

**DARKO KAHLE**

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

IZVORNI ZNANSTVENI ČLANAK

UDK 728.03:72.036 (497.5 ZAGREB) „1935/1945”

TEHNIČKE ZNANOSTI / ARHITEKTURA I URBANIZAM  
2.01.04 - RAZVOJ ARHITEKTURE I URBANIZMA  
I OBNOVA GRADITELJSKOG NASLIJEĐA

ČLANAK PRIMLJEN / PRIHVAĆEN: 27. 06. 2002. / 22. 10. 2003.

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

ORIGINAL SCIENTIFIC PAPER

UDC 728.03:72.036 (497.5 ZAGREB) „1935/1945”

TECHNICAL SCIENCES / ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING  
2.01.04 - DEVELOPMENT OF ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING  
AND RESTORATION OF THE BUILT HERITAGE

ARTICLE RECEIVED / ACCEPTED: 27. 06. 2002. / 22. 10. 2003.

## ZAGREBAČKA UGRAĐENA NAJAMNA KUĆA U RAZDOBLJU OD 1935. DO 1945. GODINE

## BUILT-IN APARTMENT HOUSES IN ZAGREB BETWEEN 1935 AND 1945

NOVO GRAĐENJE  
STAMBENA ARHITEKTURA  
UGRAĐENA NAJAMNA KUĆA  
ZAGREB

MODERN ARCHITECTURE  
RESIDENTIAL ARCHITECTURE  
BUILT-IN APARTMENT HOUSE  
ZAGREB

Statističkom su analizom obuhvaćene 532 kuće predane na uporabu u razdoblju od 1935. do 1945. godine, koje zadovoljavaju definiciju zagrebačke ugrađene najamne kuće. Prosječna kuća toga tipa ima dva do tri stambena kata iznad prizemlja, jedan jednosobni i jedan dvosobni stan na stubište, jednostrešni kosi krov prema ulici, s ravnim krovom prema dvorištu, kao i strogo osno simetričnu plohu pročelja. Kvaliteta ovog razdoblja jest afirmacija Novoga građenja u kompoziciji pročelja zagrebačke ugrađene najamne kuće.

Statistical analysis of 532 houses was carried out including those that fit the definition of a Zagreb-style built-in apartment house in the period between 1935 and 1945. An average house of that type comprises two or three residential stories above the ground-floor level, one studio apartment and one one-bedroomed apartment to the staircase, a single-pitched roof to the street with a flat roof to the backyard as well as a strictly axially symmetrical front. Modern architectural tendencies had a profound effect on the façade composition of the Zagreb-style built-in apartment house.

### TIPOLOGIJA NAJAMNIH KUĆA U ZAGREBU U RAZDOBLJU OD 1928. DO 1945. GODINE

#### TYPES OF THE BUILT-IN APARTMENT HOUSES IN ZAGREB BETWEEN 1928 AND 1945

Tabl. I. PRODUKCIJA DVO- ILI VIŠEKATNIH NAJAMNIH KUĆA ZA RAZDOBLJE OD 1928. DO 1934. GODINE I ZA RAZDOBLJE OD 1935. DO 1945. GODINE

TABLE I. NUMBER OF TWO-STORY OR MULTI-STORY BUILT-IN APARTMENT HOUSES BETWEEN 1928 AND 1934 AND BETWEEN 1935 AND 1945.

Tipovi kuća / Razdoblje	1928.- -1934.	1935.- -1945.	1928.- -1945.
ugradene najamne kuće	447	524	971
uglovnice	116	91	207
poluugradene najamne kuće	36	23	59
dvorišne najamne kuće	23	8	31
sklopovi najamnih kuća	4	3	7
Ukupno dvo- i višekatne najamne kuće	626	649	1275
Ukupno sve zgrade	3119	2394	5513

Tabl. II. GODIŠNJA PRODUKCIJA UGRADENIH NAJAMNIH KUĆA ZA RAZDOBLJE OD 1928. DO 1934. GODINE I ZA RAZDOBLJE OD 1935. DO 1945. GODINE

TABLE II. NUMBER OF BUILT-IN APARTMENT HOUSES PER ANNUM BETWEEN 1928 AND 1934 AND BETWEEN 1935 AND 1945

Godina	1928.	1929.	1930.	1931.	1932.	1933.
Broj kuća	43	48	70	114	79	52
Godina	1934.	1935.	1936.	1937.	1938.	1939.
Broj kuća	39	22	45	90	81	77
Godina	1940.	1941.	1942.	1943.	1944.	1945.
Broj kuća	94	56	21	17	5	0

Tipologija najamnih kuća u Zagrebu u ovom razdoblju izravno ovisi o tada važećim građevinskim propisima grada Zagreba, što je bila posljedica kronološkog slijeda stupanja na snagu građevinskih propisa: *Gradjevni red za grad Zagreb* stupio je na snagu 1857. godine;<sup>1</sup> Naredba Zemaljske vlade o pokrivanju krovova krovnom ljepenkom 1892. godine;<sup>2</sup> *Propisnik za izgradnju ljetnikovčkih predjela grada Zagreba*, za koje je ustanovljen posve otvoren ili poluotvoren način izgradnje 1911. godine;<sup>3</sup> *Grđevinski zakon Kraljevine Jugoslavije* 1931. godine,<sup>4</sup> a s njim usklađeni *Grđevinski pravilnik za grad Zagreb* 1940. godine.<sup>5</sup>

Gradjevnim redom bila je propisana izgradnja samostalnih kuća u zatvorenom načinu izgradnje. Kuće su se trebale sastojati od nosivih zidova, a stubišni krakovi, stropovi podruma, prizemlja i stubišta trebali su biti od masivnoga gradiva. Pod prizemlja trebao je biti nadvišen od ulice, a strop posljednjega kata razdvojen od krovne konstrukcije. Naredbom o pokrivanju krovova krovnom ljepenkom bila je propisana suglasnost građevinske policije za pokrivanje krova ravnim krovom (*Holzementdach*<sup>6</sup>) u dijelovima grada za koje je važio zatvoreni način izgradnje. Propisnikom za izgradnju ljetnikovčkih predjela bila je propisana izgradnja najviše jednokatnih kuća za dijelove grada u kojima je bio određen otvoreni, odnosno poluotvoreni način izgradnje. Do raspisa natječaja za Regulatornu osnovu 1930. godine uobičajilo se razlikovati

srednje visoke (dvo- ili trokatne), odnosno visoke (četvero- ili petokatne) kuće građene u zatvorenom načinu izgradnje od niskih (prizemnih ili jednokatnih) kuća koje su mogle biti građene u bilo kojem načinu izgradnje.<sup>7</sup> Građevinskim pravilnikom bila su propisana higijenska ograničenja za dva standardna tipa ugrađene najamne kuće: za zgrade sa dvorišnom frontom, odnosno za zgrade sa dvorišnim krilima.

U građevnoj supstanci Zagreba u razdoblju od 1928. do 1945. godine, ovisno o urbanističkoj dispoziciji, postoje sljedeći tipovi najamnih kuća:

Ugrađena najamna kuća, odnosno dvo- ili višekatna kuća koja ima pročelje, barem dva zida prislonjena uz zidove susjednih kuća i dvorišnu frontu, odnosno dvorišna krila, a sastoji se u cijelosti ili pretežito od najamnih stanova;<sup>8</sup>

Uglovnica, odnosno dvo- ili višekatna kuća koja, za razliku od ugrađene najamne kuće, ima barem dva pročelja i predstavlja urbanistički akcent;

Poluugrađena najamna kuća, odnosno dvo- ili višekatna kuća koja ima pročelje i jedan zid prislonjen uz zid susjedne kuće, a bila je građena na mjestima gdje je zatvoreni način izgradnje prelazio u otvoreni način izgradnje u istom bloku;

Dvorišna najamna kuća, odnosno dvo- ili višekatna kuća koja je bila građena na dubokoj parceli u drugom redu iza ulične kuće i u pravilu je za jedan kat niža od nje, a može biti ugrađena, poluugrađena, odnosno slobodno stojeća;

Sklop najamnih kuća, odnosno skup dvo- ili višekatnih kuća koji zauzima značajan dio bloka, s u pravilu dva ili više stubišta;

Najamna vila, odnosno prizemna, a najčešće jednokatna kuća koja može biti ugrađena, poluugrađena, odnosno slobodno stojeća. Ovaj tip najamne kuće bio je građen u dijelovima grada za koje je važio *Propisnik za izgradnju ljetnikovčkih predjela*.

