjih obiteljskih kuća za stanovanje vlasnika zemljišta”²³ na udaljenosti od meda od barem 10 m, ukoliko je parcela minimalne površine od 2000 m² ležala uz javni put. Podizanje gospodarskih zgrada bilo je dopušteno na poljoprivrednoj parceli površine barem 5000 m². Građenje u zaštitnom pojasu bilo je zabranjeno. „U šumama koje [su] po regulacionom planu pada[le] u zaštitni pojas [bila je] zabranjena siječa i krčenje.”²⁴ Sva ku parcelaciju odobravalo je Gradsko poglavstvo. Nisu mogle biti odobrene „parcele koje ne bi imale prigodom izvođenja regulacionog plana propisanu frontu na projektovanu saobraćajnu površinu, ili kod kojih bi bilo vidljivo da bi svojim sistemom otežavale uslove rada ili stanovanja, kao i one parcele za koje se može opravdano držati da su osnovane radi obilaznja propisa regulacionog

plana, Građevinskog pravilnika”,²⁵ odnosno Uredbe o podjeli na građevinska područja. Gradilišta su se morala „nalaziti na potpuno stabilnom terenu zaštićenom od poplava, ... imati pravilan oblik i razmjere propisane Građevinskim pravilnikom. Mede zemljišta [morale su] sa regulacionom linijom u pravilu zatvarati pravi kut”.²⁶

Tehničke dopune – Godine 1932. propisane su dimenzije opeke takozvanoga „novog formata”: dužina 25 cm, širina 12 cm, odnosno visina 6,5 cm,²⁷ propisana je čvrstoća mortova te naj-

22 DAZG, sign. Č-IV-50: 1935, čl. 296. od 15. 2. 1935: 75

23 DAZG, sign. Č-IV-50: 1935, čl. 296. od 15. 2. 1935: 75

24 DAZG, sign. Č-IV-50: 1935, čl. 296. od 15. 2. 1935: 76

25 DAZG, sign. Č-IV-50: 1935, čl. 296. od 15. 2. 1935: 76

26 DAZG, sign. Č-IV-50: 1935, čl. 296. od 15. 2. 1935: 78

27 *** 1932.b: 268

28 *** 1932.a: 204-05, Naredba ministra građevina 17.120 od 19. 8. 1932.

29 *** 1932.c: 268

30 *** 1936.a: dodatak iza str. 50

31 *** 1936.b: dodatak iza str. 50

32 KOVAČEVIĆ, 1937: 144

33 STRMAC, 1940: 311-21, Pravilnik o obimu i razgranice nju građevinskih radnji 9.352 od 16. 3. 1936.

34 DAZG, sign. Č-IV-50: 1936, čl. 124. od 10. 6. 1936: 221-38

veća dopuštena naprezanja zidova od opeke i kamena,²⁸ a privremeno su preuzeti novi njemački propisi za armirani beton.²⁹ Godine 1936. usvojeni su Propisi za armirani beton,³⁰ kao i za upotrebu *Isteg* čelika za armiranobetonske konstrukcije³¹ koji su bili izvedeni iz švicarskih propisa za armirani beton od 14. 5. 1935. godine.

Upravne dopune – Od 1936. godine razgraničena su ovlaštenja građevinskih poduzetnika. Rad samostalnih projekatana (ovlaštenih inženjera odnosno ovlaštenih arhitekata) reguliran je „Zakonom o ovlaštenim inženjerima” koji je donesen 30. kolovoza 1937. godine,³² a rad akademskih arhitekata bio je reguliran posebnim propisom. Ovlašteni graditelji ili majstori zidari nisu se smjeli baviti projektiranjem kao samostalnim zanimanjem. Graditelji su bili ovlašteni samostalno izvoditi sve vrste građevina osim onih sa statički više nego jednostruko neodređenim konstrukcijama, onih s armiranobetonskim ili čeličnim kosturom, te onih od posebnog značenja. Majstori zidari bili su ovlašteni izvoditi zaključno jednokatne zgrade jednostavne konstrukcije.³³ Naziv upravnoga odjela gradskoga poglavarstva bio je od 1929. godine XVI. odsjek za građevno redarstvo, a od 1941. godine III-7. odsjek za posebničke zgrade i procjene.

