



Sl. 1. Nacrt grada Zagreba (izvorno mjerilo 1:10 000), 1923.  
Fig. 1 Drawing of Zagreb (scale 1:10 000), 1923

**DARKO KAHLE**

GRADSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE I PRIRODE  
HR – 10000 ZAGREB, ČIRILOMETODSKA 5

PREGLEDNI ZNANSTVENI ČLANAK

UDK 711.62 (497.5 ZAGREB) "1919/1931"

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

ČLANAK PRIMLJEN / PRIHVAĆEN: 17. 01. 2005. / 29. 11. 2005.

CITY INSTITUTE FOR PRESERVATION OF CULTURAL MONUMENTS AND NATURE  
HR – 10000 ZAGREB, ČIRILOMETODSKA 5

SUBJECT REVIEW

UDC 711.62 (497.5 ZAGREB) "1919/1931"

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

ARTICLE RECEIVED / ACCEPTED: 17. 01. 2005. / 29. 11. 2005.

# GRAĐEVINSKI PROPISI ZA GRAD ZAGREB U RAZDOBLJU OD 1919. DO 1931. GODINE I GRAĐEVINSKI ZAKON IZ 1931. GODINE

## BUILDING CODE FOR ZAGREB BETWEEN 1919 AND 1931 AND LAW ON BUILDING FROM 1931

GRAĐEVINSKI PROPISI  
GRAĐEVINSKI ZAKON  
STAMBENA IZGRADNJA  
ZAGREB

BUILDING CODE  
LAW ON BUILDING  
HOUSING CONSTRUCTION  
ZAGREB

U članku su analizirani građevinski propisi grada Zagreba u trećem desetljeću 20. stoljeća zaključno s građevinskim zakonom Kraljevine Jugoslavije. Dan je naglasak na građevinske propise za stambenu izgradnju. Međunarodnim natjecajem za generalni regulacijski plan Zagreba postavljene su opće smjernice za razvoj grada, a normativni okvir određen je stupanjem na snagu Građevinskog zakona 1931. godine, kada je završila epoha autonomnoga komunalnog sustava građevinskog prava naslijeđenog iz austrougarskoga doba.

This paper gives an analysis of the Building Code for Zagreb from the 1930s including the Law on Building in the Kingdom of Yugoslavia. Emphasis is placed on the building regulations concerning housing construction. The broad guidelines for urban development were set down in the International Competition for Master Plan of Zagreb whereas the building standards were defined by the Law on Building in 1931 when the period of infrastructural system based on the Austro-Hungarian building regulations ended.

## UVOD

### INTRODUCTION

U članku su kronološki analizirani građevinski propisi grada Zagreba u razdoblju od nastanka prve jugoslavenske države 1. prosinca 1918. godine do stupanja na snagu Građevinskog zakona 16. prosinca 1931. godine, s detaljnom analizom propisa za sjeverne dijelove Zagreba, a prema izvorima iz prethodnoga članka<sup>1</sup> koji kronološki zahvacaju razdoblje nakon svršetka Prvoga svjetskog rata i prema „Građevinskom zakonu Kraljevine Jugoslavije od 7. juna 1931.“, koji je objavljen u „Službenim novinama“ od 16. lipnja 1931. godine.<sup>2</sup>

Krajem Prvoga svjetskog rata i raspalom Austro-Ugarske Monarhije u Zagrebu proglašena je Država Slovenaca, Hrvata i Srba, koja je u Beogradu 1. prosinca 1918. godine ujedinjena s Kraljevinama Srbijom i Crnom Gorom u Kraljevstvo Srba, Hrvata i Slovenaca. Upravni je sustav ostao austrougarski do donošenja Ustava nove države 1921. godine, kada je ukinuta Hrvatska zemaljska vlada, a Zagreb postao sjedište novoga upravnog tijela Zagrebačke oblasti. Oktroiranim ustavom iz 1929. godine promijenjen je naziv države u Kraljevina Jugoslavija, država je djelomično decentralizirana, a novoosnovanim banovinama dodijeljena su određena upravna ovlaštenja. Iste je godine Zagreb proglašen sjedištem Savske banovine. Ovlasti više vlasti obnašalo je do 1921. godine povjereništvo Kr. hrv. slav. zemaljske vlade, od 1921. godine Pokrajinska uprava, od 1924. godine Veliki Župan Zagrebačke oblasti, a od 1929. godine Kr. banska uprava Savske banovine.

## ANALIZA GRAĐEVINSKIH PROPISA

### BUILDING CODE ANALYSIS

Ujedinjenjem u novoj su se državi nasle zemlje s različitim sustavima građevinskog prava. Zagreb je prema dotadašnjem položaju pripadao ugarskom građevinskom pravu, s Građevinskim pravilnikom iz austrijskog razdoblja.<sup>3</sup> Rad na unifikaciji tehničkih propisa nove države započeo je objavljivanjem „Jugoslavenske tehničke terminologije“ 1920. godine.<sup>4</sup> Sadržaj „projekta Građevinskog zakona“ objavljen je 1925. godine,<sup>5</sup> a zakon je konačno donesen 6. lipnja 1931. godine. Jedinstveni obrtni zakon, kojim je, među ostalim, reguliran građevinski obrt, donesen je 5. studenoga iste godine,<sup>6</sup> a zakon o ovlaštenim inženjerima 30. kolovoza 1937. godine.<sup>7</sup> Dakle, tijekom dvadesetih i tridesetih godina 20. stoljeća postupno je stvaran jedinstveni sustav građevinskog prava na području prve jugoslavenske države. Nastojalo se stvoriti tijelo izvornih propisa s osloncem u tradiciji južnoslavenskih zemalja. Ako nije postojala tradicija, preuzimao se inozemni propis. Stoga je bilo neophodno dopunjavati zatečene propise sve do donošenja novoga istovrsnog sustavnog propisa. Nadležna upravna tijela u Beogradu bila su ovlaštena propisivati pretežni dio građevinskog prava, što je bio osjetan gubitak autonomije u odnosu na austrougarsko razdoblje. Posljedično tome, sustav građevinskog prava prve jugoslavenske države bio je nuždan kompromis s prevagom propisa Kraljevine Srbije, posebice u terminologiji, iako je u pojedinim elementima prisutan austrougarski utjecaj.

**Dopune građevinskog pravilnika** – U očekivanju donošenja novoga Građevinskog pravilnika razna upravna tijela donosila su propise koji su bili smatrani dopunama važećeg Reda građenja iz 1857. godine. Zbog toga su dopune građevinskog pravilnika analizirane sadržajno, a ne redom donošenja.

**Urbanističke dopune** – Izgradnja „dvorišnih stambenih kuća u ljetnikovačkim predjelima“ zabranjena je 1931. godine.<sup>8</sup> Iste su godine u trokutastom prostoru sjecišta ulične fronte i postrane međe parcele dopušteni istaci građevnog pravca „sa maksimalnim istakom koji

1 KAHLÉ, 2004: 203-216

2 \*\*\* 1931: 160-176

3 KAHLÉ, 2004: 204

4 \*\*\* 1920: 1-2 (Prilog)

5 \*\*\* 1925: 281-290

6 „Zakon o radnjama od 5. novembra 1931., Četvrti odeljak: Građevinske radnje, § 35-49“ (KOVACEVIC, 1937: 147-153)

7 „Zakon o ovlaštenim inženjerima od 30. avgusta 1937.“ (KOVACEVIC, 1937: 5-144)

8 DAZ: 1931., čl. 414 od 30. 12. 1931.: 259; Odobrenje: 1932., čl. 52.IV.12: 70, Rješenje Kr. banske uprave Savske banovine 4149-II od 30. 1. 1932. [čl. 414 u predmetu: produljenja naknadnih građevnih i stambenih dozvola (sic!)]

raste od 0.00 na međi do 1,25 m na 3 m udaljenosti od međe”.<sup>9</sup>

**Tehničke dopune** – Hrvatski propisi za armiranobetonske konstrukcije iz 1917. godine<sup>10</sup> bili su 1924. godine<sup>11</sup> zamijenjeni novim „Propisima Njemačkog odbora za armirani beton”.<sup>12</sup> Koristi se „heraklith” ploča za zidanje pregradnih i razdjelnih stijena, za oblaganje nosivih konstruktivnih zidova, kao i za gradnju „stambenih zgrada u ljetnikovackim predjelima” dopušteno je 1930. godine.<sup>13</sup> Gradnja vatrootpornih zidova ovim građevinskim materijalom nije bila dopuštena. Minimalna debljina razdjelnih zidova od heraklita do raspona od 6 m duljine i 4 m visine iznosila je 15 cm, a pregradnih stijena istog raspona 7,5 cm. Ovakvi zidovi trebali su biti obostrano ožbukani i ucvršćeni u nosive dijelove zgrade. Vanjski nenosivi zidovi mogli su biti debeli samo 15 cm ako su bili obloženi heraklit pločama 5 cm debljine. Minimalna debljina obloge nosivih stupova iznosila je 2,5 cm. Stijene od heraklita morale su biti ožbukane iznutra i izvana barem 1,5 cm debelom vapnom žbukom koja je na vanjskoj strani zgrade morala sadržavati vanjski sloj cementne žbuke.

