

PROSTOR

22 [2014] 1 [47]

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

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

ISSN 1330-0652  
CODEN PORREV  
UDK | UDC 71/72  
22 [2014] 1 [47]  
1-158  
1-6 [2014]

POSEBNI OTISAK / SEPARAT | OFFPRINT

ZNANSTVENI PRILOZI | SCIENTIFIC PAPERS

2-15 MIRNA MEŠTROVIĆ  
MLADEN OBAD ŠČITAROCI

ZAGREBAČKI LJETNIKOVCI  
– NASTAJANJE I OBILJEŽJA

VILLAS IN ZAGREB  
– ORIGIN AND FEATURES

IZVORNI ZNANSTVENI ČLANAK  
UDK 728.84(497.5 ZAGREB)"18/00"

ORIGINAL SCIENTIFIC PAPER  
UDC 728.84(497.5 ZAGREB)"18/00"



Af



SL. 1. POGLED IZ ZRAKA NA ULICE LJETNIKOVAČKOG PODRUČJA: HERCEGOVAČKA, PANTOVČAK, NAZOROVA, GORANA KOVAČICA, 2008.

FIG. 1. STREETS OF THE VILLA AREAS, AERIAL VIEW: HERCEGOVAČKA, PANTOVČAK, NAZOROVA, GORANA KOVAČICA, 2008.

## MIRNA MEŠTROVIĆ, MLADEN OBAD ŠĆITAROCI

GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA STRATEGIJSKO PLANIRANJE I RAZVOJ GRADA  
HR – 10000 ZAGREB, REPUBLIKE AUSTRIJE 18  
mestrovic.mirna@gmail.com  
SVEUČILIŠTE U ZAGREBU  
ARHITEKTONSKI FAKULTET  
HR – 10000 ZAGREB, KAČICEVA 26  
mos@arhitekt.hr

IZVORNI ZNANSTVENI ČLANAK  
UDK 728.84(497.5 ZAGREB)"18/00"  
TEHNIČKE ZNANOSTI / ARHITEKTURA I URBANIZAM  
2.01.02. – URBANIZAM I PROSTORNO PLANIRANJE  
2.01.04. – POVIJEST I TEORIJA ARHITEKTURE  
I ZAŠTITA GRADITELJSKOG NASLIJEĐA  
ČLANAK PRIMLJEN / PRIHVACEN: 15. 5. 2014. / 10. 6. 2014.

CITY OF ZAGREB  
CITY OFFICE FOR STRATEGIC PLANNING AND DEVELOPMENT OF THE CITY  
HR – 10000 ZAGREB, 18 REPUBLIKE AUSTRIJE STREET  
mestrovic.mirna@gmail.com  
UNIVERSITY OF ZAGREB  
FACULTY OF ARCHITECTURE  
HR – 10000 ZAGREB, KAČICEVA 26  
mos@arhitekt.hr

ORIGINAL SCIENTIFIC PAPER  
UDC 728.84(497.5 ZAGREB)"18/00"  
TECHNICAL SCIENCES / ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING  
2.01.02. – URBAN AND PHYSICAL PLANNING  
2.01.04. – HISTORY AND THEORY OF ARCHITECTURE  
AND PRESERVATION OF THE BUILT HERITAGE  
ARTICLE RECEIVED / ACCEPTED: 15. 5. 2014. / 10. 6. 2014.

## ZAGREBAČKI LJETNIKOVCI – NASTAJANJE I OBILJEŽJA

## VILLAS IN ZAGREB – ORIGIN AND FEATURES

GRADSKI LJETNIKOVCI  
LADANJSKE VILE  
LJETNIKOVAČKO PODRUČJE  
ZAGREB  
19. STOLJEĆE

SUBURBAN VILLAS  
COUNTRY VILLA  
COUNTRY VILLAS AREA  
ZAGREB  
19<sup>TH</sup> CENTURY

Istraživanje je obuhvatilo 96 ljetnikovaca smještenih na sjevernim brežuljcima Zagreba koji su izgrađeni između 1736. i 1938. godine. Otkrivena su 23 dosad nepoznata ljetnikovca, a više je od polovice evidentiranih sačuvano. Utvrđena su urbanistička, ambijentalna, pejzažna i arhitektonska obilježja izgradnje. Ljetnikovci su krajem 19. i početkom 20. stoljeća bili važan dio planiranja i izgradnje Zagreba te su podizani ukorak sa srednjoeuropskim primjerima.

This research encompasses 96 villas situated on the northern hillsides of Zagreb, built between 1736 and 1938. Twenty-three villas, unknown until today, have been discovered through this research while half of the registered ones have been preserved. Their urban, ambient, landscaping and architectural features have been researched and defined. The late 19<sup>th</sup> and the early 20<sup>th</sup> century villas were an important segment of Zagreb city planning and development.



## UVOD

### INTRODUCTION

Ladanjska izgradnja na tlu Hrvatske počinje s antičkim rimskim vilama (*villa rustica*, *villa suburbana*, *villa marittima*), a nastavlja se u 15. i 16. stoljeću s renesansnim ljetnikovcima na području Dubrovnika i Dalmacije. U kontinentalnoj Hrvatskoj u srednjem se vijeku grade plemićki utvrđeni dvorci (burgovi), a od 17. do početka 20. stoljeća podižu se dvorci. Tijekom 19. i početkom 20. stoljeća u Zagrebu se grade brojni ljetnikovci koji su potaknuli gradnju vila u prvoj polovici 20. stoljeća.