PRAVILNIK OPĆINE GRADA ZAGREBA ZA PROCJENU NEKRETNINA

BOOK OF REAL ESTATE APPRAISAL REGULATIONS OF ZAGREB MUNICIPALITY

Na sjednici Gradske skupštine 10. lipnja 1936. godine prihvaćen je „Pravilnik općine grada Zagreba za procjenu nekretnina”,³⁴ a vrijedio je za sve procjene koje je obavljalo Gradsko poglavarstvo kao zainteresirana strana. Autor pravilnika bio je gradski inženjer ing. Vladimir Verner.

Po definiciji, „prometna vrijednost nekog objekta [bila] je suma u novcu koju bi u normalnim prilikama moglo izdati razborito lice prema mjesnim prometnim prilikama i prema mogućnosti upotrebe nekretnine u skladu sa regulacionim

planom”.³⁵ Građevna vrijednost zgrade dobivala se kada se građevna cijena ekvivalentne zgrade građene u vrijeme procjene tehnički suvremenim gradivom snizila za umanjenje vrijednosti s obzirom na starost i moguće loše održavanje. Cijena izvanredne naklonosti (*Liebhaberpreis*)³⁶ bila je cijena koju je pojedinac pripisivao objektu, a takvu vrijednost obično su pripisivali povjesničari. Hipotekarna vrijednost bila je ona koju je hipotekarni vjerovnik pripisivao nekretnini s „obzirom na mogućnost pravilne otplate hipotekarnih obroka i kamata”.³⁷ Apsolutno trajanje neke zgrade podrazumijevalo je vrijeme nakon kojega „vrijednost materijala koji bi se dobio rušenjem zgrade pokriva tek troškove rušenja”.³⁸ Vjerojatno trajanje neke zgrade podrazumijevalo je vrijeme nakon kojega će zgrada „iz bilo kojeg razloga vjerojatno prestati da postoji ili bi bilo bolje s ekonomskog gledišta da prestane postojati”.³⁹ Pravilniku je bila priložena tablica sa srednjim vrijednostima trajanja stambenih kuća⁴⁰ (Tabl. 2.).

GENERALNI REGULACIONI PLAN ZA GRAD ZAGREB

MASTER PLAN OF ZAGREB

Nakon prihvata „Skice generalne regulatorne osnove” 1933. godine XVII. odsjek za regulaciju grada nastavio je s izradom Generalnoga regulacionog plana prema smjernicama koje su bile definirane skicom. Nakon provedenoga javnog izlaganja 1936. godine bilo je podneseno 348 primjedbi koje je proučio Građevinski odbor skupštine. Na sjednici Gradske skupštine od 23. prosinca 1937. godine bili su prihvaćeni: „Generalni regulacioni plan za grad Zagreb”⁴¹ i „Uredba o njegovom izvodenju”, te „Konzervatorski plan za historijske dijelove grada Zagreba”⁴² i „Uredba o njihovom izvodenju”.⁴³ Tijekom 1938. godine ovi su dokumenti bili izloženi na ponovni javni uvid, nakon čega su drugi put bili prihvaćeni na sjednici Gradske skupštine 24. lipnja 1938. godine i poslani ministarstvu građevina na nadležno odobrenje.⁴⁴

GRAĐEVINSKI PRAVILNIK IZ 1940. GODINE

BOOK OF BUILDING REGULATIONS FROM 1940

„Građevinski pravilnik za Grad Zagreb” bio je objavljen u prilogu „Narodnih Novina” od 21. 12. 1940. godine,⁴⁵ a na snagu je stupio 4. 5. 1940. godine, s promjenama koje su stupile na snagu 5. 9. 1940. godine.⁴⁶ Bio je suspenziran 1946. godine članom 2. „Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije”,⁴⁷ a formalno dokinut „Osnovnom uredbom o građenju”⁴⁸ i „Osnovnom uredbom o projektiranju”⁴⁹ 1948. godine.

35 DAZG, sign. Č-IV-50: 1936, čl. 124. od 10. 6. 1936: 221

36 DAZG, sign. Č-IV-50: 1936, čl. 124. od 10. 6. 1936: 222

37 DAZG, sign. Č-IV-50: 1936, čl. 124. od 10. 6. 1936: 222

38 DAZG, sign. Č-IV-50: 1936, čl. 124. od 10. 6. 1936: 223

39 DAZG, sign. Č-IV-50: 1936, čl. 124. od 10. 6. 1936: 223

40 DAZG, sign. Č-IV-50: 1936, čl. 124. od 10. 6. 1936: 223-25

41 „Generalni regulacioni plan” publiciran je u KAHLÉ, 2002: 161, Sl. 13.