**Upravne dopune** – Upravni odjel Gradskog poglavarstva nadležan za građevinarstvo nosio je od 1918. godine naziv „XII.A. arhitektonski odjel”, a od 1929. godine „XVI. odsjek za građevno redarstvo”. Ovlašteni arhitekti trebali su od 1923. godine imati diplomu arhitektonskog odjela Tehničkog fakulteta, državljanstvo Kraljevstva SHS,<sup>14</sup> tri godine prakse nakon završene škole i položen državni stručni ispit pri Ministarstvu građevina u Beogradu.<sup>15</sup> Godine 1931. propisana su dva dijela ispita: domaća zadaća, kojom je kandidatu bila zadana obrana teze i koja se dovršena morala donijeti na ispit, te usmeni dio ispita, na kojemu je kandidat trebao obraniti tezu, zatim dokazati poznavanje tehničkih pravila struke, kao i poznavanje zakona i propisa.<sup>16</sup>

<sup>9</sup> DAZ: 1931., čl. 415 od 30. 12. 1931.: 259; Odobrenje: 1932., čl. 52.IV.10: 70; Rješenje Kr. banske uprave Savske banovine 4150-II od 17. 2. 1932.

<sup>10</sup> KUŠEVIĆ, 1925: 362

<sup>11</sup> \*\*\* 1932.b: 268, Naredba Ministra građevina 24 871 od 1924.

<sup>12</sup> *Bestimmungen des Deutschen Ausschusses für Eisenbeton*

<sup>13</sup> DAZ: 1930., čl. 633 od 28. 11. 1930.: 217-18; Odobrenje: 1931., čl. 195.V.2: 106; Rješenje Kr. banske uprave Savske banovine 118 145-II-3 od 25. 1. 1931.

<sup>14</sup> Kasnije Kraljevine Jugoslavije

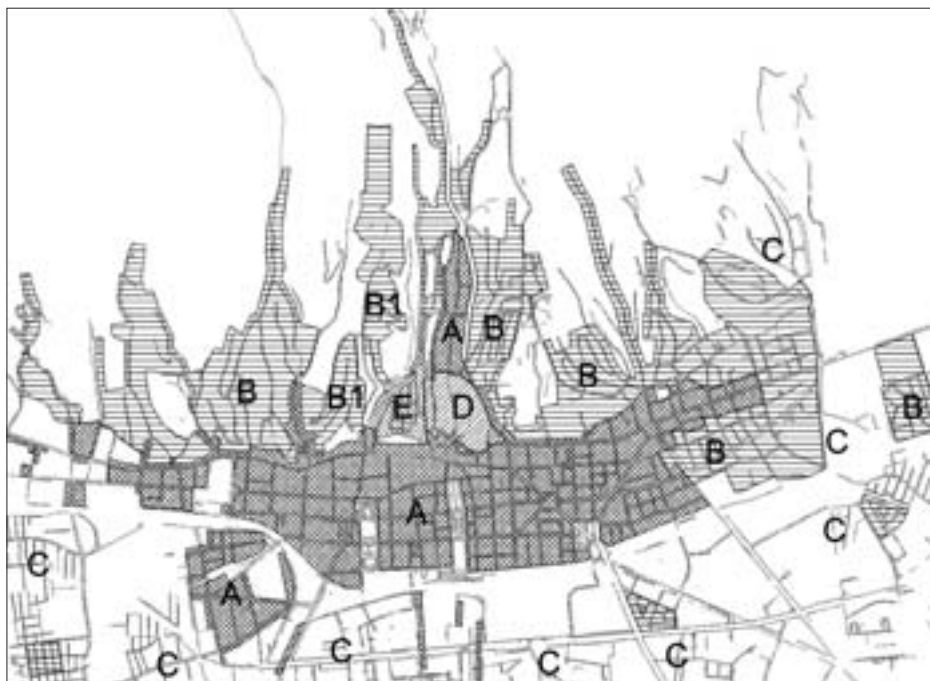
<sup>15</sup> \*\*\* 1924: 323-324

<sup>16</sup> \*\*\* 1932.a: 40-43

<sup>17</sup> DAZ: 1919., § 64 od 2. 5. 1919.: 27; Odobrenje: 1920., § 81.II.1: 68, Otpis 15 282 od 27. 4. 1920.

<sup>18</sup> DAZ: 1919., § 87 od 22. 5. 1919.: 35; Odobrenje: 1919., § 157.I.0: 62, Otpis Kr. zem. vlade, povjereništva za unutarnje poslove 27 230 od 17. 6. 1919.

<sup>19</sup> Produženje roka do kraja 1921. godine: DAZ: 1920., § 181 od 22. 11. 1920.: 96; Odobrenje: 1921., § 83.V.a: 59,



**Porezni propisi** – U prvim poslijeratnim godinama u Zagrebu nije zabilježen trend doseljavanja građanskog sloja izbjeglog iz drugih dijelova bivše Austro-Ugarske Monarhije kakav je obilježio Beč ili Budimpeštu. S druge strane, u Zagrebu je bio prisutan rentijerski i trgovački sloj sa zamjetnim postotkom Židova. Stoga nije bilo potrebno donositi porezne propise koji bi osigurali financiranje izgradnje posebnih tipova stambenih zgrada, što je karakteristično za graditeljsku povijest Beča toga doba, već je modifikacijom postojećih propisa trebalo osigurati likvidnost kapitala koji bi gradnjom i prodajom stambenih kuća donosio dobit. Zato je 1919. godine uveden „ratno-pripomoćni prirez” na kućarinu za kućevlasnike koji su stanovali izvan Zagreba,<sup>17</sup> u iznosu od 25% kućarine za kućevlasnike s prebivalištem na području Kraljevstva SHS, a u iznosu od 50% kućarine za kućevlasnike strance.

Posljedično tome, u prvoj polovici dvadesetih godina podnesen je velik broj molbi za upis u zavičajnost grada Zagreba, a pretežiti dio podnositelja molbi bio je Židovske narodnosti. Budući da zbog posljedica rata nije bilo velike stambene izgradnje, iste je godine svim novogradnjama, prigradnjama i nadogradnjama stambenih kuća koje su bile uzete u uporabu do kraja 1920. godine otpisan gradski prirez na kućarinu na 10 godina.<sup>18</sup> Ova je olaksica bila sukcesivno odobravana do kraja 1932. godine,<sup>19</sup> te je bila jednim od uzroka nagle ekspanzije stambene izgradnje u drugoj polovici dvadesetih i prvoj polovici tridesetih godina 20. stoljeća.

SL. 2. GRAĐEVINSKE ZONE ZA STAMBENU IZGRADNJU NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA KRAJEM 1931. GODINE: A – ZONE ZATVORENOGA NAČINA IZGRADNJE PREMA REDU GRAĐENJA IZ 1857. GODINE I REGULATORNOJ OSNOVI IZ 1888. GODINE; B1 – ZONE OTVORENOGA NAČINA IZGRADNJE PREMA PROPISIMA ZA IZGRADNJU ZGRADA NA JOSIPOVCU IZ 1888. GODINE; B – ZONE OTVORENOGA I POLUOTVORENOGA NAČINA IZGRADNJE PREMA PROPISIMA ZA IZGRADNJU LJETNIKOVACKIH PREDJELA IZ 1911. GODINE; C – DIVLJA NASELJA REGULIRANA PROPISIMA ZA IZDAVANJE DOZVOLA ZA MALE KUĆE NA PERIFERIJ IZ 1929. GODINE; D – ZONA KAPTOLA, GDJE JE 1930. GODINE ZABRANJENA GRADNJA NOVIH I PREGRADNJA POSTOJEĆIH KUĆA; E – ZONA GRAĐEĆA, GDJE SU 1931. GODINE PROPISANI POSEBNI UVJETI IZGRADNJE

FIG. 2. BUILDING ZONES FOR HOUSING CONSTRUCTION IN ZAGREB, LATE 1931:

A – ZONES OF CLOSED CONSTRUCTION METHOD ACCORDING TO BUILDING BOOK OF REGULATIONS FROM 1857 AND URBAN REGULATION PLAN FROM 1888; B1 – ZONES OF OPEN CONSTRUCTION METHOD ACCORDING TO BUILDING CODE FOR HOUSING CONSTRUCTION ON JOSIPOVAC, 1888; B – ZONES OF OPEN AND SEMI-OPEN CONSTRUCTION METHOD ACCORDING TO BUILDING CODE FOR VILLA AREAS, 1911; C – SHANTYTOWNS MADE LEGAL BY THE REGULATIONS CONCERNING THE ISSUE OF BUILDING PERMITS FOR SMALL SUBURBAN HOUSES, 1929; D – KAPTOL ZONE; BAN ON BOTH NEW CONSTRUCTION AND RECONSTRUCTION OF THE EXISTING HOUSES, 1930; E – GRADEĆ ZONE; SPECIAL BUILDING CONDITIONS, 1931

U katastarsku izmjeru 1913. godine bilo je uneseno razmjerno veliko unutarnje područje grada kao posljedica donošenja zakona o kućarini iz 1909. godine.<sup>20</sup> Stoga je ono 1921. godine svedeno u prirodne granice dotad izgrađenog dijela grada<sup>21</sup> i omeđeno Željezničkom prugom Dugo Selo – Zaprešić, Ulicom Republike Austrije, Ilicom od kbr. 152, Britanskim trgom, Ilicom do Mesničke, Mesničkom do kbr. 21, Visokom, Demetrovom, Opatičkom, Ilirskim trgom, Jurjevskom do kbr. 53, Becicevim stubama, Vrancićevom, Gupčevom zvijezdom, zapadnom stranom Medveščaka, Ribnjakom, Langovim trgom, Vlaškom do Petrove, Petrovom do Domjanićeve, Domjanićevom, Kvaternikovim trgom i zapadnom stranom Heinzelve ulice do Željezničke pruge. Kako bi se spriječila spekulacija gradilištima, iste je godine odobren gradski porez na gradilišta u iznosu od 3 do 15% prometne vrijednosti,<sup>22</sup> za koju je uziman kupovni iznos. U predjelima zatvorenoga načina izgradnje dijelovi neizgrađenog zemljišta smatrani su gradilištem ako je, s obzirom na duljinu i širinu, bila moguća izgradnja zgrade. Za površinu gradilišta određena je duljina ulične fronte i dubina do 40 m. Gradilište između dviju ulica smatralo se dvama gradilištima, a gradilište na uglu jednim gradilištem. Malodobna siročad, osobe pod skrbništvom, punoljetne osobe koje su nasljedstvom stekle gradilište, ako vlasništvo nije bilo starije od godinu dana, te društva i tvrtke kojima je gradsko zastupstvo priznalo općekorisnu svrhu – mogli su biti oslobođeni od plaćanja. Osobe u zajedničkom kucanstvu uzimane su kao jedan vlasnik, bez obzira na pravo vlasništva upisano u gruntovnicu. Dužnost plaćanja poreza prestala je krajem one četvrtine godine kada je započeta izgradnja.