U razdoblju od 1928. do 1945. zagrebačka ugrađena najamna kuća čini oko 3/4 produkcije dvo- ili višekatnih najamnih kuća, a oko 1/6 produkcije svih zgrada (tabl. I.). U ovom razdoblju postojala su dva razdoblja smanjene produkcije ugrađenih najamnih kuća:

1 SMREKAR, 1902: 548-569

2 SMREKAR, 1902: 556

3 DAZG, Fond GPZ-GO, sign. 50

4 \*\*\* 1931: 160-176

5 \*\*\* 1940: 21-46

6 LANG, 1881: 247

7 DAZG, Fond GPZ-GO, sign. 51: 95

8 KAHLE, 2002.b: 160

prvo, od 1933. do 1936. godine, zbog svjetske gospodarske krize; i drugo, od 1942. do 1945. godine, zbog Drugoga svjetskog rata. U razdoblju od 1928. do 1934. godine nastala je karakteristična tlocrtna dispozicija zagrebačke ugrađene najamne kuće, kao i oblik pročelja. Zato je razdoblje od 1935. do 1945. godine važno za standardizaciju zagrebačke ugrađene najamne kuće jer je u tom razdoblju postojala približno konstantna godišnja produkcija (tabl. II.).

**NAČINI DISPOZICIJE TLOCRTA ZAGREBAČKE UGRADENE NAJAMNE KUĆE**

**PLAN TYPES OF THE BUILT-IN APARTMENT HOUSES**

Zagrebačka ugrađena najamna kuća prema tlocrtnoj dispoziciji pripada u kuće sa stambenim jedinicama na stubište.<sup>9</sup> U prethodnom razdoblju najčešći je tip tlocrtne dispozicije bio dva stana na stubište. Normalni oblik ove dispozicije bio je dva dvosobna stana na stubište, odnosno četiri sobe orijentirane na ulično pročelje. Debljina konstruktivnih zidova bila je zadana građevinskim propisima. Pregradni zidovi bili su zidani zidom debljine jedne opeke, odnosno „na kant”, dok je dvostruki pregradni zid između stanova ležao na čeličnom I-nosaču, poslije na dvije prislone grede I-steg-stropa. Stropna konstrukcija sastojala se od drvenoga grednika koji je bio položen okomito na uzdužne nosive zidove, da bi poslije bila izvedena kao I-steg-strop. Orijehtacija soba na ulično pročelje u doba kada motornog prometa praktički nije bilo i akustička zaštita soba odvajanjem od stubišta osiguravaju kvalitetno stanovanje. Nedostaci te dispozicije jesu indirektna dnevna rasvjeta i indirektno zračenje pomoćnih prostorija, kao i veći broj vodovodnih i kanalizacijskih vertikala. Međutim, zbog kvalitete stanovanja ta je dispozicija bila korištena do kraja izgradnje najamnih kuća u Zagrebu (tabl. III. a).

Normalni oblik tlocrta na uskoj parceli postizao se izbacivanjem služinskih soba tako da se dobiju dva jednosobna stana na stubište. U dvorišnom dijelu kuće grednik je bio postavljen uzdužno na dvorišni nosivi zid. Kuhinja i kupaonica imale su minimalne dimenzije propisane građevinskim propisima. Ova kuća ima dvije prozorske osi s centralno smještenim ulazom, a sobe prizemnih stanova odgovarajuće su uže (tabl. III. a1). Ako program stanovanja na uskoj parceli nije bio ekonomski, nego reprezentativni, gradila se kuća s jednim dvosobnim stanom na stubište, dakle polovica normalnog oblika. Ova kuća ima dvije prozorske osi s postrano smještenim

Normalni tlocrt Standard plan	Tlocrt sa srednjim dvorišnim krilom Plan with a mid backyard wing	Tlocrt s razvedenim dvorišnim krilima Plan with a backyard extension	Tlocrt s postranim svjetlicima Plan with lateral light wells
a.	b.	c.	d.
a1.			d1.
a2.	b1.	c1.	d2.
a3.			
a4.	b2.	c2.	d3.

ulazom, a soba prizemnog stana uz ulaz odgovarajuće je uža (tabl. III. a2).

Normalni oblik tlocrta na parceli širokoj tri siriine sobe dobivao se na dva načina: kombinacijom dvosobnog i jednosobnog stana na stubište, gdje je dvosobni stan imao služinsku sobu, a jednosobni ne (tabl. III. a3). Pomicanjem stubišta prema sredini kuće dobivale su se proporcionalno velike pomoćne prostorije u oba stana, odnosno centralno smješten ulaz u kuću, sa dva jednosobna stana u prizemlju (tabl. III. a4).

Veći broj vodovodnih i kanalizacijskih vertikala u uvjetima manufakturno-predindustrijskog načina izgradnje kuća nije značio nedostatak. Indirektna dnevna rasvjeta i indirektno zračenje pomoćnih prostorija bili su izbjegnuti modifikacijom normalne sheme tako da se izvede kuća sa srednjim dvorišnim krilom. Ova kuća razlikuje se od kuće s normalnim oblikom tlocrta po tome što sve pomoćne prostorije dobivaju direktno dnevno svjetlo i zrak, iako uz nešto manju površinu kuhinje i služinske sobe. Duljina nosivih zidova nešto

TABL. III. TIPOVI DISPOZICIJE TLOCRTA ZAGREBAČKE UGRADENE NAJAMNE KUĆE. (SCHEME PRIKAZUJU OSNOVNA NAČELA I NISU IDENTIČNE TLOCRTIMA U NARAVI)  
TABLE III. PLAN TYPES OF THE BUILT-IN APARTMENT HOUSES (SCHEMES REPRESENT BASIC PRINCIPLES, NOT REAL PLANS)

9 STRIZIC, 1956: 164



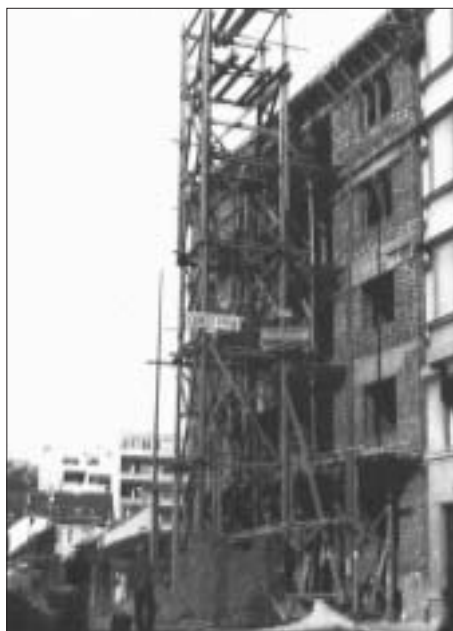
SL. 1. PERSPEKTIVA PROČELJA UGRAĐENE NAJAMNE KUĆE DE BONO, ZAGREB, BOGIŠICEVA 8, 1937., ATTR. VJEKOSLAV MURSEC, URUDŽBENI PROJEKT ZA GRAĐEVNU DOZVOLU  
FIG. 1 DE BONO BUILT-IN APARTMENT HOUSE - FAÇADE; PERSPECTIVE, ZAGREB, BOGIŠICEVA 8, 1937, ATTR. VJEKOSLAV MURSEC, MAIN DESIGN FOR THE BUILDING PERMIT