42 Kaptol i Gornji grad

43 DAZG, sign. Č-IV-50: 1937, čl. 65. od 23. 12. 1937: 429-31

44 DAZG, sign. Č-IV-50: 1938, čl. 9. od 24. 6. 1938: 152-56

45 *** 1940: 21-46

46 *** 1940: 46

47 *** 1946: 1078-79

48 *** 1948.a: 605-08

49 *** 1948.b: 637-43

Tabl. 2. PROSJEČNE VRIJEDNOSTI TRAJANJA TIPOVA STAMBENIH KUĆA PREMA „PRAVILNIKU OPĆINE GRADA ZAGREBA ZA PROCJENU NEKRETNINA” IZ 1936. GODINE
 TABLE 2 AVERAGE DURATION OF THE TYPES OF RESIDENTIAL BUILDINGS ACCORDING TO BOOK OF REAL ESTATE APPRAISAL REGULATIONS OF ZAGREB MUNICIPALITY FROM 1936

Tip stambenih kuća	Vjerojatno trajanje u godinama ako je izvedba			Apsolutno trajanje u godinama ako je izvedba		
	solidna	srednja	loša	solidna	srednja	loša
višekatne stambene kuće prema tipu konstrukcije	110-150	85-120	70-100	280-400	220-300	180-250
vile do najviše dva kata prema tipu konstrukcije	80-100	70-80	60	250-300	200-250	150-200
male kuće u predgrađu sa ili bez građevne dozvole	35-60	25-50	13-35	80-140	50-100	30-75
male kuće u predgrađu sa ili bez građevne dozvole, građene drvenim kosturom s ispunom od opeke	30-55	20-45	12-30	60-120	50-100	30-70
solidno građene masivne zgrade iz prošlih stoljeća	140	120	80	350	300	250

Gradevinski pravilnik iz 1940. godine bio je sastavljen od pet dijelova: I. Vazenje građevinskog pravilnika (čl. 1. i 2.),⁵⁰ II. Propisi o parcelaciji i o gradilištima (čl. 3.-10.),⁵¹ III. Propisi o izvođenju građevine: A) Tehnički propisi (čl. 11.-30.),⁵² B) Higijenski propisi (čl. 31.-70.),⁵³ C) Estetski propisi (čl. 71.-73.),⁵⁴ D) Sigurnosni propisi (čl. 74.-88.),⁵⁵ IV. Propisi u vezi s upravnim postupkom (čl. 89.-109.)⁵⁶ i V. Završne odredbe (čl. 110.-113.).⁵⁷

Urbanistički propisi Građevinskoga pravilnika – Urbanistički parametri bili su propisani u dijelu II. Propisi o parcelaciji i o gradilištima (čl. 3.-10.). Propisano je deset tipova građevinskih područja (zona) prema namjeni zgrada i gustoći izgradnje. Dopuštena je izgradnja stambenih kuća za radnike u područjima predviđenim za podizanje industrijskih zgrada.⁵⁸ Za svako od građevinskih područja bile su propisane najmanje izmjere gradilišta. Na gradilištima manjim od propisane veličine, nastalim na postojećim parcelama, dopušteno je građenje uz uvjet da se sagradi besprijekorna zgrada prema pravilniku bez bitne štete po susjeda. Prema položaju u građevinskom području bilo je propisano nekoliko tipova stambenih kuća, ovisno o položaju u bloku (ulične zgrade⁵⁹ odnosno dvorišne zgrade, u pravilu za jedan do dva kata niže od uličnih zgrada,⁶⁰ zatim zgrade s predvrtom ili bez predvrta), o gustoći građevinskoga područja (ugradene, poluugradene ili slobodnostojeće zgrade, zgrade u nizovima), o načinu konstrukcije (zgrade prema građevinskom pravilniku, odnosno zgrade s polakšicama od građevinskog pravilnika), te o konfiguraciji gradskoga područja (ravni predjeli grada ili brdoviti predjeli grada). U dijelovima grada koji su trebali biti sagrađeni zatvorenim načinom izgradnje propisani su dvorišni građevinski pravci, udaljenosti dvorišnih zgrada od uličnoga građevinskog pravca u odnosu na visinu ulične zgrade i visine zgrada prema katnosti. Za visinu zgrade bio je mjerodavan broj katova iznad prizemlja zgrade bez obzira na naziv, pri čemu se nije računao „izgrađeni tavan u pokosu krova, ako nije [bio] izveden kao mansardni krov”.⁶¹ Razmaci između zgrade i građevinskoga pravca kod zgrada s predvrtom, odnosno razmaci između zgrade i postranih meda, u pravilu su propisani na najmanje 5 m.