**Odbori za prosuđivanje pročelja** – Regulacija reprezentativnih dijelova grada ukazala je na nužnost postojanja tijela za prosudbu formalnih elemenata pojedinih projekata prema općevažecim estetskim principima toga doba. Tako je u sklopu propisa za regulaciju „Sajmišta” 1920. godine (Tabl. 1, redak 5) imenovan sestočlani odbor za „prosud[bu] pročelj[a] osnovanih zgrada”,<sup>23</sup> kao pododbor odbora za dodjelu zemljišta nastalog parcelacijom pojedinih ulica i trgova. Pročelnik „Odbora za prosudbu” bio je gradonačelnik, koji je za članove odbora imenovao dva zagrebačka arhitekta na prijedlog XII.A. arhitektonskog odjela, a tri preostala člana bili su gradski zastupnici. Donošenjem propisa za regulaciju Dolca pet godina kasnije (Tabl. 1, redak 18) eksplicitno je iskazana potreba estetske prosudbe imenovanjem sedmočlanoga „ad hoc Odbor[a] za prosuđivanje pročelja na Dolcu”<sup>24</sup> s personaliziranim članovima.<sup>25</sup> Donošenjem novih propisa za regulaciju „Sajmišta”<sup>26</sup> 1929. godine formaliziran je „Odbor za

prosuđivanje pročelja zgrada”,<sup>27</sup> koji je 1932. godine poopćen kao „Odbor za prosuđivanje pročelja svih većih zgrada prilikom podjeljivanja građevnih dozvola”<sup>28</sup> s izabranim članovima.<sup>29</sup> Ovom je odboru priznat 1936. godine karakter Građevinskog odbora prema Građevinskom zakonu iz 1931. godine.<sup>30</sup> Dakle, u razdoblju od 1920. do 1932. godine odbori za prosuđivanje pročelja imenovani su parcijalno, dok je od 1932. godine nadalje postojao stalni odbor. Djelo tih odbora jest otmjen i monumentalan izgled predjela između Heinzelve, Vlaške, Draškovićeve i Ulice kneza Branimira te drugih reprezentativnih područja. Može se tvrditi da su Odbori za pročelja imali ravnopravan udio u stvaranju zagrebačke škole Novoga građenja.

**Propisi za regulaciju** – U dvadesetim godinama 20. stoljeća donesen je veći broj propisa za regulaciju ulica, trgova ili područja (Tabl. 1, Sl. 2-A,B), uglavnom sjeverno od Željezničke pruge Dugo Selo – Zaprešić. Naslijedena je praksa iz austrougarskog doba da se svaki propis za regulaciju usvoji na sjednici Gradskoga zastupstva (nakon 1935. godine Gradске skupštine) i zatim dade višoj vlasti na odobrenje. Stoga se samo odobreni propisi za regulaciju mogu smatrati sastavnim dijelovima Regulatorne osnove iz 1888. godine.<sup>31</sup> Planiranjem „ljetnikovačkih predjela” između

Otpis Kr. zem. vlade, povjereništva za unutarnje poslove 50 716 od 30. 12. 1920. Do kraja 1926. godine: 1922., čl. 30 od 18. 2. 1922.: 19; Odobrenje: 1922., čl. 88.V.7: 47, Otpis Kr. hrv. slav. vlade, povjereništva za unutarnje poslove 13 023 od 13. 3. 1922. Do kraja 1928. godine: 1926., čl. 308 od 20. 12. 1926.: 140; bez odobrenja. Do kraja 1929. godine: 1927., čl. 308 od 19. 12. 1927.: 167; bez odobrenja. Do kraja 1932. godine: 1931., čl. 383 od 30. 11. 1931.: 222; Odobrenje: 1932., čl. 4.IV: 9, Rješenje Kr. banske uprave Savske banovine 99 742-II-3-1931 od 5. 1. 1932.

<sup>20</sup> KAHLE, 2004: 210

<sup>21</sup> DAZ: 1921., § 176.II.e od 13. 6. 1921.: 87, samostalni punovažni zaključak

<sup>22</sup> „Naredbenik slob. i kr. glav. grada Zagreba o gradskom nametu na gradilišta”. DAZ: 1921., § 6.B od 21. 2. 1921.: 21-24; Odobrenje: 1921., § 176.IV.l: 89, Otpis 16 931 od 6. 5. 1921.

<sup>23</sup> DAZ: 1920., § 28 od 30. 8. 1920.: 33; Odobrenje: 1920., § 28: 33, Otpis Kr. zem. vlade 24 194 od 30. 6. 1920.

<sup>24</sup> DAZ: 1925., čl. 80 od 26. 6. 1925.: 48-49; Odobrenje: 1926., čl. 14.VI.1: 15, Otpis Velikog župana Zagrebacke oblasti 10 211 od 10. 2. 1926.

<sup>25</sup> Gradonačelnik arhitekt Vjekoslav Heinzl, pročelnik Slavo Batusić, August Pisacić, Edo Schön, sef Grad. grad. odsjeka XII.A Dragutin Vajda, dr. Petar Knoll i prof. dr. Gjurro Szabo

<sup>26</sup> DAZ: 1929., čl. 19 od 14. 3. 1929.: 24-25; Odobrenje: 1929., čl. 279: 125, Otpis Velikog župana Zagrebacke oblasti 28 349 od 1. 5. 1929.

<sup>27</sup> Gradonačelnik arhitekt Vjekoslav Heinzl, gradski zastupnici: arhitekt Martin Pilar i graditelj Aleksandar Freudenreich, arhitekti: Franjo Gabric, Edo Schön, Hugo Ehrlich i Stjepan Hribar, te predstojnik Grad. grad. odsj. ing. Mate Jurković

<sup>28</sup> DAZ: 1932., čl. 261 od 7. 11. 1932.: 208

<sup>29</sup> Zastupnici arhitekt Vjekoslav Heinzl i ing. Dragutin Šaj uz dotadašnje članove: sveučilišne profesore arhitekta Edu Schöna i Hugu Ehrlicha, ovlaštene arhitekta Franju Ga-

Maksimirske i Željezničke pruge, a istočno od Heinzelove, definitivno je napušten osnovni princip Regulatorne osnove – koncept longitudinalno rasprostrtoga blokovskog područja između istočne i zapadne gradske međe. Zamjetna je tendencija atomizacije regulacijskih odredbi u taksativne propise o smještaju i oblikovanju pojedinih kuća, što je bilo neophodno zbog zastarjelosti Reda građenja iz 1857. godine.

**Propisi za izdavanje dozvola za male kuće na periferiji** – Populacija zagrebačke okolice započela je polovicom dvadesetih godina 20. stoljeća izrazito naseljavati područje grada Zagreba. Doseljenici slabijeg imućnog stanja kupovali su male parcele na periferiji koje su nastale dijeljenjem poljoprivrednih parcela. U vlasništvu starog vlasnika u pravilu bi ostao longitudinalni središnji pristupni dio, nedostatne širine za formiranje ulice prema važećem Redu građenja. Ovako zvanih „divljih parcelacija” i na njima sagrađenih kuća bez građevinske dozvole bilo je u svim dijelovima grada, obično u doseg tramvaja ili u blizini tvorničkog postrojenja, a masovno su nicale u poplavnoj ravnici južno od Željezničke pruge Dugo Selo – Zaprešić, gdje nije bilo detaljnih propisa za regulaciju. Napokon je 1929. godine usvojen zaključak o postupanju s bespravnom gradnjom i „Propisnik o izuzetnim gra-

devnim olakšicama od postojećeg građevnog reda za grad Zagreb, koje se imadu primjenjivati kod rješavanja molbi za građevne dozvole [za male kuće]”.<sup>32</sup> (Sl. 2-C)