Za razliku od dubrovačkih ljetnikovaca, burgova i dvoraca, zagrebački ljetnikovci nisu građevno znatnije devastirani, ali je bitno promijenjeno okruženje ljetnikovaca. Nekoć su to bile zgrade utopljene u prigradski prirodni i kultivirani krajolik, a danas su one najčešće okružene gustom izgradnjom. Neki su ljetnikovci nestali, neki su pregrađivani i dograđivani, a mnogi su sačuvani i koriste se za stanovanje. Nažalost, nova izgradnja posljednjih desetljeća zbog nepostojanja kriterija i nejasnih smjernica u planiranju i izgradnji podsljemenskog područja doveli su do pregeste izgradnje toga nekad idiličnoga brežuljkastog dijela Zagreba. Posljedica je toga da su sjeverni dijelovi grada uništeni neprimjerenom i predimenzioniranom gradnjom pa je time ambijentalna slika bitno promijenjena.

Iako se zagrebački ljetnikovci spominju u literaturi, a neki su dobro poznati kao pojedinačne zgrade, oni ipak nisu bili sustavno istraženi i vrjednovani, posebice u kontekstu urbani-

stičkog planiranja Zagreba te u kontekstu srednjoeuropske tradicije i kulture. Upravo to je razlog za istraživanje koje se provodi u sklopu znanstvenoistraživačkog projekta na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu.<sup>1</sup> Dio istraživanja o propisima i planiranju ljetnikovačkog područja grada Zagreba u drugoj polovici 19. i prvoj polovici 20. stoljeća objavljen je ranije.<sup>2</sup>

Područje istraživanja zagrebačkih ljetnikovaca obuhvaća prostor nekadašnjega III. razdjela prema Regulatornoj osnovi Zagreba iz 1889. godine, kojem su pridodani ljetnikovci današnjega istočnog dijela grada.<sup>3</sup> Zagrebačko ljetnikovačko područje označava predjele sjeverno od blokovskog područja Zagreba (Donjega grada) do sjevernih granica gradskog područja.<sup>4</sup> Istraživano područje sadrži dijelove današnjih katastarskih općina Črnomerec, Šestine, Centar, Gračani, Remete i Maksimir, dok se evidentirani ljetnikovci nalaze još i u katastarskim općinama Mikulčići i Vugrovec (oni nisu uključeni u ovo istraživanje; Sl. 2.).

Na istraživanome području sjevernoga dijela Zagreba zabilježeno je 96 lokaliteta ljetnikovaca izgrađenih u razdoblju od 1736. do 1938. godine. Popis lokaliteta utvrđen je na temelju literature, popisnika službe zaštite kulturnih dobara, analize starih katastarskih karata i obilaskom terena. Zatečene su evidencije bile manjkave, a istraženost i dokumentiranost ljetnikovaca bile su slabe.<sup>5</sup> Utvrđeno je da od 96 ljetnikovaca na terenu postoji 55 (57,3%), 29 (30,2%) ih više nema i na njihovu su mjestu izgrađene nove zgrade, a za 12 (12,5%) ljetnikovaca zasad ne možemo utvrditi točan smještaj.<sup>6</sup> Istraživanjima su otkrivena 23 dosad nepoznata ljetnikovca.

U literaturi, staroj projektnoj dokumentaciji i svakodnevnom govoru često se miješaju ili poistovjećuju pojmovi *ljetnikovac* i *vila*. Ljetnikovac je tip zgrade u Zagrebu uobičajen u doba povijesnih stilova druge polovice 19. stoljeća, koji se u Zagrebu pojavljuju gotovo istodobno kada i u susjednim zemljama.<sup>7</sup> To su veće stambene zgrade namijenjene odmoru i ladanju, smještene u okolici grada, a

<sup>1</sup> Istraživanje zagrebačkih ljetnikovaca počelo je 2008. u sklopu magistarskog istraživanja, a nastavlja se i proširuje u sklopu znanstvenih projekata: *Urbanističko i pejzazno naslijeđe Hrvatske kao dio europske kulture* (do 2013.) te *Heritage Urbanism – Urban and Spatial Planning Models for Revival and Enhancement of Cultural Heritage* (od 2014.).

<sup>2</sup> MEŠTROVIĆ, OBAD ŠĆITAROCI, 2011: 114-125

<sup>3</sup> U uvodnome dijelu obrazloženja Regulatorne osnove iz 1889. navedeno je da se III. razdjel „sastoji iz bregovitoga diela gradskoga kotara, koji se pruža prema sjeveru, te kojemu treba pribrojiti onaj dio Lašćinske općine, koji leži sjeverno od Maksimirske ceste” (*Obrazloženje Regulatorne osnove grada Zagreba i predlozi za odobrenje i provedenje iste*; NSK).

<sup>4</sup> KAHLE, 2004: 214

koriste se redovito u ljetno doba pa se u Zagrebu često nazivaju *ljetnik*, *letnik* ili *ljetiste*. Takve zgrade podižu imućne građanske obitelji, dok plemićke obitelji najčešće imaju dvorce u široj okolici grada. Ljetnikovci se uglavnom podižu na osamljenim položajima usred vinograda i voćnjaka s pogledima na grad i krajolik, a uz njih su izgrađene gospodarske zgrade. U građevnim dozvolama izdanim krajem 19. i početkom 20. stoljeća katkad se ljetnikovac naziva vilom, ali i obrnuto – u nacrtima piše vila, a u dozvoli ljetnikovac. Oba su se naziva rabila za stambenu zgradu za povremeno stanovanje, dok su se zgrade za stalno stanovanje u to doba nazivale *stambene kuće*.<sup>8</sup>

Ciljevi istraživanja bili su sljedeći: evidentirati ljetnikovce na istraživanome području, stvoriti bazu podataka o zaboravljenim zagrebačkim ljetnikovcima, podsjetiti na nekadašnju važnost ljetnikovaca u kreiranju urbanističko-pejsažne vrsnoće prostora, potaknuti njihovo vrjednovanje, utvrditi prostorno-pejsažna, urbanistička i druga obilježja zagrebačkoga ljetnikovačkog područja te pridonijeti njihovoj afirmaciji u kontekstu hrvatske i srednjoeuropske arhitekture te kulture dvoraca i ljetnikovaca.