Tehnički propisi Građevinskoga pravilnika – Tehnički parametri bili su propisani u dijelu III. Propisi o izvođenju građevine: A) Tehnički propisi (čl. 11.-30.). Definirane su vrste gradiva prema otpornosti na vatru (vatrostalno gradivo, vatrootporno gradivo),⁶² prema težini (masivni zidovi koji su smatrani vatrostalnim, odnosno lagane stijene),⁶³ kao i prema nosivosti (nosivi glavni zidovi, odnosno nenosivi ili sporedni zidovi). Stropovi su mogli biti masivni ili drveni. Drveni stropovi smatrani su vatrootpornima ako su s donje strane bili rabicirani, a s gornje strane zaštićeni izolacijskim slojem.⁶⁴ Nosive lagane stijene smjele su se koristiti za podizanje zgrada s polakšicama od pravilnika, odnosno sporednih zgrada. „Svi spoljašnji zidovi mora[li su] u pogledu toplinske izolacije biti jednake vrijednosti kao i zid iz normalnih opeka debljine 38 cm.”⁶⁵ Za zidane konstrukcije propisane su modularne debljine koje su odgovarale višekratno sirini normalne opeke normalnoga formata bez žbuke. Propisane su debljine nosivih zidova od opeke u odnosu na raspon. Nosivost zidova i stijena od betona i armiranog betona trebala je biti dokazana statičkim računom. Obiteljske kuće sa dva stambena kata nisu trebale imati vatrostalni strop između stambenih katova. Četverokatnice i više zgrade, kao i zgrade za okupljanje većega broja ljudi, trebale su imati masivne stropove. Stropna konstrukcija skloništa od zračnoga napada morala je biti dodatno ojačana.⁶⁶ Sve prostorije gdje se koristila voda trebale su imati nepročišćive podove.⁶⁷ Maksimalna udaljenost od

50 *** 1940: 21

51 *** 1940: 21-25

52 *** 1940: 25-30

53 *** 1940: 31-39

54 *** 1940: 39

55 *** 1940: 39-42

56 *** 1940: 42-46

57 *** 1940: 46

58 *** 1940: čl. 5., 21-22

59 *** 1940: čl. 7., 23-24

60 *** 1940: čl. 8., 24-25

61 *** 1940: čl. 9., 25

62 *** 1940: čl. 11., 25-26

63 *** 1940: čl. 13., 26-27

64 *** 1940: čl. 14., 27

65 *** 1940: čl. 13., 26

stubišta do najudaljenije prostorije iznosila je 30 m. U svakom katu stubište je smjelo služiti za najviše četiri normalna stana.⁶⁸