**Zaključak o postupanju s bespravnom gradnjom** – Zidanim prizemnim stambenim kućama bez dozvole ili s izdanom „provizornom građevnom dozvolom” mogla je biti izdana „naknadna građevna dozvola” odnosno „naknadna stambena dozvola” ako su kuće odgovarale uvjetima Propisnika i ako su vlasnici zatražili propisanu dozvolu do kraja 1929. godine. Kućama koje nisu odgovarale uvjetima Propisnika mogla je biti izdana dozvola ako su nedostaci bili uklonjeni do kraja iste godine. Prizemnim stambenim kućama koje su odgovarale „najbitnijim [sic!] zahtjevima higijene i građevne tehnike”<sup>33</sup> mogla je biti izdana „provizorna građevna dozvola” s rokom trajanja do 1948. godine. Rokovi za izdavanje naknadnih dozvola sukcesivno su produljivani do kraja 1932. godine.<sup>34</sup> Dozvole nisu mogle biti izdane kućama koje su bile podignute na tuđem zemljištu, poslije propisanog roka ili u kojima nije stanovao vlasnik, zatim onima koje su bile podignute na pužavom ili podvodnom zemljištu, na zemljištu određenom u javne svrhe prema regulacionom planu ili onima koje su podignute protivno važećim vojnim i Željezničkim propisima. Sagrađene kuće koje su smetale odvijanju prometa ili nagrđivale okoliš, kao i one koje su mogle biti legla zaraza ili prouzrokovati nerazmjerne komunalne troškove trebale su biti uklonjene, uz obvezu osiguranja stana i pogodbenu naknadu vrijednosti zemljišta i građevinskog materijala kućevlasniku. Gradsko poglavarstvo obvezano je „na više zgodnih strana nabaviti zemljišta u svrhu gradnje malih kuća”.<sup>35</sup> Zemljišta su trebala biti propisno parcelirana u gradilišta minimalne površine 180 m<sup>2</sup>. Takva gradilišta mogla su biti prodavana i obročnom otplatom s odgovarajućim kamatama, uz uvjet da kupac na tome gradilištu „sagradi za šest mjeseci stambenu zgradu s jednim stanom za sebe i svoju obitelj”.<sup>36</sup> Iznimno je bilo dopušteno podizati novogradnje po postojećim građevinskim propisima na Trnjanskoj, Paromlinskoj, Miramarskoj i Cvjetnoj cesti,<sup>37</sup> što je zbog donošenja Generalnoga regulacijskog plana ukinuto 1930. godine.<sup>38</sup> Za višekatnice i za podrumске stanove vrijedili su postojeći propisi Reda građenja iz 1857. godine.

**Propisnik o izuzetnim građevnim olakšicama za male kuće** – Malim kućama dopušten je pristup preko tuđe čestice uz „grunтовno osiguranje služnosti puta”.<sup>39</sup> Trebale su biti zidane pečenom opekama, građene od betona ili drvenog kostura s ispunom od opeke, ožbukane izvana i iznutra, te pokrivene crijepom ili drugim vatrostalnim pokrovom. Debljina pojačanja kod dimnjaka trebala je iznositi barem 45 cm, glavnih zidova barem 30 cm,<sup>40</sup> vatrobranih, zabatnih<sup>41</sup> i stubišnih<sup>42</sup> zidova barem 15 cm, te

brica i Stjepana Hribara te gradskoga građevnog savjetnika (*Stadtbaurat*) ing. Matu Jurkovića

30 DAZ: 1936., čl. 8 od 10. 6. 1936.: 171

31 Indikativno je da je na planu grada iz 1923. godine Ulica Goljak prikazana s odobrenim propisima za regulaciju iako odobrenje više vlasti nisam mogao pronaći.

32 DAZ: 1929., čl. 182 od 9. 7. 1929.: 81-84; Odobrenje: 1929., čl. 270.V.15: 123, Otpis Velikog Župana Zagrebačke oblasti 13 498-III od 3. 8. 1929.

33 DAZ: 1929., čl. 182 od 9. 7. 1929.: 82

34 Produljenje roka za izdavanje „naknadnih građevnih dozvola” do 30. 6. 1930. godine, a „naknadnih stambenih dozvola” do 31. 12. 1930. godine: DAZ: 1930., čl. 13 od 29. 1. 1930.: 9; Odobrenje: 1930., čl. 332.VI.5: 117, Rješenje Kr. banske uprave Savske banovine 23 426-II od 8. 4. 1930.; produljenje roka za izdavanje „naknadnih građevnih dozvola” do 31. 12. 1930. godine: 1930., čl. 632 od 28. 11. 1930.: 217; Odobrenje: 1931., čl. 195.V.1: 106, Rješenje Kr. banske uprave Savske banovine 117 619-II-3-1930. od 18. 1. 1931.; produljenje roka za izdavanje „naknadnih građevnih dozvola” do 31. 7. 1931. godine, a „naknadnih stambenih dozvola” do 31. 10. 1930. godine: 1931., čl. 190 od 15. 5. 1931.: 93; Odobrenje: 1931., čl. 195.V.23: 107, Rješenje Kr. banske uprave Savske banovine 45 413-II-3 od 11. 6. 1931.; konačno produljenje roka za izdavanje „naknadnih građevnih dozvola” do 30. 6. 1932. godine, a „naknadnih stambenih dozvola” do 31. 12. 1932. godine: 1931., čl. 413 od 30. 12. 1931.: 258-59; Odobrenje: 1932., čl. 129.V.3: 111, Rješenje Kr. banske uprave Savske banovine 4149-II od 30. 1. 1932.

35 DAZ: 1929., čl. 182 od 9. 7. 1929.: 82

36 DAZ: 1929., čl. 182 od 9. 7. 1929.: 82

37 DAZ: 1929., čl. 182 od 9. 7. 1929.: 84

38 DAZ: 1930., čl. 632 od 28. 11. 1930.: 217

39 DAZ: 1929., čl. 182 od 9. 7. 1929.: 83

40 Do duljine zida od 5,5 m i visine od 3,5 m. Od 1930. godine 23 cm. DAZ: 1930., čl. 13 od 29. 1. 1930.: 9

41 Na kojima nije ležala stropna ili krovna konstrukcija.

42 Ako u njih nisu bile usadene stube.

razdjelnih zidova<sup>43</sup> barem 8 cm. Sve stambene prostorije trebale su biti temeljito zaštićene od vlage s površinom barem 10 m<sup>2</sup> i svjetlom visinom barem 2,20 m. Strop podruma mogao je biti drveni grednik, a stubište koje vodi na tavan drveno. Razmak između dviju kuća morao je biti barem 3 m, a ukoliko je bio manji od 5 m, tada je površina prozora stambenih prostorija koji gledaju u prostor između takvih kuća morala iznositi 20% površine poda tih prostorija. Svaka kuća trebala je imati zahod i dobro pokrivenu betonsku zahodsku jamu s betonskim dnom i cementnim namazom bez otjecanja. Bunari, odnosno zabijene pumpe, trebali su dosežati barem 8 m u dubinu, a od zahodskih jama trebali su biti udaljeni barem 8 m.<sup>44</sup> Godine 1931. omogućeno je izdavanje naknadnih dozvola i za jednokatne kuće prema istim uvjetima, samo što je debljina glavnih zidova prizemlja trebala iznositi 45 cm, a glavnih zidova kata 30 cm.<sup>45</sup>

**Postanak Odsjeka za regulaciju grada** – Masovnom izgradnjom kuća bez dozvole ukazala se potreba regulacije gradskog područja južno od Željezničke pruge Dugo Selo – Zaprešić, a poslije i potreba izrade novoga regulacijskog plana cijeloga gradskog područja. Stoga je 1928. godine osnovan Odbor za pripremu izrade „Generalne regulatorne osnove“<sup>46</sup> koji je odlučio da se novi generalni regulacijski plan za grad Zagreb treba dobiti na javnom natječaju i predložio osnivanje posebnog odsjeka Gradskog poglavarstva za prikupljanje materijala i sastavljanje podataka za program natječaja.<sup>47</sup> Iste je godine ustrojen „XII.D. odsjek za izradu regulatorne osnove“,<sup>48</sup> a od 1929. godine nosio je naziv „XVII. odsjek za regulaciju grada“. Od osnivanja odsjekom je upravljao arhitekt Stjepan Hribar, a njegovi su suradnici bili arhitekti Josip Seissel i Antun Ulrich.

**Propisi za građenje na Gornjem gradu i Kaptolu** – Zbog izrade generalnoga regulacijskog plana donesena je 1930. godine zabrana gradnje novih i pregradnje postojećih kuća na području Kaptola, omeđenom zapadnom stranom Radićeve ulice, Felbingerovim stubama, zapadnom stranom Tkalčićeve, Mikloušićevom, Zvonarničkom s kapelicom, Ribnjakom, Šoštaricevom, Vlaškom, Bakačevom, Ulicom Pod zidom bez novih kuća na Dolcu i Ulicom Krvavi most.<sup>49</sup> (Sl. 2-D) Rok trajanja zabrane produžen je 1934. godine za dvije sljedeće godine.<sup>50</sup>

Način gradnje na Gornjem gradu propisan je 1931. godine.<sup>51</sup> Na području omeđenom zapadnim redom kuća u Mesničkoj, Visokoj, Demetrovoj, na Ilirskom trgu, u Jurjevskoj do Mlinarske, zatim istočnim redom kuća u Jurjevskoj od Mlinarske, na Ilirskom trgu, u Radićevoj, te s juga Zakmardijevim stubama i

Strossmayerovim šetalistem, ukinuto je važnije Regulacijskog plana iz 1888. godine. (Sl. 2-E) Dopuštena je izgradnja najviše jednokatnih zgrada, a na mjestu uvjetovanom položajem ili postojećim zgradama iznimno se mogla sagraditi viša zgrada. Svaka nova kuća trebala se veličinom i izgledom prilagoditi ambijentu Gornjega grada. Građevinska se dozvola trebala zatražiti, osim za gradnju ili adaptaciju, i za svaku promjenu pročelja, a mogla se izdati tek po prethodnom odobrenju „Odbora za gradnje u Gornjem gradu“.<sup>52</sup> U ovaj odbor ulazili su, osim svih članova Odbora za pročelja, i po jedan izaslanik Konzervatorskog ureda, Tehničkog fakulteta Sveučilišta,<sup>53</sup> Umjetničke akademije, Jugoslavenske akademije znanosti i umjetnosti, kao i Tehničkog i Upravnog odjeljenja Banske uprave.