Posljednjih desetljeća zagrebački su ljetnikovci ugroženi novom neprimjerenom izgradnjom koja najčešće nije postojala naslijeđene vrijednosti i posebnosti kulturnoga krajolika sjevernoga Zagreba kao brežuljkastih predjela gdje se isprepleću prirodni i antropogeni krajolik – šume i gajevi, vinogradi, voćnjaci i vrtovi, sela i zaseoci, ljetnikovci s perivojima i pratećim gospodarskim građevinama. Taj je mozaik uskladenog mjerila velikim dijelom uzmaknuo pred naletom nove izgradnje koja, nažalost, nije dala nove prostorne i ambijentalne vrijednosti.

## KONTEKST I UTJECAJI

### CONTEXT AND INFLUENCES

U administrativno-organizacijskom smislu 1850. godina je prijelomna za grad Zagreb, kada ujedinjenjem njegovih povijesnih dije-

5 U popisniku Gradskoga zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode u istraživanome području navedeno je 15 ljetnikovaca, a izvan istraživanog područja još 14 ljetnikovaca.

6 MEŠTROVIĆ, 2010: 146

7 DOBRONIĆ, 1963: 143

8 MEŠTROVIĆ, OBAD ŠĆITAROCI, 2011: 116

9 U razdoblju od potresa 1880. do 1900. izgrađeno je 48 od 96 (dakle, 50%) evidentiranih ljetnikovaca.

10 Pridružuju se susjedne porezne općine: Lašćina, Žitnjak, Maksimir (Jurjaves), Petruševac, Borongaj i Vukomerc.

11 Podrobnije vidjeti u: FRANKOVIĆ, 1988: 84-110.

12 PLEŠTINA, 1994: 368



SL. 2. ISTRAŽIVANO LJETNIKOVAČKO PODRUČJE ZAGREBA  
FIG. 2. THE RESEARCHED VILLA AREA OF ZAGREB

lova počinje novo razdoblje života i razvoja grada. Izradom prve karte grada (tzv. specijalka), zatim prve detaljne katastarske izmjere (1857.-1862.), te donošenjem građevnog reda, stvaraju se preduvjeti za teritorijalno proširenje grada, a time i za povećanje broja stanovnika, što bi omogućilo i povećanje radništva u svrhu gospodarskog/industrijskog razvoja. Povezivanje željeznicom i održavanje prve dalmatinsko-hrvatsko-slavonske izložbe 1864. na tragu su promjena koje će modernizirati grad. Godine 1880. Zagreb je pogodio snažan potres koji je razlogom obnove, ali i zamaha promišljene izgradnje grada. U razdoblju koje slijedi, sve do 1900. godine, donose se propisi za izgradnju zgrada na Josipovcu, gradi se cesta na Josipovcu, otvara perivoj na Tuškancu i u to doba bilježimo najintenzivniju gradnju ljetnikovaca.<sup>9</sup> Iste godine administrativna se površina grada gotovo udvostručuje<sup>10</sup> pa tada Zagreb zauzima površinu od 64,38 km<sup>2</sup>. Zbog sve intenzivnije gradnje na brežuljcima, koju je omogućilo donošenje propisa, donosi se čitav niz regulacija ulica na njima.<sup>11</sup> Druga katastarska izmjera dovršena je 1913., prije početka Prvoga svjetskog rata. Do donošenja nove Regulatorne osnove grada 1937. godine gradnja ljetnikovaca jenjava.

Neplanska izgradnja, tj. spontani proces izgradnje do donošenja Građevnoga reda (1857.) i izrade prve detaljne katastarske izmjere (1862.), bila je najvažniji čimbenik nastajanja urbanoprostorne matrice sjevernih brežuljkastih predjela Zagreba.<sup>12</sup> Ulice i ceste tada se trasiraju prateći mjestopisna (topo-

TABL. I.A POSTOJEĆI LJETNIKOVCI, STANJE 2014.  
TABLE I.A THE EXISTING VILLAS, 2014

	postojeći ljetnikovci
1.	Naumovac 12
2.	Grškovičeva 23 (Bijenička 21)
3.	Hercegovačka 81 (Hercegovačka 79)
4.	Tuskanac 56 (Tuskanac 20)
5.	Nazorova ulica 70
6.	Nazorova ulica 74 (Josipovac 21)
7.	Maksimirska 125
8.	Gornje Prekrižje 71 (Gornje Prekrižje 3)
9.	Tuskanac 100
10.	Sv. Duh 129 (Pavleka Miškine 129 / Sv. Duh 127)
11.	Hercegovačka 78 (Hercegovačka 21)
12.	Okrugljak 6
13.	Jurjevska 27
14.	Bukovačka cesta 341 (Remete 84)
15.	Nad lipom 7
16.	Tuskanac 21
17.	Jurjevska 29
18.	Bukovačka cesta 271 (Bukovačka cesta 195)
19.	Nazorova ulica 68 (Josipovac 27)
20.	Gorana Kovačića 7
21.	Gorana Kovačića 33
22.	Gorana Kovačića 35
23.	Gorana Kovačića 37
24.	Gorana Kovačića 17
25.	Bukovečki krč 6
26.	Mlinarska cesta 53
27.	Nazorova ulica 26
28.	Rim 84
29.	Vugrovec
30.	Nazorova 38, Nazorova – Haramincić (DAZ)
31.	Jurjevska 37
32.	Srebrnjak 83 (Srebrnjak 55)
33.	Nova ves 86
34.	Maksimirski perivoj (park Maksimir)
35.	Mikulčić 133
36.	Jelenovac 45 (u vinogradu Reda milosrdne brace na Jelenovcu)
37.	Ilica 154
38.	Gornje Prekrižje 51 (Gornje Prekrižje 53)
39.	Tuskanac 36
40.	Pantovčak 37
41.	Gornje Prekrižje 75 (Prekrižje 24)
42.	Bukovačka cesta 254 (Bukovačka cesta 156)
43.	Pantovčak 39
44.	Nazorova ulica 55
45.	Gorana Kovačića 20 (Vladimira Nazora 63 / Josipovac 22)
46.	Bukovačka cesta 267
47.	Bukovačka cesta 245
48.	Jelenovac 44
49.	Vugrovska ulica 2c, Gornji Vugrovec
50.	Vrhovec 194
51.	Gorana Kovačića 11
52.	Bukovačka cesta 220
53.	Ilica 223
54.	Rim 98 (Mirogojska cesta 20)
55.	Nazorova ulica 72