SL. 2. PERSPEKTIVA PROČELJA UGRAĐENE NAJAMNE KUĆE TADIĆ, ZAGREB, BUČONJICEVA 21, 1936., BOGDAN PETROVIĆ, URUDŽBENI PROJEKT ZA GRAĐEVNU DOZVOLU  
FIG. 2 TADIĆ BUILT-IN APARTMENT HOUSE - FAÇADE; PERSPECTIVE, ZAGREB, BUČONJICEVA 21, 1936. BOGDAN PETROVIĆ, MAIN DESIGN FOR THE BUILDING PERMIT



SL. 3. PERSPEKTIVA PROČELJA UGRAĐENE NAJAMNE KUĆE SMILJANIĆ, ZAGREB, ERDŐDYJA 10, 1937., BOGDAN PETROVIĆ, URUDŽBENI PROJEKT ZA GRAĐEVNU DOZVOLU  
FIG. 3 SMILJANIĆ BUILT-IN APARTMENT HOUSE - FAÇADE; PERSPECTIVE, ZAGREB, ERDŐDYJA 10, 1937., BOGDAN PETROVIĆ, MAIN DESIGN FOR THE BUILDING PERMIT



SL. 4. UGRAĐENA NAJAMNA KUĆA MASSAN, ZAGREB, IBLEROV TRG 6, 1938., ZLATKO KOŠČICA  
FIG. 4 MASSAN BUILT-IN APARTMENT HOUSE, ZAGREB, IBLEROV TRG 6, 1938., ZLATKO KOŠČICA

je veća, ali još uvijek u granici ekonomičnosti. Nešto veći nedostatak bila je zamjetno veća površina dvorišnog zidnog platna, a time i veći toplinski gubici (tabl. III. b). Nerijetko ovakva kuća ima srednji konstruktivni pojas, a kada je potrebno i centralni svjetlik.

Na uskoj parceli bilo je moguće sagraditi samo polovicu kuće sa srednjim dvorišnim krilom (tabl. III. b1). Na parceli širokoj tri širine sobe dale su se smjestiti samo proporcionalno velike pomoćne prostorije u oba stana, a time i centralni ulaz u kuću s jednosobnim stanovima u prizemlju. Ovakva kuća imala je tlocrtnu dispoziciju jednosobni i dvosobni stan na stubište (tabl. III. b2).

U stanovima kuće sa srednjim dvorišnim krilom predsobe još uvijek nemaju izravno dnevno svjetlo i zračenje. Da se to omogući, sklop pomoćnih prostorija povlačio se u dvorište iza stubišta, čime je dobivena kuća s razvedenim dvorišnim krilima. Predsoba je postala stambena prostorija, s nazivom hal (hala),<sup>10</sup> što je fundamentalni doprinos kvaliteti stanovanja u ugrađenoj najamnoj kući.<sup>11</sup> Duljina dvorišnog nosivog zida veća je za polovicu, a površina dvorišnog zidnog platna dvostruko veća od normalnog tlocrtnog oblika (tabl. III. c). Katkada ovakva kuća ima srednji konstruktivni pojas. Kod kuće s razvedenim dvorišnim krilima moguć je velik broj tlocrtnih varijacija. Na uskoj parceli bilo je moguće sagra-

điti samo polovicu kuće s razvedenim dvorišnim krilima (tabl. III. c1).

S obzirom na to da su i u dijelovima grada sjeverno od Željezničke pruge postojale uske parcele, bilo je neophodno pronaći ekonomičan tlocrt sa dva stana na stubište. Zato je u normalan tlocrt na uskoj parceli uveden srednji konstruktivni pojas s postranim svjetlicima, gdje su smješteni kupaonica i predsoblje, dok su uz kuhinju bili smješteni izba i zahod. Tlocrt se dakle razvija po dubini.<sup>12</sup> Sve pomoćne prostorije bile su orijentirane na svjetlike. Ovaj tip tlocrta posjeduje direktno dnevno osvjetljenje i zračenje svih prostorija, uz malu površinu dvorišnog zidnog platna. Svjetlici su još uvijek povoljni sa stajališta toplinskih gubitaka jer su grijani okolnim prostorijama. Međutim, ova kuća zahtijevala je veću količinu građevinskog materijala, što se rješavalo korištenjem skeletnog nosivog sustava.

Tlocrtna dispozicija kuća s četiri sobe na pročelje (tabl. III. d), zatim na uskoj parceli kod dva stana na stubište (tabl. III. d1), odnosno kod jednog stana na stubište (tabl. III. d2), te na parceli širokoj tri širine sobe kod stubišta u sredini (tabl. III. d3) analogna je tlocrtnoj dispoziciji kod normalnog oblika tlocrta.

<sup>10</sup> Hal nije ulazilo u broj soba prilikom kategorizacije stana.

<sup>11</sup> LASLO, 1985: 179

<sup>12</sup> ISSEL, 1910: 96-97



SL. 5. FOTOMONTAŽA PROČELJA UGRADENE NAJAMNE KUĆE PRESIĆEK, ZAGREB, KRAJISKA 29, 1937., STJEPAN PLANIĆ, URUDŽBENI PROJEKT ZA GRAĐEVNU DOZVOLU  
FIG. 5 PRESIĆEK BUILT-IN APARTMENT HOUSE - FAÇADE; PHOTOMONTAGE, ZAGREB, KRAJISKA 29, 1937., STJEPAN PLANIĆ, MAIN DESIGN FOR THE BUILDING PERMIT



SL. 6. UGRADENA NAJAMNA KUĆA PRESIĆEK, ZAGREB, KRAJISKA 29, 1937., STJEPAN PLANIĆ  
FIG. 6 PRESIĆEK BUILT-IN APARTMENT HOUSE, ZAGREB, KRAJISKA 29, 1937., STJEPAN PLANIĆ



SL. 7. DVORIŠNO PROČELJE UGRADENE NAJAMNE KUĆE PRESIĆEK, ZAGREB, KRAJISKA 29, 1937., STJEPAN PLANIĆ  
FIG. 7 PRESIĆEK BUILT-IN APARTMENT HOUSE - BACKYARD FAÇADE; ZAGREB, KRAJISKA 29, 1937, STJEPAN PLANIĆ

Normalna parcela, kao i parcela široka tri širine sobe, omogućavala je izbacivanje stubišnog međupodesta u dvorište, što je bilo opravdano toplinskim gubicima kuće, a na kraju i sankcionirano Građevinskim pravilnikom. Na ovim parcelama mogli su se kombinirati svi pravilni tipovi tlocrta.

Složeni ili nepravilni oblici tlocrta dobivali su se sljedećim načinima:

Nepravilan oblik parcele (trapezna parcela s jednim ili oba nepravilna zabatna zida, romboidna parcela s paralelnim zabatnim zidovima) uvjetovao je nepravilan oblik hodnika i pomoćnih prostorija, a katkad i nepravilan oblik soba;

Nesumjerljiva duljina fronte sa zbrojem širina soba uvjetovala je postavu stubišta, odnosno kabineta, na pročelje (sl. 1);

Izrazita dubina uske parcele omogućavala je izgradnju dvorišnoga krila u polupodestu, gdje je tada bio smješten dvorišni stan. Kod nešto širih dubokih parcela, u polupodestu bili su smješteni treći, a katkad i četvrti, dakle potpuno dvorišni stanovi.