Gradski građevni ured trebao je sastaviti plan regulacije za Gornji grad. Kao podloga plana trebao je biti izraden katastar svih ulica i pojedinih kuća, s propisanim smjerovima, širinama i visinama ulica, te položajem i visinom pojedinih kuća. Odobren od ankete stručnjaka i potvrđen od Gradskog zastupstva, katastar je trebao služiti Gradskom građevnom uredu kao pravilnik pri izdavanju građevinskih dozvola. Svaki arhitekt, odnosno graditelj, trebao je „prilagoditi se mirnoj fiziognomiji Gornjogradskog ambijenta i izbjeći sve arhitektonske forme, koje nijesu s tim u skladu“.<sup>54</sup>

## GRAĐEVINSKI ZAKON

### LAW ON BUILDING

„Građevinski zakon [Kraljevine Jugoslavije] od 7. juna 1931.“ bio je objavljen u „Službenim Novinama“ od 16. 6. 1931. godine, a 16. 12. 1931. godine stupio je na snagu.<sup>55</sup> Bio je suspendiran 1946. godine članom 2. „Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije“,<sup>56</sup> a formalno dokinut „Osnovnom uredbom o građenju“<sup>57</sup> i „Osnovnom uredbom o projektiranju“<sup>58</sup> 1948. godine. Činjeni-

<sup>43</sup> Između dva stana.

<sup>44</sup> Za smetlišta i gnojista važili su Propisi za ljetnikovačke predjele iz 1911. godine.

<sup>45</sup> Do duljine zida od 5,5 m i visine od 3,5 m. DAZ: 1931., čl. 12 od 26. 1. 1931.: 9; Odobrenje: 1931., čl. 195.V.6: 106, Rjesenje Kr. banske uprave Savske banovine 17 089-II-3 od 2. 4. 1931.

<sup>46</sup> DAZ: 1931., čl. 371 od 26. 10. 1931.: 209-15

<sup>47</sup> Odsjek je izradio podloge za međunarodni natječaj koji je raspisan 1930. godine i završen 1931. godine. Predana su 52 natječajna rada, većinom iz Njemačke. Prema stranim članovima ocjenjivačkog suda dr.ing. Paulu Wolfu, gradskom građevinskom savjetniku grada Dresdena, i prof. Josefu Gočaru, rektoru Umjetničke akademije u Pragu, „natječaj je vanredno dobro uspio, kako sa gledišta odziva, tako i sa gledišta vrijednosti natječajnih radova“. (DAZ: 1931., čl. 371 od 26. 10. 1931.: 209-15)

<sup>48</sup> Odlukom 3200-Prs-1928. od 1. 10. 1928.

ca da je bio preuzet u pravni sustav „Nezavisne Države Hrvatske” svjedoči o tome da je bio veliko tehničko i pravno dostignuće prve jugoslavenske države.

**Ustrojstvo zakona** – Zakon je horizontalno podijeljen na četiri dijela. U prvom dijelu „Gradovi i varošice (trgovista)”, § 1-126,<sup>59</sup> koji se sastojao od četrnaest poglavlja, propisana su prava i obveze u izgradnji gradova. U drugom dijelu „Sela”, § 127-131,<sup>60</sup> propisana su prava i obveze u izgradnji sela. U trećem dijelu „Industrijska i rudarska naselja, banje i lečilišta, klimatska i turistička mesta”, § 132-136,<sup>61</sup> propisana su dodatna prava i obveze u izgradnji naselja mješovitog tipa zbog sve većeg značenja turizma u primorskom dijelu države. U četvrtom dijelu „Prelazna i završna naređenja”, § 137-139,<sup>62</sup> uređeno je važenje dotadašnjih zakona i propisa. Prema vertikalnoj podjeli zakon je propisivao urbanističke, funkcionalne, konstruktivne i oblikovne parametre, te parametre upravnog postupka.

**Urbanistički propisi Građevinskog zakona** – Urbanistički parametri propisani su u poglavljima II. „Uredajni osnovi”, § 3-14; III. „Uredajni propisi”, § 15-25; VII. „Parcelacija”, § 54-56 i VIII. „Komasacija” § 57-83. Tijelo urbanističkih propisa činili su „regulacioni plan”, „uredba o izvođenju regulacionog plana” i „građevinski pravilnik”. Regulacijskim planom bilo je određeno: uže i šire građevinsko područje,<sup>63</sup> zaštitni pojas, regulacijski pravci, građevni pravci kad odstupaju od regulacijskih pravaca, smjerovi i potrebna zemljišta za promet, kote nivelacije, namjena zemljišta, građevinske zone s obzirom na gustoću izgradnje, kao i položaj javnih građevina. Uredbom o izvođenju regulacijskog plana bile su detaljno propisane sve odredbe regulacijskog plana. Građevinskim pravilnikom bili su detaljno propisani svi tehnički, higijenski i upravni aspekti vezani za građenje. Tijelo urbanističkih propisa za gradove – sjedišta banskih uprava rješenjem je, na prijedlog bana, donosio ministar građevina uz suglasnost pred-

sjednika vlade. Ministar građevina bio je dužan propisati pravilnik o izradi regulacijskog plana u roku od 6 mjeseci, a svaki ban u roku od sljedećih 6 mjeseci upute za izradu građevinskog pravilnika za svoju banovinu, dakle do kraja 1932. godine. Gradovi s postojećim regulacijskim planom bili su dužni uskladiti ga sa zakonom u roku od dvije godine od izrade uputa za izradu građevinskog pravilnika, dakle do kraja 1934. godine.

Građevinsko područje bilo je regulacijskim planom predviđeno za naseljavanje i gradnju, a sastojalo se od užega građevinskog područja, s obuhvatom u pravilu već izgrađenoga dijela grada, i od širega građevinskog područja, s obuhvatom u pravilu još neizgrađenoga dijela grada. Zemljište u užem građevinskom području moglo se odmah smatrati gradilištem, a zemljište u širem građevinskom području tek onda kada ga gradska skupština proglašila gradilištem. Gradilište se trebalo nalaziti na području grada i ležati uz ulicu ili javni put. Zainteresirani vlasnici mogli su dobrovoljno, a grad je mogao po službenoj dužnosti odrediti „prinudni ispravak granice susjednih gradilišta”, koji je bio unesen u zemljišne knjige. Troškove ispravka po službenoj dužnosti snosio je grad. Veće zemljište moglo je biti parcelirano u manja gradilišta „planom parcelacije”, gdje su vlasnici zemljišta bili obvezni besplatno i besteretno ustupiti gradu zemljište za ulice u širini do 20 m.

Građevinske zone bile su razvrstane prema gustoći u tri vrste. Gusto naselje smjelo je biti građeno najviše peterokatnim kućama u glavnim ulicama, a četverokatnim kućama u sporednim ulicama u zatvorenom načinu izgradnje. Srednje naselje smjelo je biti građeno najviše četverokatnim kućama u glavnim ulicama, a trokatnim kućama u sporednim ulicama u poluotvorenom načinu izgradnje, koje su mogle biti uvučene od regulacijskog pravca. Rijetko naselje smjelo je biti građeno najviše trokatnim kućama u glavnim ulicama, a dvokatnim kućama u sporednim ulicama u otvorenom načinu izgradnje, koje su morale biti uvučene od regulacijskog pravca. Slobodni prostor između kuće i susjedne međe u rijetkom, odnosno srednjem naselju iznosio je najmanje 4 m. Mezanin je bio obračunat kao puni kat, a mansarda nije. Odstupanja od visine, odnosno katnosti, mogla su biti učinjena „samo u javnom interesu a naročito kod spomenika i monumentalnih zgrada gde arhitektura zahteva naročitu visinu i ako se tim dobija u estetskom pogledu”,<sup>64</sup> a za sjedišta banskih uprava odstupanja je odobravao ban. U zaštitnom pojasu bilo je zabranjeno građenje, a poticano održavanje postojećih, kao i sadnja novih šuma, odnosno uređenje novih parkova i rtova.

49 DAZ: 1930., čl. 579 od 6. 10. 1930.: 182; Odobrenje: 1931., čl. 129.IV.5: 69, Rješenje Kr. banske uprave Savske banovine 112 657-II-3 od 15. 12. 1930.

50 DAZ: 1934., čl. 718 od 14. 12. 1934.: 372-73

51 DAZ: 1931., čl. 231 od 16. 7. 1931.: 121-24

52 DAZ: 1931., čl. 231 od 16. 7. 1931.: 121-22

53 Dr. Petar Knoll

54 DAZ: 1931., čl. 231 od 16. 7. 1931.: 122

55 \*\*\* 1931: 160-176

56 \*\*\* 1946: 1078-1079

57 \*\*\* 1948.a: 605-608

58 \*\*\* 1948.b: 637-643

59 \*\*\* 1931: 160-175

60 \*\*\* 1931: 175-176

61 \*\*\* 1931: 176

62 \*\*\* 1931: 176

63 „Građevinski reon sa granicama užeg i šireg reona”.