grafska) obilježja terena. Planiranje na brežuljcima svodilo se na planiranje prometnica, dok je njezina komunalna oprema teretila vlasnika parcele.<sup>13</sup> Ljetnikovci nastaju uglavnom na cestama koje leže na hrptovima brjegov. Tek Drugom regulatornom osnovom (1889.) i Lenucijevim regulacijama započinje proces planskog usmjeravanja izgradnje ulica ucrtanih Drugom regulatornom osnovom. Usporedbom područja na kojima su važili propisi za izgradnju na ljetnikovačkim područjima, godina donesenih odobrenja i evidentiranih ljetnikovaca (katastra) možemo primijetiti da ljetnikovačko područje obilježava propisana izgradnja otvorenog ili poluotvorenog tipa (slobodnostojeće ili dvojne zgrade), s obveznim predvrtom najmanje dubine od četiri metra s cvjetnim i uresnim nasadima. Na ljetnikovačkim područjima smjele su se podizati prizemne ili jednokatne zgrade 'ukusnoga izgleda'. Gospodarske zgrade morale su biti smještene tako da budu što manje vidljive s ulice.

Zagrebački ljetnikovci podižu se u doba kada se u Hrvatskom zagorju i cijeloj kontinentalnoj Hrvatskoj još uvijek grade novi dvorci ili se arhitektonski i stilski dotjeruju ranije izgrađeni dvorci. U Hrvatskom zagorju prvi se dvorci grade od početka 17. stoljeća, tako da je većina dvoraca već izgrađena do sredine 19. stoljeća.<sup>14</sup> U Slavoniji je izgradnja dvoraca počela cijelo stoljeće kasnije negoli u Hrvatskom zagorju (prvi dvorci u Slavoniji grade se početkom 18. stoljeća), tako da se u drugoj polovici 19. i početkom 20. stoljeća grade još brojni manji dvorci te se preinačuju i dograđuju oni ranije izgrađeni.<sup>15</sup>

Podudara se razdoblje najintenzivnije gradnje ljetnikovaca u Zagrebu i u srednjoeuropskim zemljama. To je i doba prvih velikih zahvata u europskim gradovima.<sup>16</sup> Tako je, primjerice, gradnja bečke Ringstrasse, koja počinje 1857., jedna od pogodnosti za nastajanje *cottage* naselja Beča, koje se nalazi na području današnjih gradskih predjela Währing i Döbling.<sup>17</sup> Nastaje gotovo istodobno kada i u Zagrebu te danas čini jedan od otmjenijih stambenih predjela Beča zbog vila okruženih vrtovima i obližnjeg perivoja Türkenschanzpark.<sup>18</sup> *Cottage* naselje nastalo je na uzdignutom položaju s kojeg se pružao prekrasan pogled na grad Beč i Dunav, a sa zapada je pristizao svježi zrak.

Gradnji ljetnikovaca u Zagrebu pogodovale su socijalne i gospodarske promjene koje se zbivaju polovicom 19. stoljeća, kada propadaju stara feudalna gospodarstva, a trgovci i poduzetnici iz građanskih krugova brzo se bogate te time dobivaju i društveno veći ugled.<sup>19</sup> Obogaćeno građanstvo na sjevernoj periferiji grada gradi ljetnikovce kao odraz svoga novog položaja u društvu, i to zahvaljujući imetku koji su razmjerno brzo stekli.

## ISTRAŽIVANJE

### RESEARCH

Na temelju prikupljenih podataka, dosadašnjih istraživanja, primjene znanstvenih metoda te izvornih arhivskih i terenskih istraživanja, došlo se do novih spoznaja o zagrebačkim ljetnikovcima.

• **Izvori za istraživanje** – Proučena je različita dostupna pisana, kartografska i grafička građa, stručna literatura i dnevni tisak. Najznačajniji podatci prikupljeni su pregledom arhivske građe Državnog arhiva u Zagrebu [DAZG] – Zapisnici sjednica Gradskog zastupstva od 1886. do 1911. godine; Zbirke građevne dokumentacije Gradskoga poglavarstva Zagreba, Građevnog odsjeka, gdje su otkriveni dosad nepoznati ljetnikovci; građa Muzeja grada Zagreba [MGZ] – katastarska karta iz 1862. i stare karte Zagreba; zbirke Nacionalne i sveučilišne knjižnice [NSK] u Zagrebu te Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove – druga katastarska izmjera nastala 1909.-1913. godine, na kojoj je vidljiv najveći broj obrađenih ljetnikovaca.<sup>20</sup> Podatci o zaštićenim ljetnikovcima preuzeti su od Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode te s web stranice Grada Zagreba – Galerija kulturnih dobara.<sup>21</sup>