#### METODE KOMPOZICIJE PROČELJA

##### METHODS OF THE FAÇADE COMPOSITION

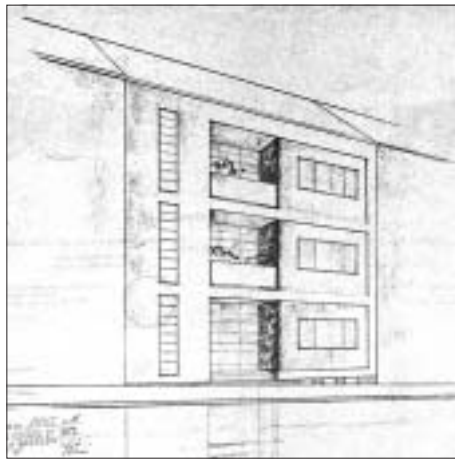
Kompozicija pročelja ugrađene najamne kuće polazila je od tlocrtno dispozicije, uz načelo

da svaka soba u pravilu gleda na ulicu sa po jednim prozorom. Drugim riječima, kuća sa dvije sobe orijentirane na pročelje posjeduje dvije prozorske osi, i tako dalje. Rijetku iznimku od toga pravila čine kuće kod kojih se, s obzirom na duljinu fronte, dalo smjestiti pola sobe na pročelje, s uskim prozorom ili balkonom (sl. 1). Sljedeće ograničenje bio je zanatski način izgradnje (sl. 4) koji je uvjetovao razmjerno veliku dužinu zida između prozora i time velik razmak između prozora, ali je omogućavao ugradnju položenih prozora postavom armiranobetonskih podvlaka u ulični nosivi zid (sl. 8). Kod kuća sa skeletnim nosivim sustavom, razmak između prozora bio je malen (sl. 2, 3), dakle omogućavao je postavu položenih prozora po volji arhitekta (sl. 18).

Kuće s jednom prozorskom osi obično imaju vrpčasti prozor koji se prostire od jednog do drugog ruba pročelja (sl. 14). Nosivi stupovi mogu biti skriveni ili istaknuti (sl. 18). Kuće sa dvije prozorske osi u pravilu imaju smješten ulaz ovisno o tome gdje je smješteno stubište, dakle kuća sa dva stana na stubište imat će centralni, a s jednim stanom na stubište postrani ulaz. Kuće s tri prozorske osi u pravilu imaju centralno smješten ulaz (sl. 6, 12), osim ako raspored stanova ili lokala ne diktira drukčije postavljen ulaz (sl. 16). Kod kuća s četiri i više prozorskih osi smještaj ulaza bio je također diktiran rasporedom prostorija u prizemlju. U pravilu bio je centralno postavljen (sl. 8), ali je mogao biti postavljen i sa



SL. 8. UGRADENA NAJAMNA KUĆA RAMLJAK-KALANI, ZAGREB, KUKULJEVIĆEVA 33, 1938., STJEPKO ARANJOS  
FIG. 8 RAMLJAK-KALANJ BUILT-IN APARTMENT HOUSE, ZAGREB, KUKULJEVIĆEVA 33, 1938, STJEPKO ARANJOS



SL. 9. PERSPEKTIVA PROČELJA UGRADENE NAJAMNE KUĆE KAUFER, ZAGREB, MEDVEDGRADSKA 70, 1936., ATTR. ZVONIMIR POZGAJ, URUDŽBENI PROJEKT ZA GRADEVNU DOZVOLU  
FIG. 9 KAUFER BUILT-IN APARTMENT HOUSE - FAÇADE; PERSPECTIVE, ZAGREB, MEDVEDGRADSKA 70, 1936, ATTR. ZVONIMIR POZGAJ, MAIN DESIGN FOR THE BUILDING PERMIT



SL. 10. PERSPEKTIVA PROČELJA UGRADENE NAJAMNE KUĆE TURČIĆ, ZAGREB, NOVA VES 77 B, 1936., ANON., PREDURUDBENA SKICA  
FIG. 10 TURČIĆ BUILT-IN APARTMENT HOUSE - FAÇADE; PERSPECTIVE, ZAGREB, NOVA VES 77B, 1936, ANON., PRELIMINARY DESIGN

strane (sl. 13, 18). Na pročeljima s više prozorskih osi postavljani su prozori različite duljine, i to onda kada je to bilo potrebno zbog funkcionalnih zahtjeva (sl. 6)<sup>13</sup> ili kada se htjelo postići efekt vrpčastog pročelja (sl. 17). Na pročelju je moglo biti smješteno stubište. Dvorišna pročelja nekih kuća bila su komponirana ravnopravno uličnicima (sl. 7).

Na pročelju su mogli biti smješteni balkoni (sl. 1), odnosno lode (sl. 15). Balkoni su se postavljali u *piano nobile* (sl. 2), u prva dva kata (sl. 3), odnosno u jednu ili više prozorskih osi (sl. 9, 13). Lode su se mogle prostirati po cijelom pročelju (sl. 15), a mogle su biti postavljene postrano, s velikom lodom u sredini (sl. 18).

Jedan od prisutnih elemenata kompozicije iz starijeg razdoblja bio je sokl ili istaknuto podnožje. U zoni podnožja bili su smješteni prozori podruma, čime je bilo omogućeno poprečno provjetravanje podruma. Ulazi u kuće bili su u pravilu oblikovani kao portal (sl. 11), s manjim ili većim individualnim obilježjima svakoga graditelja. Od kordonskih vijenaca na kućama prisutni su samo oni između prizemlja i prvoga kata (sl. 10), u funkciji razdvajanja osno simetrično oblikovane zone katovala, s postrano postavljenim ulazom u kuću. Ponegdje se ovaj kordonski vijenac stavljao i na pročelja s centralno postavljenim ulazom, dakle na strogo osno simetrična pročelja. Glavni vijenac prisutan je na svim kućama osim onih koje su projektirali uvjereni pobornici Novoga gradnja (sl. 2, 18).<sup>14</sup>

Krovne kućice mogle su biti pretvorene u puni kat (sl. 16), ali se za pročelje promijenjeno na takav način u pravilu nije dobivala uporabna dozvola ili je za njeno izdavanje bilo potrebno višegodišnje strpljivo dopisivanje s građevinskim vlastima. Uopće, svaka je gradnja ugrađene najamne kuće zahtijevala odobrenje od Odbora za pročelja (sl. 5), pa je perspektivama, odnosno fotomontažama, bila posvećivana velika pozornost (sl. 11, 13, 14).

#### ISTRAŽIVANJE ZAGREBAČKE UGRADENE NAJAMNE KUĆE

##### RESEARCH ON THE ZAGREB-STYLE BUILT-IN APARTMENT HOUSE

#### METODOLOGIJA ISTRAŽIVANJA

##### RESEARCH METHODOLOGY

U razdoblju od 1. srpnja 1998. do 1. listopada 2000. godine u Državnom arhivu u Zagrebu (DAZG) istražio sam arhivsku građu 1600 kuća,<sup>15</sup> za koje sam smatrao da su ugrađene najamne kuće, sagrađene i predane na uporabu u razdoblju od 1928. do 1945. godine. Podatke istraživanja prikazao sam u digitalnoj

bazi podataka.<sup>16</sup> Budući da za razdoblje nakon 14. veljače 1935. nisam pronašao „Kronološku numeraciju kuća“, podatke o godišnjim količinama izgrađenih kuća interpolirao sam prema digitalnoj bazi podataka. Izdvojene 524 ugrađene najamne kuće analizirao sam prema urbanističkim, konstruktivnim, funkcionalnim, odnosno formalnim parametrima, i parametrima upravnog postupka. Materijal za statističku analizu dobio sam istraživanjem u arhivu, fotografiranjem pročelja, mjerenjem digitaliziranoga katastra grada Zagreba u mjerilu 1:1000 i proučavanjem orto-foto snimke grada Zagreba u mjerilu 1:5000.