64 \*\*\* 1931: 162



**Urbana komasacija** – Bila je propisana kao „spajanje zemljišta u jednu cjelinu i njena podjela na gradilišta koja odgovaraju građevinskim propisima”,<sup>65</sup> a mogla se izvoditi samo ondje gdje je bilo „onemogućeno izvođenje regulacionog plana i racionalno izgrađivanje”.<sup>66</sup> Komasacija se izvodila uz suglasnost vlasnika zemljišta, ali mogla se izvoditi po službenoj dužnosti ako je to tražio javni interes. U komasaciju mogle su ući i javne površine. Izgrađeno zemljište bilo je u pravilu isključeno iz komasacije. Sve zemljište unijeto u komasaciju činilo je komasacijsku masu iz koje je bila izdvojena površina predviđena za prometne površine po regulacijskom planu i ustupljena gradu. Ostala površina činila je „diobnu masu” koja se dijelila dioničarima razmjerno unesenoj površini, ali najprije onima kojima je pripadala „površina potrebna za gradilište po građevinskim propisima”.<sup>67</sup> Po ovlaštenom inženjeru ili geodetu izrađeni je „komasacioni plan” trebao biti dostavljen svim zainteresiranim stranama na uvid. Komasaciju su provodile „Komasacione komisije” koje je za svaku banovinu imenovao ministar unutarnjih poslova u sporazumu s ministrima pravde i građevina. Organ žalbe u prvom stupnju bila je „Viša komasaciona komisija” pri ministarstvu unutarnjih poslova. Stvarni troškovi komasacije bili su razmjerno podijeljeni na sudionike.

**Higijenski propisi Građevinskog zakona** – Funkcionalni parametri propisani su u poglavlju IV. „Higijenski propisi”, § 26-35. Svaki stan morao se sastojati barem od sobe, kuhinje i ostave. Prostorije za duži boravak ljudi trebale su biti zaštitene od vlage, a tavanaški stanovi još i od ekstremnih toplinskih promjena. Svaka prostorija za obitavanje ljudi trebala je imati neposredno provjetranje. Najmanja dopuštena visina stambenih prostorija trebala je iznositi barem 2,5 m u suterenu i potkrovlju; 2,8 m u katovima te 3 m u prizemlju; za trgovačke i poslovne prostorije u prizemlju 3,5 m, a za lokale i ostale prostorije s dužim boravkom ljudi 4 m. Nužnici nisu smjeli biti orijentirani na ulično pročelje. Za takozvane „male stanove”, koji sa svim sporednim prostorijama nisu smjeli biti prostraniji od 100 m<sup>2</sup>, bile su propisane olaksice. Svijetla visina sobe smjela je iznositi barem 2,5 m, a u potkrovlju barem 2 m.

**Tehnički propisi Građevinskog zakona** – Konstruktivni parametri bili su propisani u poglavljima V. „Tehnički propisi”, § 36-46 i VI. „Uređaj gradilišta”, § 47-53. Ministar građevina bio je dužan donositi pravilnike i norme za dopuštena naprezanja gradiva. Podizanje zgrada drvenim kosturom s ispunom od opeke<sup>68</sup> bilo je iznimno dopušteno u rijetkom naselju, dakle kod slobodno stojećih zgrada. U višekatnim su zgradama stropovi iznad prostorija izloženih požarnom opterećenju, kao i

iznad podruma, praonica i kupaonica, trebali biti masivni. Barem jedno stubište u svakoj zgradi trebalo je biti masivno. Minimalna širina stubišta u najvišem katu morala je iznositi barem 110 cm, s prirastom od 10 cm u svakom nižem katu. Tko je zidao zgradu višu od susjedne, bio je dužan nadograditi dimnjak susjedne kuće uz među od potrebne visine. Onome tko je zidao zgradu nižu od susjedne, susjed je morao omogućiti podizanje dimnjaka na medi, naslonjenoga na susjednu kuću.

U „zgradi sa malim stanovima”, koja je mogla biti najviše jednokatnica ili prizemnica sa stambenim potkrovljem, smjela su biti najviše tri takva stana. Obodni i nosivi zidovi smjeli su biti debeli 25 cm, a kod skeletne konstrukcije mogli su biti i tanji. Stubišta su smjela biti drvena, ožbukana s donje strane, širine kraka od barem 90 cm. Vanjsko pročelje ovih kuća moglo je biti sagrađeno od drva.

**Oblikovni propisi Građevinskog zakona** – Oblikovni parametri bili su propisani u § 22-25 poglavlja III. „Uređajni propisi”. Svaka je građevina morala sa svake od vidljivih strana biti arhitektonski oblikovana „u skladu sa mestom i okolinom”.<sup>69</sup> Za pojedina područja gradska je skupština mogla propisati posebno arhitektonsko oblikovanje i „tražiti od projekatata da svoje projekte saobraze tim propisima. Dozvola za zidanje [nije se mogla izdati] za one građevine koje bi ružile sliku kraja, ulice, mesta”.<sup>70</sup> Gradska je skupština u sporazumu s nadležnim tijelom za zaštitu kulturne baštine trebala odrediti pojedinačne građevine i dijelove naselja koji su zatim bili proglašeni kulturnim dobrom.

**Upravni propisi Građevinskog zakona** – Parametri upravnog postupka bili su propisani u poglavljima IX. „Građevina”, § 84-105; X. „Građevinski odbor”, § 106; XI. „Izvlaštenje (Eksproprijacija)”, § 107-112; XII. „Obveze i ograničenja”, § 113-121; XIII. „Izrada kolovoza i trotoara, vodovoda i kanalizacije”, § 122-125 i XIV. „Fond za izvođenje regulacije”, § 126.

65 \*\*\* 1931: 167

66 \*\*\* 1931: 167

67 \*\*\* 1931: 168

68 Bondruk, gradjenje stijena na podsjek, u kanate od opeke i drva zajedno.

69 \*\*\* 1931: 163

70 \*\*\* 1931: 163

71 \*\*\* 1931: 171-172

72 \*\*\* 1931: 173

73 Zatvoreni način izgradnje karakteriziran je gradnjom ugrađenih kuća koje su prislonjene jedna uz drugu tako da cine zatvoreni niz pročelja. Otvoreni način izgradnje karakteriziran je gradnjom slobodno stojećih kuća koje su od regulacijske linije i susjednih meda odmaknute na minimalan propisani razmak. U poluotvorenom načinu izgradnje po dvije su kuće spojene zajedničkim zabatnim zidom, što znači da su s tri strane slobodno stojeće.

TABL. 1. PREGLED ODOBRENIH PROPISA ZA REGULACIJU POJEDINIH ULICA, TRGOVA ILI PODRUČJA OD 1919. DO 1931. GODINE<sup>73</sup>  
 TABLE 1 REVIEW OF THE APPROVED BUILDING REGULATIONS FOR SOME STREETS, SQUARES AND AREAS BETWEEN 1919 AND 1931