• **Dosadašnja istraživanja i objavljeni radovi** – Dosadašnja istraživanja zagrebačkih ljetnikovaca obrađuju kronologiju njihova nastanka, graditeljske stilove, doba u kojem su nastali, te daju kratak pregled ljetnikovaca uže zagrebačke okolice. Najznačajniji doprinos istraživanju zagrebačkih ljetnikovaca dala je dr.sc. Lelja Dobronić svojim pisanim radovima o Zagrebu 19. stoljeća, njegovoj bližjoj okolici i graditeljima, među kojima se ističe kao najznačajniji rad pod naslovom „Zagrebački ljetnikovci druge polovice 19. stoljeća” iz 1963. godine, u kojem kronološkim redom navodi ljetnikovce prema godini njihove

<sup>13</sup> FRANKOVIĆ, 1988: 91

<sup>14</sup> U drugoj polovici 19. st. u Hrvatskom zagorju grade se ili na stare kurije nadograđuju dvorci Braćak, Klokovec, Laduč, Martijanec, Belec i Vidovec. [OBAD ŠČITAROCI, 1991.]

<sup>15</sup> Podrobnije vidjeti u: OBAD ŠČITAROCI, BOJANIĆ OBAD ŠČITAROCI, 1998: 49-50.

<sup>16</sup> Urbanistički zahvati i preobrazbe gradova nastaju tijekom dvadeset godina, koje slijede revolucionarnu 1848. g.

<sup>17</sup> [http://wien.wiki.wienerzeitung.at/WIENWIKI/Cottageviertel\\_\(Gr%C3%A4tzl\)](http://wien.wiki.wienerzeitung.at/WIENWIKI/Cottageviertel_(Gr%C3%A4tzl))

<sup>18</sup> Perivoj površine od 5 hektara (50.000 m<sup>2</sup>) bio je otvoren 30. rujna 1888. U to je doba pripadao predgrađu Währing, danas je unutar gradskog tkiva.

<sup>19</sup> DOBRONIĆ, 1962: 144

<sup>20</sup> Za ljetnikovce izgrađene nakon 1913. godine korištene su katastarske izmjere iz 1962. godine za katastarske općine Crnomerec i Maksimir, 1963. godine za katastarske općine Remete i Sestine te 1967. godine za katastarsku općinu Centar. Izvorne su karte u vrlo lošem stanju, tijekom vremena su bile doctavane pa ih je Gradski ured za katastar i geodetske poslove za potrebe ovog istraživanja digitalno obradio.



va nastanka. U kratkim crtama govori o njihovim stilskim obilježjima i izdvaja naselje na Josipovcu kao „primjer osebujne pojave u Zagrebu devetnaestog stoljeća s obzirom na njegov socijalno-ekonomski i urbanistički karakter”.<sup>22</sup> U člancima Eugena Frankovića o urbanističkom razvoju Zagreba 19. i 20. stoljeća iščitavaju se i društveno-urbanističke okolnosti izgradnje ljetnikovaca. Milan Smrekar daje pregled i tumačenje građevnih propisa i propisa za ladanjsku izgradnju (1902.), dok Isidor Kršnjavi analizira estetski aspekt izgradnje (1888.).

• **Primijenjene metode istraživanja** – Evidencija ljetnikovaca nastala je istraživanjem Zbirke građevne dokumentacije Poglavarstva grada Zagreba u Državnom arhivu Zagreba [DAZG]. Pomnim pregledom mikrofilmova i analizom očuvane građevne dokumentacije pojedinih ulica tadašnjega III. razdjela prema prvoj Regulatornoj osnovi došlo se u većini slučajeva do podataka o vlasnicima, graditeljima, građevnim i stambenim dozvolama, izmjenama i dogradnjama, a otkriveni su i dosad nepoznati ljetnikovci. Evidencija je dopunjena podatcima o ljetnikovcima koji su zaštićena kulturna dobra, a ne nalaze se u istraživanom području III. razdjela. Istodobno s izradom evidencije provjeravano je stvarno stanje obilaskom terena te uspoređivanjem i utvrđivanjem činjeničnog stanja prema dostupnim opisima, fotografijama i nacrtima, budući da su brojni ljetnikovci promijenili svoje adrese. Zgrade ljetnikovaca nisu podrobnije proučavane, nego je to ostavljeno za buduća istraživanja.

Pisani i grafički podatci za svaki ljetnikovac uneseni su u obrasce posebno pripremljene za istraživanje pa je tako napravljen katalog zagrebačkih ljetnikovaca. On je poslužio kao bitno polazište za analize i zaključivanja. U katalogu su prikazani podatci o smještaju i adresi, nazivu i dataciji u zaglavlju, podatci o

zgradi – prvom vlasniku, graditelju, građevnoj dozvoli, stambenoj dozvoli, izmjenama zgrade, pomoćnim građevinama te podatci iz literature i izvori. Slijedi ocjena građevnog stanja, današnja namjena i podatci o zaštiti zgrade, ako ona postoji.<sup>23</sup> Svaki je ljetnikovac ilustriran grafičkim prikazima: fotografija današnjeg stanja ili stara fotografija za nestale ljetnikovce, izvod iz katastarske karte sa smještajem ljetnikovca i digitalni ortofoto [DOF] današnjega stanja u pogledu iz zraka s označenim ljetnikovcem. Ako nedostaju fotografije zgrade i/ili smještaja, znači da nisu pronađene ili ih nije bilo moguće utvrditi.