Higijenski propisi Građevinskoga pravilnika

– Higijenski parametri bili su propisani u dijelu III. Propisi o izvođenju građevine: B) Higijenski propisi (čl. 31.-70.). Definirane su vrste prostorija u zgradama (glavne prostorije, odnosno sporedne prostorije).⁶⁹ Najmanja visina glavnih prostorija u suterenu i prizemlju iznosila je 3,00 m, u katovima 2,80 m, a na tavanu 2,50 m.⁷⁰ „Najmanji samostalni stan mora[o] se sastojati od sobe, predsoblja, kuhinje, zahoda i smočnice ili izravno zračenog uzidanog ormara.”⁷¹ Najmanje površine stambenih prostorija iznosile su za sobe i hal 16 m², za sobu kod jednosobnog stana 20 m², a za kuhinju, služinsku sobu, sobicu ili kabinet 5 m². Najmanje širine stambenih prostorija iznosile su za sobu 3,00 m, za sobicu ili kabinet 2,00 m, a za sobu za posluđu 1,60 m.⁷² Svijetla površina prozora u glavnim prostorijama trebala je iznositi najmanje jednu osminu površine poda prostorije. Visina parapeta i ograde prozora trebala je biti barem 90 cm.⁷³ Svjetlici su pri dnu morali biti spojeni kanalom za zračenje najmanje površine 0,30 m² s dvorištima ili vrtovima.⁷⁴ U kuci s više od dva stana morala se nalaziti praonica rublja sa zahodom, a u stambenoj kuci s više od 10 stanova dvije praonice rublja s posebnim sušionicama i zahodom.⁷⁵ Kupaonice i zahodi na ispiranje (WC) mogli su imati električnu rasvjetu i mehanicku ventilaciju. Sve zahodske školjke morale su imati ugrađeni sifon.⁷⁶ U „zgradama za male stanove” sobe u katovima mogle su imati svijetlu visinu od 2,50 m, a u potkrovlju od 2,20 m.⁷⁷ „Stambene zgrade u laganoj konstrukciji” mogle su biti građene samo u građevinskim područjima rijetkoga naselja.⁷⁸ „Ljetnikovci (vile)” mogli su biti građeni u zonama određenim Uredbom o izvođenju Regulacionoga plana.⁷⁹ Ako su ljetnikovci bili građeni u laganoj konstrukciji, na njih su se primjenjivali propisi za stambene zgrade u laganoj konstrukciji.

66 *** 1940: čl. 14., 27

67 *** 1940: čl. 14., 26

68 *** 1940: čl. 18., 28

69 *** 1940: čl. 31., 31

70 *** 1940: čl. 32., 31

71 *** 1940: čl. 33., 31

72 *** 1940: čl. 33., 31

73 *** 1940: čl. 38., 32

74 *** 1940: čl. 39., 32

75 *** 1940: čl. 41., 32-33

76 *** 1940: čl. 42., 33

77 *** 1940: čl. 49., 35

78 *** 1940: čl. 50., 35

79 *** 1940: čl. 51., 35

80 *** 1940: čl. 71., 39

Estetski propisi Građevinskoga pravilnika –

Estetski parametri bili su propisani u dijelu III. Propisi o izvođenju građevine: C) Estetski propisi (čl. 71.-73.). Arhitektonska obrada građevina bila je određena propisima Građevinskoga zakona. Osim toga, propisano je da „ako su postrana pročelja ili začelja zgrade [bila] vidljiva s javne saobraćajne površine, [morala su biti obrađena] jednako kao ulično pročelje; sve trajno vidljive plohe požarnih i zabatnih zidova [morala su biti ožbukana] žbukom iste vrste kao što je žbuka pročelja. Ako [su] se rušenjem jedne zgrade otkri[li] požarni zidovi susjednih zgrada, mora[o je] onaj koji ruši zgradu, u roku od godinu dana ožbukati ove zidove, osim u slučaju, ako se predviđa[lo] da će novogradnjom biti ponovno zakrivljeni”.⁸⁰

DISKUSIJA

DISCUSSION

Harmonizacija podzakonskih propisa građevnoga prava u Zagrebu započela je primjenom Građevinskoga zakona početkom 1932. godine i odobrenjem „Skice generalne regulatorne osnove” 1933. godine, a dovršena početkom Drugoga svjetskog rata, kada je usvojen i odobren Građevinski pravilnik iz 1940. godine. Budući da je u Zagrebu harmonizacija građevnoga prava bila kontinuirana i nenasilna, može se tvrditi da je za definiciju tipova zgrada u građevnoj supstanci Zagreba u razdoblju od 1918. do 1945. godine osim suvremenih pravnih propisa relevantna i većina pravnih propisa naslijeđenih iz Austro-Ugarske Monarhije. Nakon dezintegracije prve jugoslavenske države 1941. godine građevno pravo nije mijenjan, nego je preuzeto i korišteno sve do uspostave druge jugoslavenske države, kada je 1946. godine bilo suspendirano, a dvije godine poslije i formalno ukinuto.