| Godina | Ulica, cesta, trg, ili područje:                                                         | Nacin i uvjeti gradjenja:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1919.  | Filipovičeva od Laščinske, Medovičeva i Klanjčić                                         | poluotvoreni i otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 5,0 m                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1919.  | između Slovenske, Hanuševe, Republike Austrije i grada Mainza                            | zatvoreni: min. dvokatnice, max. trokatnice                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1919.  | Vlaska od Draskovičeve do Domjaniceve                                                    | zatvoreni: dvokatnice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1919.  | Heinzeloza                                                                               | zapadna fronta: zatvoreni: min. dvokatnice; istočna fronta: poluotvoreni ili otvoreni prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 4,0 m                                                                                                                                                                         |
| 1920.  | „Sajmiste“: Draskovičeva – Vlaska – Kvaternikov trg – Heinzeloza – Željeznička pruga     | zatvoreni: trokatnice, Odbor za prosudbu procjelja                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1922.  | „Na Kanalu“                                                                              | blok Radnička – Hektorovičeva – Buničeva – Supilova: zatvoreni: dvokatnice; blokovi između Ulice grada Vukovara, Budmanjeve, Supilove i Držiceve: poluotvoreni, otvoreni ili grupe: prizemnice                                                                                                                                                  |
| 1922.  | između Sulekove, Njegoševe, Harambašiceve i Maksimirske                                  | blokovi između Maksimirske i Skrlčeve: zatvoreni: dvokatnice; blokovi južno od Skrlčeve: poluotvoreni, otvoreni ili grupe: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 4,0 m                                                                                                                                    |
| 1922.  | „Radoševićev brijeg“: produljenje Buconjičeve do Bosanske, Bulatova, Pavlinovičeva       | južna strana Buconjičeve: zatvoreni: trokatnice, inače otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 4,0 m                                                                                                                                                                                              |
| 1922.  | između Maksimirske, Jordanovca, Petrove i Bukovacke                                      | otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 4,0 m                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1922.  | blok Vlaska – Kvaternikov trg – Šubičeva                                                 | zatvoreni: dvokatnice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1923.  | nova ulica između Mesničke i Radiceve, a sjeverno od Illice                              | zatvoreni: trokatnice s visinom vijenca 20,0 m nad pločnikom; zabrana izgradnje na padini između nove ulice i Strossmayerova setališta                                                                                                                                                                                                          |
| 1924.  | „Zakladni blok“                                                                          | zatvoreni: stambene ili trgovačke četverokatnice                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1924.  | između Maksimirske, Harambašiceve i Svetica                                              | poluotvoreni i otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 4,0 m                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1924.  | između Ksaverske i Mirogojske                                                            | otvoreni: prizemne vile širine parcele 40,0 m, jednokatne kuće širine parcele 30,0 m, prema Gupčevoj zvijezdi dječje igralište                                                                                                                                                                                                                  |
| 1924.  | Zadruga „Željezničarski dom“                                                             | poluotvoreni i otvoreni: nizovi jednokatnih kuća prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 4,0 m                                                                                                                                                                                                              |
| 1925.  | Rokov perivoj                                                                            | otvoreni: jednokatne vile s predvrtom 5,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1925.  | između Nadbiskupskog dvora, Bakaceve, Jurišiceve i Draskovičeve                          | zatvoreni: trokatnice s visinom vijenca 20,0 m nad pločnikom                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1925.  | oko crkve sv. Marije na Dolcu, Dolac                                                     | zatvoreni: stambene ili trgovačke kuće „sa prvorazrednim ukusnim arhitektonski dotjeranim proceljima“                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1926.  | Gajdekova, Vramčeva                                                                      | poluotvoreni ili otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 4,0 m                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1926.  | Andrijevičeva                                                                            | poluotvoreni ili otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 4,0 m                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1927.  | Kersovanijev trg                                                                         | dječje igralište                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1927.  | spojna cesta između Mandalicine i Nad lipom                                              | južna fronta: zatvoreni: dvokatnice ili trokatnice; sjeverna fronta: poluotvoreni ili otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 4,0 m                                                                                                                                                               |
| 1927.  | Dvorničeva, Torbarova, Vinkovičeva                                                       | poluotvoreni i otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 4,0 m „za činovnike i namještenike gradske općine i njezinih poduzeca te gradskog električnog tramwaya“                                                                                                                                    |
| 1927.  | „Rebro“: između Petrove, Bukovacke i Jordanovca                                          | poluotvoreni i otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 4,0 m                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1929.  | „Sajmiste“                                                                               | zatvoreni: trokatnice s visinom vijenca 16,5 m nad pločnikom                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1929.  | Ružičnjak, Jagodnjak                                                                     | poluotvoreni i otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 5,0 m                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1929.  | Medovičeva                                                                               | širina 8,0 m, poluotvoreni i otvoreni                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1929.  | Baboničeva, Mikuličeva                                                                   | poluotvoreni i otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 5,0 m                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1930.  | Buconjičeva, Bulatova                                                                    | južna fronta Buconjičeve: zatvoreni: dvokatnice; sjeverna fronta Buconjičeve, Bulatova: otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 5,0 m                                                                                                                                                             |
| 1930.  | Laginjina                                                                                | zatvoreni: trokatnice s visinom vijenca 16,0 m nad pločnikom                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1930.  | „Pongračevo“: između Ozaljske, Fallerova setališta, pruge Samoborske Željeznice i Selske | poluotvoreni i otvoreni: prizemnice i jednokatnice bez predvrta                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1930.  | između Magazinske, Adžijine i Nove ceste                                                 | zatvoreni: dvokatnice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1930.  | Novakova                                                                                 | otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 5,0 m                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1930.  | blok kneza Ljudevita Posavskog – Šubičeva – kralja Zvonimira – Crvenog križa             | zatvoreni: trokatnice s visinom vijenca 16,5 m nad pločnikom                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1930.  | Jadranska                                                                                | otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 5,0 m                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1930.  | Zamenhoffova                                                                             | otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 5,0 m; na zapadnoj strani građevni pravac izmaknut na visoravan 18,0 – 20,0 m od regulacionog pravca                                                                                                                                                      |
| 1931.  | blok Maksimirska – Livadičeva – Nemčiceva – Kvaternikov trg                              | zatvoreni: trokatnice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1931.  | blokovi kralja Zvonimira – Heinzeloza – Vrbaniceva – Tuškanova                           | zatvoreni: trokatnice s visinom vijenca 16,0 m, crkva                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1931.  | Laščinska od Filipovičeve do Zajčeve                                                     | otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 5,0 m                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1931.  | Vlaska                                                                                   | zatvoreni: četverokatnice od Draskovičeve do Vončinine s visinom vijenca 19,5 m nad pločnikom; od Draskovičeve do Derencinove s visinom 19,0 m; od Vončinine do Petretičeva trga 18,0 m, trokatnice; od Petretičeva trga do Kamaufove s visinom 17,5-16,2 m; od Kamaufove do Domjaniceve i od Derencinove do Kvaternikova trga s visinom 16,0 m |
| 1931.  | blok Ilica – Mandalicina – Kunišćak – Vukasovičeva                                       | zatvoreni: trokatnice s visinom vijenca 16,0 m nad pločnikom                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1931.  | blok Heinzeloza – Nemčiceva – Utjesinovičeva – Rakovčeva                                 | zatvoreni: trokatnice s visinom vijenca 16,0 m nad pločnikom; u Utjesinovičevoj predvrtovi 5,0 m                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1931.  | Jandričeva                                                                               | poluotvoreni i otvoreni: prema odredbama Propisnika za izgradnju ljetnikovackih predjela, predvrtovi 5,0 m                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1931.  | Bleiwissova                                                                              | zatvoreni: trokatnice s visinom vijenca 16,0 m nad pločnikom                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1931.  | Domobrnska, Šestinski dol                                                                | zapadna fronta Domobrnske: zatvoreni: trokatnice s visinom vijenca 16,0 m nad pločnikom; Šestinski dol: poluotvoreni i otvoreni: dvokatnice, predvrtovi 5,0 m                                                                                                                                                                                   |
| 1931.  | Kukuljevičeva, Radnicki dol                                                              | zatvoreni: trokatnice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Po prijemu molbe za građevinsku dozvolu nadležno je tijelo gradske općine u roku od 10 dana moralo izvršiti uviđaj, saslušati sve zainteresirane, sastaviti zapisnik i dostaviti ga građevinskom odboru na mišljenje. Vlasnik gradnje i zakonom ovlaštenu projektant bili su dužni potpisati nacрте građevine, a projektant je snosio kaznenu i odštetnu odgovornost za točnost nacрте i statičkog računa. Gradska je općina po saslušanju građevinskog odbora izdavala građevinske dozvole za privatne građevine. Dozvola je vrijedila dvije godine od dana uručenja stranci, a molbom se mogla produžiti za sljedeće dvije godine. Nacрте je građevine prije početka građenja morao potpisati izvođač koji je snosio kaznenu i odštetnu odgovornost za točnost i kvalitetu izvedbe. Vlasnik gradnje bio je dužan 24 sata prije početka radova prijaviti izvođača, a izvođač radova bio je u roku od 24 sata dužan prijaviti dovršenje zidanja temelja zbog kontrole građevinskog pravca. Po prijavi o dovršenju građevine, nadležno je tijelo u roku od 10 dana bilo dužno izvršiti uviđaj „i ako nema primjedbe, odobri[ti] upotrebu; u protivnom naredi[ti] da se postupi po primedbama koje su obavezne”.<sup>71</sup> Nadležno tijelo gradske općine bilo je ovlašteno kontrolirati građenje u svako doba.

Građevinski odbor bio je savjetodavni organ gradske općine u građevinskim pitanjima. U gradovima s više od 50 000 stanovnika sastojao se od pet članova, od kojih su dvojica bili inženjeri ili arhitekti, ili po jedan inženjer i arhitekt, a jedan član doktor medicine, po mogućnosti higijeničar. U javnom interesu gradska je općina mogla izvršiti eksproprijaciju privatnih nekretnina, uz pravednu naknadu koja je trebala biti utvrđena „vodeći naročito računa o vrednosti zemljišta i zgrada u vremenu procene”.<sup>72</sup> Građevno-pravne obveze padale su na teret vlasnika nekretnine i bile su nasljedne. Vlasnici imanja uz javnoprometne površine bili su dužni snositi stvarne troškove uređenja pločnika uz svoje nekretnine, a gradska je općina za namirenje tih troškova imala pravo odrediti poseban doprinos.

## DISKUSIJA

### DISCUSSION

Prva jugoslavenska država preuzela je pravne sustave i propise svih zemalja koje su 1918. godine ušle u njen sastav, a time i različite sustave građevinskog prava. Stoga je bilo nužno izvršiti harmonizaciju, a poslije stvoriti sustav građevinskog prava nove države. Početak procesa harmonizacije bilo je objavljivanje „Jugoslavenske tehničke terminologije” 1920. godine, a završetak stupanje na snagu Građevinskog zakona iz 1931. godine. Usprkos turbulentnim političkim okolnostima

u cijelom razdoblju postojanja prve jugoslavenske države, Zagreb je bio njeno bankarsko i trgovačko središte od nastanka krajem 1918. godine pa sve do sloma u prvoj polovici 1941. godine. Glavni predstavnici novčarskih i trgovačkih djelatnosti bili su Židovi, potaknuti povoljnim poreznim propisima. Gradska privreda temeljena na tercijarnim djelatnostima omogućila je odbacivanje relativno velikog viska vrijednosti koji je, zahvaljujući povoljnim porezima, odmah reinvestiran u novu izgradnju. Mehaničkim priljevom grad je u tome razdoblju udvostručio broj stanovnika. S privredne točke gledišta, ovo razdoblje treba smatrati novim razdobljem brzoga rasta grada.

Buduci da do 1918. godine blokovski dio grada nije bio sagrađen ni u granicama Regulatorne osnove iz 1888. godine, nego približno tek u granicama prvog regulacijskog plana iz 1865. godine, napušten je longitudinalni obris blokovskog dijela grada sjeverno od Željezničke pruge Dugo Selo – Zaprešić. Nastavljeno je s regulacijom ljetnikovackih predjela istočno od Heinzelove, čime se gradu htjelo dati centralizirani polukružni oblik sa središtem u području Glavnoga kolodvora. Tijela za prosudbu formalnih elemenata pojedinih projekata prema općevažecim estetskim principima toga doba imala su propisivanjem otmjenog i elegantnog izgleda reprezentativnih područja ravnopravan udio u stvaranju zagrebačke škole Novoga građenja.