#### REZULTATI ISTRAŽIVANJA PREMA URBANISTIČKIM PARAMETRIMA

##### RESEARCH RESULTS ACCORDING TO URBAN PARAMETERS

Prema katnosti najbrojnije su dvokatne kuće (43%), zatim trokatne (33%) i četverokatne kuće (22%), dok je udio ostalih zanemariv. Raspodjela tlocrtnih tipova u odnosu na prethodno razdoblje ostala je pravilna iako su se pojavili tipovi tlocrta s postranim svjetlicima (25% - tabl. III. d-d3). Približno jednako zastupljeni su tipovi tlocrta sa srednjim razvedenim dvorišnim krilima (24% - tabl. III. c-c2). Manju zastupljenost pokazuju tipovi tlocrta sa srednjim dvorišnim krilom (14% - tabl. III. b-b2). Relativno su najviše zastupljeni normalni tipovi tlocrta (27% - tabl. III. a-a4). Ostalo otpada na kombinirane tipove tlocrta. Pojedinačno najbrojniji tlocrtni tip jest tlocrt s postranim svjetlicima na parceli širokoj tri širine sobe (13% - tabl. III. d3). Navedeni podaci posljedica su povećane izgradnje kuća na uskim parcelama (36%), odnosno na parcelama širokim tri širine sobe (43%).

#### REZULTATI ISTRAŽIVANJA PREMA KONSTRUKTIVNIM PARAMETRIMA

##### RESEARCH RESULTS ACCORDING TO STRUCTURAL PARAMETERS

Udio zidanica i zidanica sa stupovima zidanim u produžnom, odnosno cementnom mortu (44%) nešto je manji od udjela zidanica sa stupovima od armiranog betona (46%). Udio zgrada sa skeletnim nosivim sustavom značajno je manji (10%) i nije se povećao u odnosu na prethodno razdoblje. Dakle, uhodani

<sup>13</sup> U srednjoj osi uličnog pročelja kuće na fotografiji smjestene su kupaonice.

<sup>14</sup> Na gotovo svakoj kući Pavla Deutscha i Aleksandra Freudenreicha ispod glavnog vijenca nalazi se krunište.

<sup>15</sup> DAZG, ZGD, sign. od 1 do iza 3500

<sup>16</sup> KAHLE, 2002.a: 1–58



SL. 11. FOTOMONTAŽA PROCELJA UGRAĐENE NAJAMNE KUĆE VRBANC, ZAGREB, OZEGOVIĆEVA 13, 1938., ANON., URUDŽBENI PROJEKT ZA GRAĐEVNU DOZVOLU  
FIG. 11 VRBANC BUILT-IN APARTMENT HOUSE - FAÇADE; PHOTOMONTAGE, ZAGREB, OZEGOVIĆEVA 13, 1938, ANON., MAIN DESIGN FOR THE BUILDING PERMIT



SL. 12. UGRAĐENA NAJAMNA KUĆA VRBANC, ZAGREB, OZEGOVIĆEVA 13, 1938., ANON.  
FIG. 12 VRBANC BUILT-IN APARTMENT HOUSE, ZAGREB, OZEGOVIĆEVA 13, 1938, ANON.



SL. 13. FOTOMONTAŽA PROCELJA UGRAĐENE NAJAMNE KUĆE ŠNIDARIĆ, ZAGREB, PETROVA 28, 1939., ATTR. JOSIP LIEBICH, URUDŽBENI PROJEKT ZA GRAĐEVNU DOZVOLU  
FIG. 13 ŠNIDARIĆ BUILT-IN APARTMENT HOUSE - FAÇADE; PHOTOMONTAGE, ZAGREB, PETROVA 28, 1939, ATTR. JOSIP LIEBICH, MAIN DESIGN FOR THE BUILDING PERMIT

zanatski način izgradnje (sl. 4, 8) zadržao se i u ovom razdoblju. Udio kuća s potpuno monolitnim stropovima (36%) povećao se u ovom razdoblju, ali još uvijek prevladavaju kuće sa stropovima od drvenoga grednika (64%), iako pretežito samo u rasponu soba orijentiranih na ulicu. Naime, građevinski propisi zahtijevali su da pod kupaonice bude monolitna, pa su graditelji imali na raspolaganju dvije opcije: izvedbu monolitnog stropa svih pomoćnih prostorija ili izvedbu monolitnog stropa samo nad kupaonicom, što je bilo jeftinije, ali se nije moglo uvijek izvesti. Zastupljenost jednostrešnoga kosoga krova prema ulici s ravnim krovom prema dvorištu jest dominantna (73%), zastupljenost dvo-strešnoga kosoga krova s izvedenicama neznatna (19%), a najmanji je udio zgrada s potpuno ravnim krovom (8%).

Dakle, urbanistički propisi i način izgradnje zagrebacke ugrađene najamne kuće uvjetovali su oblik njena krova i u ovom razdoblju. Isto tako, u sklopu stubišta dominiraju ona sastavljena od konzolnih krakova (74%), a ona s krakovima od armiranobetonskih ploča (15%) brojnija su od onih s krakovima koji su oslonjeni na čelične traverze (11%). Udio dizala je neznatan (15%), što je sukladno s time da su u ovom razdoblju bile pretežito građene srednje visoke kuće (dvo- i trokatne kuće). Udio centralnoga grijanja jest beznačajan.

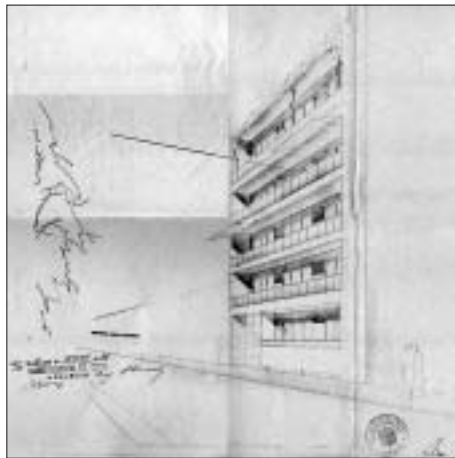
#### REZULTATI ISTRAŽIVANJA PREMA FUNKCIONALNIM PARAMETRIMA

##### RESEARCH RESULTS ACCORDING TO FUNCTIONAL PARAMETERS

U ovom razdoblju povećao se udio samo stambenih kuća (na 74%), a smanjio udio stambenih kuća s lokalima (na 26%). Udio kuća s poslovnim prostorom je zanemariv, a u pravilu su to stambene kuće s lokalima gdje je poslovni prostor smješten iza lokala ili na prvom katu. Udio ugrađenih najamnih kuća sa stanom vlasnika ostao je približno jednak kao i u prethodnom razdoblju (11%), što znači da je do kraja izgradnje ugrađenih najamnih kuća u Zagrebu postojala tradicija najamne palače sa stanom vlasnika. Udio ugrađenih najamnih kuća s jednim stanom na stubište ostao je približno jednak (17%), dok se udio kuća sa dva stana na stubište povećao (na 80%). Količina kuća s tlocrtnom dispozicijom jedan jednosobni i jedan dvosobni stan na stubište malo se povećala (na 35%), ali se smanjio broj kuća s dispozicijom dva dvosobna stana na stubište (na 11%), a povećao broj kuća sa dva jednosobna stana na stubište (na 21%), odnosno kuća s jednim dvosobnim stanom na stubište (na 15%). Udio kuća s ostalim tlocrtnim tipovima je zanemariv. Povećao se broj kuća s podrumskim stanovima (na 47%), ali se još izraženije povećao broj kuća s tavan-skim stanovima (na 79%), pa zaključujem da



SL. 14. FOTOMONTAŽA PROCELJA UGRAĐENE NAJAMNE KUĆE PICK, ZAGREB, POD ZIDOM 3, 1938., BOGDAN PETROVIĆ, URUDŽBENI PROJEKT ZA GRAĐEVNU DOZVOLU  
FIG. 14 PICK BUILT-IN APARTMENT HOUSE - FAÇADE; PHOTOMONTAGE, ZAGREB, POD ZIDOM 3, 1938, BOGDAN PETROVIĆ, MAIN DESIGN FOR THE BUILDING PERMIT