„Skicom generalne regulatorne osnove” iz 1933. godine bio je načelno koncipiran ravnomjeran razvoj grada sa središtem na Glavnom kolodvoru, u kojega su se trebale ulijevati sve željezničke pruge putničkoga prometa. Teretni i ranžirni željeznički promet, kao i magistralni cestovni promet, izmješteni su iz grada. Gradsko područje planirano je kao sustav vrtnih naselja obiteljskih kuća koji okružuje blokovsko područje Donjega grada, a prilagođen je reljefu, biotopu i vodotocima.

Može se tvrditi da je „Skicom generalne regulatorne osnove” gradu Zagrebu dano današnje oblicje, uz nužne korekcije uvjetovane naknadnim porastom stanovništva. Međutim, propuštena je prilika da se cjelovitom regulacijom prigradskih naselja i gradskoga područja postigne harmonično uklapanje prigradskih naselja u današnje oblicje grada

Zagreba. „Generalni regulacioni plan za grad Zagreb” donesen je 1938. godine, zajedno s Regulacionim i konzervatorskim planom za Kaptol i Gornji grad.

Činjenica je da je sustav građevnoga prava, koji je u Zagrebu neprekinuto bio na snazi od 1857. do 1946. godine, osigurao bitne uvjete zanatski i stručno kvalitetnoga, te estetski visokostandardnoga građenja. Stvarna kaznena i odštetna odgovornost sudionika u građenju mogla se bez teškoga ustanoviti pred redovnim sudom. Visokokvalitetno školovanje srednjega građevnog osoblja rezultiralo je, između ostaloga, prihvatljivom kvalitetom „divlje gradnje”. Nešto niži higijenski standardi usvojeni u Građevinskom zakonu zbog normalizacije na području cijele države bili su Građevinskim pravilnikom iz 1940. godine uglavnom vraćeni na razinu prije svršetka Prvoga svjetskog rata. Ovakav sustav bio je *conditio sine qua non* zanatski kvalitetne i estetski visokostandardizirane izgradnje.

ZAKLJUČAK

CONCLUSION

„Skica generalne regulatorne osnove” odobrena je početkom 1933. godine, „Generalni regulacioni plan” 1938. godine, a Građevinski pravilnik 1940. godine. Ovim pravnim sustavom definiran je razvoj grada Zagreba kao centralno planiranoga grada s blokovskom jezgrom i vrtnim stambenim naseljima, ali je propuštena prilika da se istovremenom regulacijom tada prigradskih naselja omogućiti njihovo kvalitetno uklapanje u buduće gradsko tkivo. Uspostavom „Nezavisne države Hrvatske” ovaj je pravni sustav bio ostavljen na snazi. Suspendiran je 1946. godine, a ukinut 1948. godine.

LITERATURA BIBLIOGRAPHY

1. ČENGIĆ, D. (2003.), *Gradsko poglavarstvo Zagreb: 1850. – 1945.: Inventar*, Državni arhiv u Zagrebu, Zagreb
2. KAHLÉ, D. (2002.), *Zagrebacka ugrađena najamna kuća u razdoblju od 1928. do 1934. godine*, „Prostor”, 10 (2): 155-168, Zagreb
3. KOVAČEVIĆ, H. (1937.), *Zakon o ovlaštenim inženjerima: sa komentarom i dodatkom*, Savez inženjerskih komora, Zagreb
4. STRMAC, V. (1940.), *Tehnički kalendar Graditelj 1940: II. dio*, Hrvatsko društvo graditelja, Zagreb
5. *** (1932.a), *Propisi za naprezanje zidova*, „Tehnički list”, 1932: 204-205, Zagreb
6. *** (1932.b), *Debljina zidova prema novom formatu opeke*, „Tehnički list”, 1932: 268, Zagreb
7. *** (1932.c), *Nemački propisi za armirani beton od g. 1932. obavezni za našu zemlju*, „Tehnički list”, 1932: 268, Zagreb
8. *** (1936.a), *Propisi za armirani beton*, „Tehnički list”, 1936: dodatak iza str. 56, Zagreb
9. *** (1936.b), *Propisi za upotrebu lsteĝ-ĉelika za armirano-betonske konstrukcije*, „Tehnički list”, 1936: dodatak iza str. 56, Zagreb
10. *** (1940.), *Grđevinski pravilnik: za grad Zagreb*, „Narodne Novine”, CIV (1940), 292: 21-46, Zagreb
11. *** (1946.), 605. *Zakon o nevaŝnosti pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije*, „Sluŝbeni list Federativne Narodne Republike Jugoslavije”, 2 (86): 1078-1079
12. *** (1948.a), 349. *Osnovna uredba o građenju*, „Sluŝbeni list Federativne Narodne Republike Jugoslavije”, 4 (46): 605-608
13. *** (1948.b), 376. *Osnovna uredba o projektiranju*, „Sluŝbeni list Federativne Narodne Republike Jugoslavije”, 4 (48): 637-643