Analizom i usporedbom 96 lokaliteta i zgrada ljetnikovaca došlo se do znanstveno utemeljenih podataka o općim i posebnim obilježjima zagrebačkih ljetnikovaca. Provedena istraživanja i ovaj prikaz trebali bi ispuniti prazninu u poznavanju problema zagrebačkih ljetnikovaca. (Tabl. I.a., I.b, I.c)

## OPĆA OBIJEŽJA LJETNIKOVACA

### VILLAS AND THEIR GENERAL FEATURES

• **Doba izgradnje** (Tabl. II.) – Prvi danas poznati zagrebački ljetnikovci zabilježeni su krajem 18. stoljeća. Do administrativnog ujedinjenja Gradeca i Kaptola u jedinstveni grad Zagreb 1850. godine podignuto je šest ljetnikovaca i još dva do 1854. godine kada je izrađena prva detaljna karta grada (tzv. ‘specijalka’). Druga polovica 19. i početak 20. stoljeća najznačajnije je razdoblje u prostornom i urbanističkom razvoju Zagreba. U to doba grade se i brojni ljetnikovci kao potreba „građana da se ljeti iz prašine i vrućine uklone u ljetišta”.<sup>24</sup>

Gradnja ljetnikovaca ubrzava se nakon donošenja Građevnog reda 1857. i potresa 1880. godine. Donošenjem propisa za izgradnju zgrada na Josipovcu 1888. i završetkom Druge regulatorne osnove (1889.) počelo je razdoblje najintenzivnije gradnje zagrebačkih ljetnikovaca. Nakon pridruživanja Zagrebu susjednih općina i povećanja površine grada, gradnja ljetnikovaca i nadalje je intenzivna te se 1904. godine donose propisi za otvoreni način izgradnje. U razdoblju od donošenja propisnika za izgradnju ljetnikovačkih predjela grada Zagreba (1911.) izrađuje se čitav niz regulacija ulica na brežuljcima. Zbog sve privlačnijih, tada već i reguliranih ulica ljetnikovačkog područja, građani otad sve više grade kuće za stanovanje, a manje ljetnikovce.

Izgradnju ljetnikovaca možemo razvrstati u sedam razdoblja<sup>25</sup>, što je prikazano u Tabl. II. Utvrđeno je da su do 1800. godine izgrađena četiri ljetnikovca. Svi su to danas sačuvani, a obilježava ih jednostavnost volumena zgrade.<sup>26</sup> U razdoblju od 1801. do 1856. godine

Tabl. I.B DOSAD NEPOZNATI LJETNIKOVCI, OTKRIVENI TIJEKOM ISTRAŽIVANJA  
TABLE I.B UNKNOWN VILLAS UP TO NOW, DISCOVERED DURING RESEARCH

	lokacija / adresa
1.	Hercegovacka 63
2.	Hercegovacka 78
3.	Hercegovacka 80 (Hercegovacka 19)
4.	Hercegovacka 107
5.	Hercegovacka 108 (Pantovcak 25)
6.	Ilica 34
7.	Ilica 223
8.	Sveti Duh 148 (Sv. Duh 38a)
9.	Sveti Duh – Broz
10.	Grada Gualda Tadina 3 (Sv. Duh – Herdjak)
11.	Vrhovec 8 (Vrhovec 6-8)
12.	Vrhovec 48a (Vrhovec 54)
13.	Vrhovec 50
14.	Sveti Duh – Kalečak (Sv. Duh 40)
15.	Gornje Prekrižje 2 (Prekrižje 5)
16.	Vramčeva 23 (Ribnjak 20b)
17.	Jurjevska 37
18.	Gornje Prekrižje 71 (Gornje Prekrižje 3)
19.	Srebrnjak 73
20.	Srebrnjak 83 (Srebrnjak 55)
21.	Srebrnjak 88a
22.	Srebrnjak 90 (Srebrnjak 83)
23.	Srebrnjak 106

Tabl. I.C LJETNIKOVCI NEUTVRĐENE/NEPOZNATE LOKACIJE  
TABLE I.C VILLAS ON UNKNOWN LOCATIONS

	lokacija / adresa
1.	(Bukovačka cesta 168)
2.	(Bukovačka cesta 162)
3.	Vinogradi 140
4.	(Bukovačka cesta 102)
5.	(Ksaverska cesta iznad broja 165)
6.	(Laščina kraj Zagreba kbr. 3)
7.	Sv. Duh 148
8.	Vrhovec 28 (Vinogradska cesta 26/Vrhovec 26)
9.	Sv. Duh – Broz
10.	(Bukovačka cesta 170)
11.	(Bukovačka cesta 199)
12.	Sv. Duh – Kalečak

Tabl. II. PREGLED IZGRADNJE ZAGREBAČKIH LJETNIKOVACA PREMA DOBU IZGRADNJE  
TABLE II. ZAGREB VILLAS ACCORDING TO CONSTRUCTION PERIOD

doba izgradnje	broj ljetnikovaca	postotak
prije 1800.	4	4,1%
1801.-1856.	7	7,2%
1857.-1887.	20	20,6%
1888.-1900.	44	46,4%
1901.-1910.	9	9,3%
1911.-1936.	10	10,3%
poslije 1937.	2	2,1%
ukupno	96	100%