SL. 15. PERSPEKTIVA PROČELJA UGRADENE NAJAMNE KUĆE LEBINEC, ZAGREB, RIBNJAK 20, 1938., SLAVKO LÖWY, URUDŽBENI PROJEKT ZA GRADEVNU DOZVOLU  
FIG. 15 LEBINEC BUILT-IN APARTMENT HOUSE - FAÇADE; PERSPECTIVE, ZAGREB, RIBNJAK 20, 1938, SLAVKO LÖWY, MAIN DESIGN FOR THE BUILDING PERMIT



SL. 16. UGRADENA NAJAMNA KUĆA VRUS (EX JAKRLIN), ZAGREB, SELSKA 23, 1944. (DOVRSENA 1938.), JOSIP BEŽIĆ  
FIG. 16 VRUS (EX JAKRLIN) BUILT-IN APARTMENT HOUSE, ZAGREB, SELSKA 23, 1944 (COMPLETED 1938), JOSIP BEŽIĆ

standardna zagrebačka ugrađena najamna kuća ovog razdoblja ima jednostrešan kosi krov prema ulici, s ravnim krovom prema dvorištu, u kojem su bili smješteni tavanaški stanovi, najčešće garsonijere, a rjeđe jednosobni stanovi. Najzastupljeniji stan u ugrađenoj najamnoj kući ovog razdoblja jest jednosobni stan (43%), a za njim slijedi dvosobni stan (29%). Ovakav raspored podudara se s tlocrtnom dispozicijom jedan jednosobni i jedan dvosobni stan na stubište, koja odgovara kući s tri sobe na pročelje. Značajan je udio garsonijera (19%), dok je udio trosobnih stanova relativno malen (6%). Prosječan broj stanova u ugrađenoj najamnoj kući porastao je u odnosu na prethodno razdoblje na devet.

#### REZULTATI ISTRAŽIVANJA PREMA FORMALNIM PARAMETRIMA

##### RESEARCH RESULTS ACCORDING TO FORMAL PARAMETERS

U razdoblju od 1935. do 1945. godine praktično su sva pročelja ugrađenih najamnih kuća bila komponirana prema postulatima Novoga građenja, što znači da se sastoje od ravne ili vodoravno strukturirane plohe bez kordonskih vijenaca, s položenim prozorskim otvorima.<sup>17</sup> U odnosu na prethodno razdoblje povećan je broj strogo osno simetričnih pročelja (na 62%), a smanjio se broj osno simetričnih pročelja u zoni stambenih katova (na 35%). Po tome zaključujem da je prevladala klasičnost i strogoca osno simetričnog pročelja u kompoziciji zagrebačke ugrađene najamne kuće. Asimetrično komponiranih pročelja zanemarivo je malo. Samo dvije kuće imaju asimetrično komponirano pročelje s prozorskim osima, balkonom i stubište (kuća Kaufer, Medvedgradska 70, Zvonimir Požgaj - sl. 9; kuća Trohar, Radnički dol 16, Stjepan Gomboš & Mladen Kauzlaric). Uopće, velik je udio balkona i loda u kompoziciji pročelja (44%). U ovom razdoblju najveći udio prema broju prozorskih osi imaju pročelja s 3 prozorske osi (43%), a zatim slijede pročelja sa 2 prozorske osi (33%). Po tome - prema načelu da svaka soba u pravilu gleda na ulicu sa po jednim prozorom - zaključujem da je prevladala potreba za manjim kućama. Pročelja s 4 prozorske osi pala su na treće mjesto (17%). Pročelja s više od 4 osi zanemarivo je malo, dok samo 3 kuće imaju jednu prozorsku os, dakle vrpčasti prozor (kuća Rieger, Klaićeva 62 A, anon.; kuća Pick, Pod zidom 3, Bogdan Petrović - sl. 14; kuća Markulin, Ribnjak 16, Drago Ibler). Položeni prozori praktično su istisnuli sve ostale tipove prozora u oblikovanju pročelja zagrebačke ugrađene najamne kuće ovog razdoblja. Najzastupljeniji tip prozora jest položeni četverokrilni prozor (48%), a slijedi položeni trokrilni prozor (41%). Zamjetan

udio (7%) imaju pročelja s kombinacijama položenih prozora različitog broja krila, gdje je najzastupljenija kombinacija trokrilnog i četverokrilnog prozora (42% pročelja s kombinacijama položenih prozora različitog broja krila). Zaključujem da je tipičan prozor zagrebačke ugrađene najamne kuće položeni četverokrilni prozor koji svojim oblikom pridonosi vodoravno strukturiranom pročelju Novoga građenja, čak i onda kada su prozorske osi udaljene, što je bila posljedica zanatskog načina izgradnje. Zamjetna količina pročelja s kombinacijama položenih prozora različitog broja krila pokazuje tendenciju k oblikovanju vrpčastog prozora u istim uvjetima izgradnje.

#### REZULTATI ISTRAŽIVANJA PREMA PARAMETRIMA UPRAVNOG POSTUPKA

##### RESEARCH RESULTS ACCORDING TO ADMINISTRATIVE PROCEDURE PARAMETERS

U razdoblju od 1935. do 1945. godine udio zakladnoga kapitala u gradnji ugrađenih najamnih kuća bio je zanemarivo, a gradskim kapitalom bila je podignuta samo jedna kuća. Dakle, ugrađene najamne kuće bile su građene privatnim kapitalom. U raspodjeli kapitala uočljiv je udio poduzetnika koji su sagradili dvije kuće (61 poduzetnik sa 24% sagrađenih kuća), što u odnosu na prethodno razdoblje predstavlja okupljanje kapitala. Među poduzetnicima bio je do 1941. godine velik broj Židova. Visoka produkcija kuća bila je u razdoblju od 1937. do 1940. godine, s prosjekom od 86 kuća na godinu. Najveći su broj kuća sagradili ovlaštene graditelji (57%), a zatim graditeljske tvrtke (20%). Najzastupljeniji izvođač bio je ovlašten graditelj Stjepko Aranjoš s 45 kuća, a od ovlaštenih arhitekata ing. arh. Bogdan Petrović sa 12 kuća. Prosječan vremenski rok od dana izdavanja građevinske dozvole do dana kada je kuća bila predana na uporabu iznosio je u pravilu manje od godinu dana do kraja 1941. godine. U ratnim godinama taj se rok produžio na prosječno dvije godine. Kuće s dužim vremenskim rokom bile su u pravilu sagrađene i nastanjene u periodu od godinu dana, a preostali dio vremena bio je utrošen na dopisivanje s građevinskim vlastima oko uvjeta za izdavanje konačne uporabne dozvole (sl. 16).

#### DISKUSIJA

##### DISCUSSION

Izgradnja ugrađenih najamnih kuća u Zagrebu od kraja Prvoga do kraja Drugoga svjetskog rata, dakle od 1919. do 1945., ovisila je o općim poslovnim prilikama u to doba u Zagre-

<sup>17</sup> PLATZ, 1927: 147



bu. Ukoliko se uzme u obzir da u to doba prosječni period izgradnje kuće traje godinu dana, dobije se ova podjela:

Razdoblje stagnacije nakon Prvoga svjetskog rata, od 1919. do 1926. godine, kada se dogodila konverzija kapitala od prije Prvoga svjetskog rata prema ekonomskim potencijalima Kraljevine SHS;

Razdoblje uzleta, od 1927. do 1931. godine, kada investicijski kapital nastao u tercijarnim djelatnostima, preuzima vodeću ulogu u izgradnji ugrađenih najamnih kuća, stvarajući višak vrijednosti;

Razdoblje krize, od 1932. do 1935. godine, koje je bilo uzrokovano svjetskom financijskom krizom koja se 1931. godine proširila u Europu;

Razdoblje standardizacije, od 1936. do 1940. godine, kada investicijski kapital standardizira principe ulaganja u izgradnju najamnih kuća, odnosno višak vrijednosti;

Razdoblje Drugoga svjetskog rata, od 1941. do 1945. godine, u kojemu su na početku Židovi protjerani iz zagrebačke sredine, a na kraju su se prestale podizati ugrađene najamne kuće.