IZVORI SOURCES

DOKUMENTACIJSKI IZVORI

DOCUMENT SOURCES

1. DAZG, Čitaonica, sign. Č-IV-50: Zapisnici skupstina zastupstva Slobodnoga i kralj. glavnoga grada Zagreba, tiskani u godišnjim svescima od 1882. do 1939.
2. DAZG, Fond GPZ-GO, sign. 51: Zbirka građevinskog zakona od 1931. do 1940.

IZVORI ILUSTRACIJA

ILLUSTRATION SOURCES

1. Arhiva autora

SAŽETAK

SUMMARY

BUILDING CODE FOR ZAGREB BETWEEN 1932 AND 1945

The Building Act which came into force in the early 1932 as well as the Outline of the urban plan approved in 1933 marked the beginning of a process aimed at harmonizing the building regulations in Zagreb. The whole process was completed in the beginning of World War II when the Book of Building Rules from 1940 was adopted and approved. Since the harmonization of the building regulations in Zagreb was essentially a continuous and non-violent process, it may be said that the types of buildings in Zagreb between 1918 and 1945 were defined not only by the contemporary legal regulations but also by those inherited from Austro-Hungarian Monarchy. In 1941 the first Yugoslavian state disintegrated but the building law remained unchanged. It was taken over and observed until the second Yugoslavian state was established.

It was suspended in 1946 and formally repealed two years later.

The concept of a balanced urban development with the Main railway station as a focal point for the entire passenger railway traffic was put forward in the 1933 master plan. Rail transport as well as the main roads were placed out of town. The urban area was planned as a block-based downtown area surrounded by single-family houses with gardens. It had to be adapted to the terrain, biotope and water courses. The outline of the master plan gave the city of Zagreb its present appearance with minor changes due to a subsequent large influx of people. However, the opportunity to achieve a harmonious integration between the outskirts and the urban area by an overall concept was missed. The urban plan for the city of Zagreb was adopted in 1938 to-

gether with the urban and conservation plans for Kaptol and Gornji grad.

The building law permanently in force from 1857 to 1946 in Zagreb assured a highly professional and aesthetic standard of building. The actual criminal responsibility of all participants in the building process as well as the claims for indemnity could be easily processed at court. An acceptable quality of illegal construction was the result of a high-quality vocational training of builders. Lower sanitary standards adopted by the Building Act for reasons of standardization in the entire state were modified by the Book of Building Regulations from 1940 and corresponded to those valid by the end of the First World War. This system was a *conditio sine qua non* of a highly professional and aesthetic standard of building.

DARKO KAHLE

BIOGRAFIJA

BIOGRAPHY

Mr.sc. **DARKO KAHLE**, dipl.ing.arh. Godine 1989. diplomirao je na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, gdje je i magistrirao 2002. godine s temom „Zagrebacka ugrađena najamna kuća od 2. siječnja 1928. do 14. veljače 1935. godine”. Priprema disertaciju „Stambene kuće Novog grada u sjevernim dijelovima Zagreba u razdoblju od 1928. do 1945. godine”. Izlagao je na Salonu mladih 1988. godine te na Zagrebackom salonu 1991. i 1994. godine.

DARKO KAHLE, Dipl.Eng.Arch., M.Sc. He graduated from the Faculty of Architecture, University of Zagreb in 1989. He got his Master's degree in 2002 with his thesis entitled „Zagreb-style Built-in Apartment House between 2 Jan 1928 and 14 Feb 1935”. He is currently preparing his dissertation on „Modern Residential Buildings in North Zagreb between 1928 and 1945”. He presented his works at two major architectural exhibitions: *Salon mladih* in 1988 and *Zagrebacki salon* in 1991 and 1994.