<sup>21</sup> <http://www1.zagreb.hr/galerijakd.nsf/FGO?OpenFrameset>

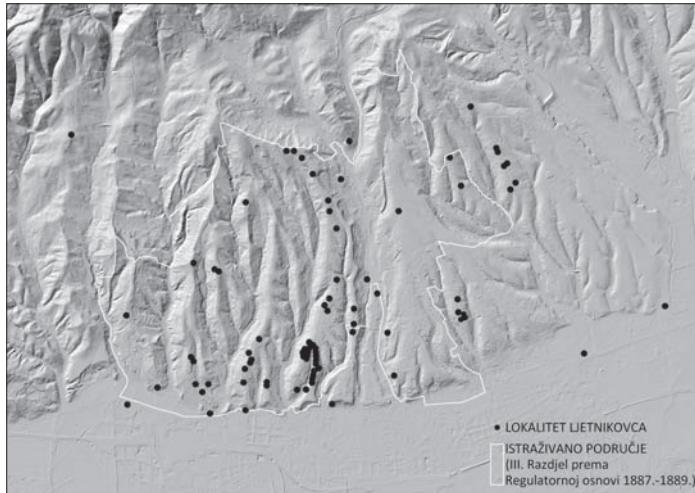
<sup>22</sup> DOBRONIĆ, 1963: 147, 160. Autorica naglašava da navedeni članak daje „kratak pregled ljetnikovaca uze zagrebačke okolice koji nema pretenzija da bude definitivan”.

<sup>23</sup> Koristene su sljedeće ocjene za građevno stanje ljetnikovaca: odlično, dobro, loše, loše – obnova u tijeku, loše – ruševina, srušeno, nepoznato. [OBAD ŠĆITAROCI, BOJANIĆ OBAD ŠĆITAROCI, 2005: 33]

<sup>24</sup> KRŠNJAVA, 1888: 61

<sup>25</sup> Vremenski razvrstaj gradnje ljetnikovaca proveden je na sljedeći način: do 1800. g. (ljetnikovci 18. st.), izgradnja u prvoj polovici 19. st. odnosno do donošenja Građevnog reda 1857., od 1857. do 1887. kada je počela izrada Druge regulatorne osnove Zagreba, izgradnja od donošenja propisa za izgradnju zgrada na Josipovcu 1888. do kraja 19. st., izgradnja u prvom desetljeću 20. st. (do 1910.), izgradnja od donošenja Propisnika za izgradnju ljetnikovačkih predjela grada Zagreba iz 1911. do 1936. g. te izgradnja nakon 1937. g. kada je prihvaćen Generalni regulacijski plan za grad Zagreb.

<sup>26</sup> U 18. st., do 1800. g., izgrađeni su ljetnikovci: Naumovac 1, Grskovičeva 23, Bukovačka cesta 245 i Vugrovec – Planinarski dom (*Ljetnikovac Thauszy*).



SL. 3. RELJEF LJETNIKOVAČKOG PODRUČJA

FIG. 3. VILLA AREA, TOPOGRAPHY

SL. 4. BREZULJKASTI KRAJOLIK ZAGREBA; U PRVOM PLANU POLOŽAJ LJETNIKOVCA LJUDEVITA GAJA NA MJESTU DANASNJE MRTVAČNICE NA MIROGOJU, U POZADINI POLOŽAJ LJETNIKOVCA OKRUGLJAK, 2008.

FIG. 4. HILLY LANDSCAPE OF ZAGREB, LJUDEVIT GAJ VILLA AT THE SITE OF THE PRESENT MORTUARY, MIROGOJ (FOREGROUND); VILLA OKRUGLJAK, 2008 (BACKGROUND)



izgrađeno je sedam ljetnikovaca.<sup>27</sup> Nakon administrativnog ujedinjenja grada i stupanja na snagu Građevnog reda dolazi do porasta izgradnje ljetnikovaca pa je u razdoblju od 1857. do 1887. zabilježeno 20 izgrađenih ljetnikovaca, većinom na zapadnom dijelu grada.<sup>28</sup> Za izgradnju zgrada na Josipovcu donešene su *polaksice* pa su tako od 1888. do 1900. godine izgrađena 44 ljetnikovca. Najviše se gradi u Ulici Gorana Kovačića i Nazorovoj ulici (nekadašnjem Josipovcu) te Tuškancu s Gornjim Prekrižjem. Čak 27 od 33 ljetnikovca na tome predjelu građeno je u to doba. Istodobno se grade tri ljetnikovca na bukovačkom području, a u zapadnom dijelu grada gradi se pojedinačno u ulici, na Svetom Duhu, Vrhovcu i Pantovčaku.<sup>29</sup> Početkom 20. stoljeća grad se postupno širi na bliža okolna područja, a način izgradnje na ljetnikovačkom području postupno prelazi u oblik koji danas nazivamo vilom. Zamjećujemo osjetan pad broja izgrađenih ljetnikovaca. Od 1901. do 1936. izgrađeno je 19 ljetnikovaca.<sup>30</sup> Iako je Generalni regulacijski plan za grad Zagreb iz 1937. godine predviđao izgradnju ljetnikovaca, zabilježena su samo dva primjera.<sup>31</sup>

• **Rasprostranjenost** – Najviše ljetnikovaca nalazimo u Ulici Gorana Kovačića (12), Bukovačkoj cesti (11), Nazorovoj ulici (9), Gornjem Prekrižju (7), Vrhovcu (7), Hercegovačkoj ulici (6), Srebrnjaku (5) te na Svetom Duhu (4) i Tuškancu (4). Preostali ljetnikovci (31) rasprostranjeni su u ostalim dijelovima istraživanoga ljetnikovačkog područja (Ilica, Pantovčak, Maksimirski perivoj, Vugrovec i dr.). Neke od ulica nadovezuju se jedna na drugu tako da čine cjeline, primjerice, ulice Gorana Kovačića i Nazorova, gdje je izgrađen 21 ljetnikovac, te ulica Tuškanac koja se nastavlja ulicom Gornje Prekrižje s ukupno 11 ljetnikovaca. Zajedno te dvije cjeline sadržavaju trećinu ljetnikovaca.