U razdoblju standardizacije ustalili su se principi izgradnje zagrebačke ugrađene najamne kuće kao nužna posljedica isplativog ulaganja u taj posao.<sup>18</sup> Jedan od principa bio je postivanje građevinskih propisa, osim onda kada se iz nepostivanja dala izvuci dobit. Iz toga slijedi da se zagrebačka ugrađena najamna kuća gradila materijalom koji je bio lako dostupan i radnom snagom koja je bila jeftina. Dakle, kuća se gradila opekom koja se dopremala iz blizine, a nerijetko se dobivala kao sekundarni građevinski materijal iz porušenih zgrada. Za čelične traverze koristile su se demontirane željezničke tračnice, a kremena žbuka bila je prikladna jer su se rudnici nalazili u okolici Samobora. Drveni grednici dopremeni su iz slavonskih ili bosanskih pilana. Ako je bilo neophodno izvesti kompliciraniju konstrukciju, tada se koristilo gradivo već provjerenih proizvođača (Hennebique monolitne ploče, Isteg stropovi, Holzzement ravni krovovi, odnosno konzolne stubi, i tako dalje). Rukovodeća radna snaga bila je školovana u Obrtnoj školi koja je jamčila prvoklasan proizvod, podučen prema najnovijim njemačkim udžbenicima iz graditeljstva i arhitekture.<sup>19</sup> Dakle, ugrađena najamna kuća bila je ovisna o principima standardizacije građevinskog materijala ekonomske sredine u kojoj je nastala, što je karakteristično za predindustrijsko doba.

<sup>18</sup> STÜBBEN, 1924: 22

<sup>19</sup> JURIC, 2001: 137

Tržište stanova u razdoblju standardizacije imalo je veliku potražnju za manjim stanovima zato jer su se u to doba takvi stanovi najlakše iznajmljivali. Stoga su najčešće građene tlocrtno kombinacije bile jedan jednosobni i jedan dvosobni stan na stubište, te dva jednosobna stana na stubište. Građevinski propisi omogućavali su maksimalnu eksploataciju parcele, pa je ona bila provedena. Može se tvrditi da su na tržištu parcela bolje prolazile parcele manjih duljina ulične fronte, odnosno uska parcela, i parcela široka tri širine sobe. Isto tako, dolazilo je do djeljenja većih parcela u manje, pri čemu se od tri normalne parcele dalo napraviti: četiri parcele široke tri širine sobe ili šest uskih parcela. Jedina dva bloka koja su u ovom razdoblju bila sagrađena kućama na normalnim parcelama nalaze se na parcelaciji bivšega Zagrebačkog zborna u Marticevoj ulici, iako su na njihovu južnom perimetru bile građene kuće s tri prozorske osi, a na zapadnom perimetru jedna kuća sa dvije prozorske osi. U takvim uvjetima tražila se reprezentativna kvaliteta stanovanja koja se mogla postići uobičajenim principima tlocrtno dispozicije zagrebačke ugrađene najamne kuće (tabl. III.).

Zamjetan je povratak klasičnosti i reprezentativnosti osno simetrično komponiranog pročelja iako je oblikovanje pročelja kao strogo osno simetričnog, odnosno osno simetričnog u zoni stambenih katova ovisilo o tlocrtnoj dispoziciji pročelja te o smjesta ulaza u kuću i njegove veze sa stubištem, za koju se tražilo da bude kratka i pregledna. Dakako, ova uvjetovanost dispozicije pročelja razlozima tlocrtno distribucije zgrade karakteristična je za oblikovne principe Novoga građenja, što je uočljivo čak i na kućama koje su projektirali osvjeđeni pobornici Novoga građenja, a potvrđuje tezu o reprezentativnosti postignutoj oblikovanjem u skladu s izvornim načelima Novoga građenja.

#### ZAKLJUČAK

##### CONCLUSION

Iz navedenih razmatranja slijedi zaključak da je zagrebačka sredina, izvorno konzervativna, sama sebi podredila principe Novoga građenja, koje je preuzimala sa strane i zatim ih kvalitetno transponirala u nove stvaralacke podražaje koji su, međutim, ostali vjerni izvornim težnjama. Ovi stvaralacki podražaji bili su u razdoblju od 1936. do 1940. godine uobličeni u operativne principe za gradnju isplativih i kvalitetnih kuća koji su bili u skladu s principima arhitekture Novoga građenja, a istodobno su ostali klasični i reprezentativni. Dakle, bio je pronaden kvalitetan, izvorno zagrebački spoj tradicionalnog i modernog. Šteta je što su Drugi svjetski rat i neposredno nakon njega promijenjeni ekonomski odnosi prekinuli ovaj kvalitetni eksperiment.



Sl. 17. PERSPEKTIVA PROČELJA UGRADENE NAJAMNE KUĆE POLLAK, ZAGREB, TUSKANOVA 15, 1937., SLAVKO LÖWY, URUDZBENI PROJEKT ZA GRADEVNU DOZVOLU  
FIG. 17 POLLAK BUILT-IN APARTMENT HOUSE - FAÇADE; PERSPECTIVE, ZAGREB, TUSKANOVA 15, 1937, SLAVKO LÖWY, MAIN DESIGN FOR THE BUILDING PERMIT



Sl. 18. PERSPEKTIVA PROČELJA UGRADENE NAJAMNE KUĆE ROSINGER, ZAGREB, VLASKA 69, 1937., ZLATKO NEUMANN, URUDZBENI PROJEKT ZA GRADEVNU DOZVOLU  
FIG. 18 ROSINGER BUILT-IN APARTMENT HOUSE - FAÇADE; PERSPECTIVE, ZAGREB, VLASKA 69, 1937, ZLATKO NEUMANN, MAIN DESIGN FOR THE BUILDING PERMIT

LITERATURA  
BIBLIOGRAPHY

1. ISSEL, H. (1910.), *Die Wohnungsbaukunde*<sup>3</sup>, Voigt, Handbuch des Bautechnikers, V, Leipzig, reprint: 1998., Weltbild, Augsburg
2. JURIC, Z. (2001.), *Školovanje graditeljskih obrtnika i poduzetnika u Hrvatskoj i Slavoniji od 1850. do 1918. godine*, „Prostor”, 9 (2[22]): 119-139, Zagreb
3. KAHLE, D. (2002.a), *Zagrebacka ugrađena najamna kuća od 2. siječnja 1928. do 14. veljače 1935.*, magistarski rad, Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb
4. KAHLE, D. (2002.b), *Zagrebacka ugrađena najamna kuća u razdoblju od 1928. do 1934. godine*, „Prostor”, 10 (2[24]): 155-168, Zagreb
5. LANG, H. (1881.)<sup>5</sup>, *Constructionen in Stein*, u: Allgemeine Bau-Constructions-Lehre mit besonderer Beziehung auf das Hochbauwesen, Von G. A. Breymann, I. Theil, Gebhardt, Leipzig
6. LASLO, A. (1985.), *Rudolf Lubynski, Prilog definiciji stambenog tipa*, „Arhitektura”, 37-38 (189-195): 169-197, Zagreb
7. PLATZ, G. A. (1927.), *Die Baukunst der neuesten Zeit*, Propyläen Kunstgeschichte, Propyläen, Berlin
8. SMREKAR, M. (1902.), *Priručnik za političku upravnu službu u kraljevinah Hrvatskoj i Slavoniji*, 3, Naklada Ignjat Granitz, Zagreb
9. STRIŽIĆ, Z. (1956.), *O stanovanju: Arhitektonsko projektiranje*, II. dio, Školska knjiga, Zagreb
10. STÜBBEN, J. (1924.), *Der Städtebau*<sup>3</sup>, Gebhardt, Handbuch der Architektur, 4 (9), Leipzig
11. \*\*\* (1931.), *Gradevinski zakon od 7. juna 1931.*, „Tehnički list”, 160-176, Zagreb
12. \*\*\* (1940.), *Gradevinski pravilnik za grad Zagreb*, „Narodne novine”, 104, 292, Prilog, 21-46, Zagreb