Planersko iskustvo iz austrougarskog razdoblja nije moglo predvidjeti naglu ekspanziju stanovništva nakon 1925. godine, pa, shodno tome, nisu bile poduzete nikakve mjere za neposrednu regulaciju gradskog područja južno od magistralne Željezničke pruge. Vecina divljih parcelacija, kao i na tako dobivenim parcelama sagrađenih „malih kuća bez građevne dozvole”, nalazila se na Trešnjevci, a značajan dio u Trnju. Međutim, divlje parcelacije i male kuće postojale su i u ljetnikovackim predjelima. Uhodani sustav obrazovanja srednjega građevinskog osoblja i tradicija građevinskih propisa omogućili su relativno pravilnu divlju parcelaciju, planiranje najkraćih mogućih pristupnih putova i gradnju uglavnom građevinski prihvatljivih malih kuća uz relativno velike okućnice, što je omogućilo ne samo njihovu relativno bezbolnu legalizaciju, nego i glorifikaciju u ranim tekstovima pobornika zagrebačke škole Novoga građenja.

Prisiljeno da riješi novonastalu situaciju, Gradsko je poglavarstvo nakanilo raspisati natječaj za regulacijski plan područja južno od Željezničke pruge Dugo Selo – Zaprešić, koji je konačno raspisan kao međunarodni urbanistički natječaj za regulacioni plan cjelokupnoga grad-

skog područja. Važan nusprodukt provedbe natječaja bio je nastanak zasebnog tijela gradske uprave nadležnog za urbanizam, koje će u razdoblju nakon donošenja Građevinskog zakona iznijeti glavni teret uobličavanja rezultata natječaja u natprosječno kvalitetne urbanističke propise. Krajem desetljeća prepoznata je spomenička vrijednost povijesnih jezgri Gornjega grada i Kaptola pa je tamo zabranjeno svako neprilično građenje.

Kao uzor Građevinskom zakonu iz 1931. godine poslužio je sustav građevinskog prava iz predratnog doba, sa zamjetnim utjecajem građevinskog prava zemalja Austro-Ugarske Monarhije. Pod utjecajem suvremene svjetske literature, a posebice recentnog izdanja Stübbenova priručnika, na kvalitetan su način bili propisani instrumenti urbane komasacije i eksproprijacije, čime su uspostavljeni temelji suvremenog sustava građevinskog prava prve jugoslavenske države.

## ZAKLJUČAK

### CONCLUSION

Porezni propisi usvojeni početkom trećeg desetljeća omogućili su procvat ulaganja u izgradnju stambenih kuća u reguliranim ulicama i trgovima. Masovna izgradnja kuća bez građevinske dozvole od sredine trećeg desetljeća naknadno je regulirana 1929. godine propisima za izdavanje dozvola za male kuće na periferiji. Zabranom gradnje na Kaptolu 1930. godine i propisivanjem posebnih uvjeta za gradnju na Griču 1931. godine povijesne su jezgre stavljene pod zaštitu. Međunarodnim natjecajem za generalni regulacijski plan Zagreba postavljene su opće smjernice za razvoj grada, a normativni okvir određen je stupanjem na snagu Građevinskog zakona 1931. godine, kada je završila epoha autonomnoga komunalnog sustava građevinskog prava naslijeđenog iz austrougarskog doba.

## LITERATURA BIBLIOGRAPHY

1. KAHLÉ, D. (2004.), *Građevinski propisi grada Zagreba u razdoblju od 1850. do 1918. godine*, „Prostor”, 12 (2 / 28/): 203-216, Zagreb
2. KOVAČEVIĆ, H. (1937.), *Zakon o ovlaštenim inženjerima: sa komentarom i dodatkom*, Savez inženjerskih komora, Zagreb
3. KUŠEVIĆ, R. (1925.), *Novi nemacki propisi za armirani beton*, „Tehnički list”, 7 (24): 361-367, Zagreb
4. \*\*\* (1920.), *Jugoslavenska tehnička terminologija. Grada Odbora za jugoslavensku tehničku terminologiju. Udruženje jugoslavenskih inženjera i arhitekta*. Sv. I, Zagreb, 15. novembra 1920, predgovor, „Tehnički list”, 2 (22): 1-2 (Prilog), Zagreb
5. \*\*\* (1924.), *Privremena uredba o ovlaštenim inženjerima i arhitektima u Kraljevini Srba, Hrvata i Slovenaca*, „Tehnički list”, 6 (23): 323-324, Zagreb
6. \*\*\* (1925.), *Grada za izradu projekta građevinskog zakona*, „Tehnički list”, 7 (19): 281-290, Zagreb
7. \*\*\* (1931.), *Građevinski zakon: od 7. juna 1931.*, „Tehnički list”, 13 (11): 160-176, Zagreb
8. \*\*\* (1932.a), *Pravilnik o polaganju državnog stručnog ispita inženjera: građevinskih svih struka, mašinskih, elektromašinskih, brodar-skih i arhitekata*, „Tehnički list”, 14 (3): 40-43, Zagreb
9. \*\*\* (1932.b), *Nemacki propisi za armirani beton od g. 1932. obavezni za našu zemlju*, „Tehnički list”, 14 (17): 268, Zagreb
10. \*\*\* (1946.), *605. Zakon o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije*, „Službeni list Federativne Narodne Republike Jugoslavije”, 2 (86): 1078-1079, Beograd
11. \*\*\* (1948.a), *349. Osnovna uredba o građenju*, „Službeni list Federativne Narodne Republike Jugoslavije”, 4 (46): 605-608, Beograd
12. \*\*\* (1948.b), *376. Osnovna uredba o projektiranju*, „Službeni list Federativne Narodne Republike Jugoslavije”, 4 (48): 637-643, Beograd

## IZVORI SOURCES

### DOKUMENTACIJSKI IZVORI

#### DOCUMENT SOURCES

1. DAZ – Državni arhiv u Zagrebu, Opatička 29, Zagreb – Čitaonica, sign. Č-IV-50: Zapisnici skupština zastupstva Slobodnoga i kralj. glavnoga grada Zagreba, tiskani u godišnjim svescima od 1882. do 1939. godine
2. AARH – Znanstvenoistraživački projekt „Atlas arhitekture Republike Hrvatske – XX. i XXI. stoljeće”, Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb

### IZVORI ILUSTRACIJA

#### ILLUSTRATION SOURCES

- SL. 1. AARH  
SL. 2. Crtež: autor

## SAŽETAK

## SUMMARY

## BUILDING CODE FOR ZAGREB BETWEEN 1919 AND 1931 AND LAW ON BUILDING FROM 1931

The first state of Yugoslavia was faced with the need to harmonize various legal regulations and laws on building valid in all states which in 1918 became its constituent members. There was also a need to create a new law on building for the new state. The beginning of the process was marked by a book entitled „Yugoslavian technical terminologies” published in 1920. The harmonizing process ended with the Law on Building adopted in 1931. In spite of difficult political circumstances during the entire history of the first state of Yugoslavia, Zagreb always remained its banking and commercial centre from its origin in the late 1918 to its collapse in 1941. The Jews, stimulated by favourable tax regulations, became the main protagonists in financial and commercial affairs. The city economy based on tertiary sector allowed, owing to favourable tax regulations, reinvestments of surplus value into housing construction projects. The number of city dwellers doubled in that period. From the economic point of view it was a time of prosperity and fast urban development.

Due to the fact that until 1918 the block-based part of the town was not built according to the 1888 urban plan but approximately according to the first urban plan from 1865, the idea of a longitudinal

outline of the block-based part of the town north of the railway Dugo Selo – Zaprešić was abandoned. Planning villa areas east of Heinzelova street was aimed at a centralized semi-circular town formation with the Main Railway Station area as its nucleus. The authorities in charge of assessing the formal elements of particular projects according to the universally accepted aesthetic criteria of the period (such as an elegant aspect of representative areas) also had an important role in the creation of the Zagreb-based Modern School of Architecture.

Population explosion after 1925 could not be foreseen in the Austro-Hungarian period and accordingly, no measures had been undertaken regarding urban planning policy south of the main railway. Illegal parcelling as well as small houses built without building permits on such lots were located in Tresnjevka and Trnje. However, illegal housing construction was not uncommon even in the villa areas. Fortunately, owing to the well-established professional training of the builders as well as the tradition of building regulations, parcelling was made in a regular way, the shortest access roads planned whereas the houses with large gardens were acceptable from an engineering point of view. For this reason they could be easily made legal. Moreover,

they were publicly praised in some early texts about the Zagreb-based Modern School of Architecture.

Faced with the need to solve the current issue, the city authorities launched a competition for an urban plan south of the railway Dugo Selo – Zaprešić. It was an international urban planning competition for the whole city area. An important by-product of the competition was the foundation of an independent City Department of Urban Planning which, upon the adoption of the Law on Building, was to implement the competition results into top-quality urban planning regulations. By the end of the decade, there was a growing awareness of Gornji grad and Kaptol as exceptionally valuable historic nuclei and consequently, any inappropriate construction in these areas was banned by the newly-adopted regulations. The 1931 Law on Building was based on the pre-war law system with noticeable influences from the laws of the Austro-Hungarian states. Under the impact of contemporary world literature and the latest publication of Stubben's manual in particular, the issues of land redistribution as well as expropriation were satisfactorily resolved. This paved the way to the foundation of a modern law on building in the first state of Yugoslavia.

**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 gradenja 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.