IZVORI  
SOURCES

## DOKUMENTACIJSKI IZVORI

## DOCUMENT SOURCES

1. DAZG, ZGD, sign. od 1 do iza 3500, MF sign. od 1 do iza 280: pojedine zgrade od 1857. do 1967. godine, složeno prema uputnim brojevima (ulica, zatim kućni broj), ukupno oko 3500 svežnjeva, dosad mikrofilmirano (MF) nešto manje od tri četvrtine grade (ulice od A do Radnički dol).
2. DAZG, Fond GPZ-GO, sign. 50: Zbirka građevinskih propisa od 1856. do 1921. godine, Zaključak sjednice Gradskog zastupstva § 46. od 6. 2. 1911.
3. DAZG, Fond GPZ-GO, sign. 51: Preisausschreiben für einen Erweiterungs-, Bebauungs- und Regulierungsplan der Stadt Zagreb, Zagreb, 1929.

## IZVORI ILUSTRACIJA

## SOURCES OF ILLUSTRATIONS

- SL. 1. DAZG, ZGD, BOGIŠIĆEVA 8, SIGN. 151.
- SL. 2. DAZG, ZGD, BUČONJICEVA 21, SIGN. 295.
- SL. 3. DAZG, ZGD, ERDÖDYJA 10, SIGN. 1486.
- SL. 4. DAZG, ZGD, SMIČIKLASOVA 13, SIGN. 2828.
- SL. 5.-7. DAZG, ZGD, KRAJIŠKA 29, SIGN. 1333.
- SL. 8. DAZG, ZGD, KUKULJEVIĆEVA 33, SIGN. 2485.
- SL. 9. DAZG, ZGD, MEDVEDGRADSKA 70, SIGN. 1824.
- SL. 10. DAZG, ZGD, NOVA VES 77B, SIGN. 2051.
- SL. 11. DAZG, ZGD, OZEGOVIĆEVA 13, SIGN. 2109.
- SL. 12. DAZG, ZGD, NOVA VES 61, SIGN. 2050.
- SL. 13. DAZG, ZGD, PETROVA 28, SIGN. 2202.
- SL. 14. DAZG, ZGD, POD ZIDOM 3, SIGN. 2254.
- SL. 15. DAZG, ZGD, RIBNJAK 20, SIGN. 1947.
- SL. 16. DAZG, ZGD, SELSKA 23, SIGN. 2774.
- SL. 17. DAZG, ZGD, TUŠKANOVA 15, SIGN. 3128.
- SL. 18. DAZG, ZGD, VLAŠKA 69, SIGN. 3231.

## SAŽETAK

## SUMMARY

## BUILT-IN APARTMENT HOUSES IN ZAGREB BETWEEN 1935 AND 1945

Types of the built-in apartment houses in Zagreb between 1928 and 1945 depended on the building regulations for the city of Zagreb. The types of Zagreb-style apartment houses were: the built-in house, the corner house, the semi-built-in house, the backyard house, the complex of houses and the villa. The construction of the built-in apartment houses in Zagreb between 1919 and 1945 depended on general economic conditions in Zagreb at that time and could be subdivided into the following periods: the period of stagnation following World War I between 1919 and 1926; the flourishing period between 1927 and 1931; the crisis between 1932 and 1935; the period of standardization between 1936 and 1940 when investments set a standard of financing the construction; and the period of World War II, between 1941 and 1945 when Jewish population was forced to leave Zagreb and the construction eventually ceased.

Plan types of the Zagreb-style built-in apartment houses that were standardized between 1935 and 1945 included: a. the standard plan, b. the plan with a mid backyard wing, c. the plan with backyard extensions, d. the plan with lateral light wells (table III). Other plans are combinations of these four types depending on the complexity of plans or irregularities of the lot. The façade composition of the built-in apartment house was conditioned by the plan type and the principle according to which each

room had one window facing the street. The craft-based way of construction allowed horizontally placed windows with large spaces between them.

An extensive research was carried out in the National Archives in Zagreb with the aim of examining files of 1600 rented houses between 1928 and 1945. Taking the definition of the Zagreb-style built-in apartment house as a relevant criterion, 455 rented houses between 1935 and 1945 were selected and statistically analyzed in this paper.

Most buildings are two-storey houses. Plan types are equally used whereas the most common plan type is the plan with lateral light wells in a house containing three rooms on the front (table III, d3) corresponding to one studio apartment and one-bedroomed apartment to the staircase. The most common type of apartment is a studio apartment followed by a one-bedroomed apartment. The standard Zagreb-style built-in apartment house of that period had a single-pitched roof to the street with a flat roof to the backyard containing attics converted into apartments, mostly studios. The number of strictly axially symmetrical fronts was on the increase as compared to the previous period whereas the number of axially symmetrical fronts at the level of residential stories decreased. It may be said that the Zagreb-style apartment house was dominantly characterized by a classical quality and severity of

axially symmetrical fronts. Asymmetrical fronts were extremely rare. A typical window was a horizontally placed four-winged window the shape of which made horizontally structured modern fronts prevalent.

The standardization period helped establish the construction principles of the Zagreb-style built-in apartment house as a result of profitable investments by private capital. Most houses were built by licensed builders and construction companies. There was a large number of Jews among house owners and contractors until 1941. The average construction time took up less than a year before the war whereas during the war time it took up approximately two years.

The Zagreb region, although conservative in its origin, took over the principles of Modern architecture and then transferred them into its own creative achievements without losing touch with their origins. In the period between 1936 and 1940 these creative initiatives stimulated the construction of cost-effective and good quality housing in line with the principles of Modern architecture retaining, however, their classical origin. As a result, a remarkable and original fusion of tradition and modernity was born. Unfortunately, World War II and the resulting economic conditions interrupted that high-quality experiment.

DARKO KAHLE

## BIOGRAFIJA

## BIOGRAPHY

Mr. sc. DARKO KAHLE, dipl. ing. arh., rođen je 1962. godine u Zagrebu. Godine 1989. diplomirao je na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu gdje je i magistrirao 2002. godine s temom „Zagrebačka ugrađena najamna kuća od 2. siječnja 1928. do 14. veljače 1935. godine“. Izlagao je na Salonu mladih 1988. godine, te na Zagrebačkom salonu 1991. i 1994. godine. Stručni je suradnik za prethodna odobrenja i posebne uvjete zaštite u Gradskom zavodu za zaštitu spomenika kulture i prirode u Zagrebu.

DARKO KAHLE, Dipl.Eng.Arch., M.Sc., born in 1962 in Zagreb. He graduated from the Faculty of Architecture, University of Zagreb in 1989. He got his master's degree in 2002 with a thesis entitled *Zagreb-style Built-in Apartment House between 2 Jan 1928 to 14 Feb 1935*. He presented his work at two major architectural exhibitions; *Salon mladih* in 1988 and *Zagrebački salon* in 1991 and 1994. He works as a research assistant in the City Institute for Conservation and Preservation of Cultural Monuments and Nature in Zagreb.