• **Mjestopisna obilježja** (Sl. 3.) – Obilježja (reljef) ljetnikovačkog prostora obilje-

žen je brojnim dubokim i uskim potočnim dolinama i hrptovima koji se spuštaju s Medvednice i uranjaju u središte grada. Malo je zaravnina koje imaju posebno značenje za smještaj ljetnikovaca, budući da se s njih pružaju prekrasni vidici na grad. Prednosti krajolika s takvim mjestopisnim (topografskim) obilježjima jesu svjež zrak s Medvednice i bogatstvo flore, što se smatra izuzetnim

<sup>27</sup> Od 1801. do 1856. izgrađeni su ljetnikovci: Tuškanac 100, Nova ves 86, Maksimirski perivoj – ljetnikovac biskupa Haulika, Jelenovac 44, Bukovačka cesta 220, Bukovačka cesta 267 i Mirogoj. *Vila Mirogoj* Ljudevita Gaja više ne postoji – na njezinu je mjestu danas mrtvačnica.

<sup>28</sup> Od 1857. do 1887. izgrađeni su ljetnikovci na sljedećim nekadašnjim kućnim adresama: Mikulici 133 (*Vila Pongratz*), Bukovačka cesta 102, Bukovačka cesta 162 (*Ljetnikovac obitelji Winkler*), Bukovačka cesta 168, Maksimirska cesta 125 (*Novi ljetnikovac biskupa Haulika*), Sv. Duh 129, Vinogradi 140, Jelenovac 45, Rim 98, Okrugljak 6 (*Vila Okrugljak*), Ilica 154, Hercegovačka 81 (*Letnik Pantovčak*), Vrhovec 23 (*Vila u Vrhovcu*), Vinogradska cesta 29 (*Vila Socias*), Jurjevska 27 (*Vila Lubiensky/Andrewsky*), Bukovačka cesta 341 (*Ljetnikovac Veseljak*), Gornje Prekrižje 12 (*Vila Cmrok*), Ksaverska cesta iznad broja 165, Nad lipom 7 i Nazorova 59 (*Vila na Josipovcu g. Antuna Završke*).

<sup>29</sup> Od 1888. do 1900. izgrađeni su ljetnikovci: Nazorova 70 (*Ljetnikovac König*), Gorana Kovačića 7, Nazorova 72, Gorana Kovačića 23 (*Vila Lobmayer*), Gornje Prekrižje 2, Nazorova 68 (*Vila Čubelic*), Pantovčak 37, Tuškanac 36 (*Ljetnikovac Werner*), Gornje Prekrižje 75 (*Ljetnikovac Sollar s vrtom*), Gorana Kovačića 20, Nazorova 74, Nazorova 57 (*Ljetnik na Josipovcu*), Nazorova 55 (*Ljetnikovac Šafranek-Wiesner*), Gorana Kovačića 33 (*Ljetnikovac Grbac s vrtom*), Nazorova 63, Ilica 34 (*Vrtini ljetnik – paviljon*), Gorana Kovačića 37 (*Vila Erlich-Maric*), Gorana Kovačića 35, Gorana Kovačića 25, Gornje Prekrižje 35/ Šestinski vrh 1 (*Vila Weiss*), Tuškanac 56, Vrhovec 194 (*Vinovrh*), Vrhovec 50, Gorana Kovačića 29 (*Dalmatinski paviljon*), Vugrovec 2c – Gornji Vugrovec (*Ljetnikovac Ruzic*), Jurjevska 29, Tuškanac 21, Gorana Kovačića 17 (*Ljetnikovac Kune Waidmanna s vrtom*), ljetnikovac neutvrđenog položaja poznat kao Laščina 3 (*Vila Floranski breg*), Bukovačka cesta 254 (*Ljetnikovac Tkalčić*), Sveti Duh 148, Gorana Kovačića 11, Gornje Prekrižje 51, Tuškanac 15-17, Gorana Kovačića 13, Ilica 223 (*Ljetnikovac u gornjoj Ilici*), Ul. grada Gualda Tadina 3 (*Ljetnikovac Herdjak*), Rim 84 (*Vila Olga*), Pantovčak 39, Vrhovec 28, ljetnikovac neutvrđenog položaja na Svetom Duhu (*Ljetnikovac Broz*), neutvrđeni položaj na mjestu nekadašnje Bukovačke ceste 170, Bukovačka

TABL. III. PREGLED NAMJENE I KORIŠTENJA LJETNIKOVACA  
 TABLE III. VILLAS: THEIR PURPOSE AND USE

namjena	broj ljetnikovaca
stambena	37
stambena-poslovna	3
poslovna	3
diplomatska	2
javna	1
kulturna	2
prosvjetna	1
vjerska	3
vojna	1
nepoznata	12
srušeno ili ruševina	31
<b>ukupno</b>	<b>96</b>

TABL. IV. PREGLED GRAĐEVNOG STANJA LJETNIKOVACA  
 (STANJE 2014.)

TABLE IV. VILLAS AND THEIR CONDITION (2014)

građevno stanje	broj ljetnikovaca
odlično	12
dobro	24
loše	17
loše – ruševina	2
srušeno	29
nepoznato	12
<b>ukupno</b>	<b>96</b>



pogodnostima za stanovanje, pa takve četvrti poprimaju rezidencijalna obilježja, i to ne samo u Zagrebu nego i u drugim gradovima.

Ulice su smještene na hrptovima brežuljaka i u uvalama između njih, tako da razlikujemo dva osnovna tipa ulica – hrptene i ulice u udolini.<sup>32</sup> Utvrđeno je da su 82 ljetnikovca smještena u hrptenim ulicama (85,4% od ukupnog broja), dok je 14 ljetnikovaca smješteno u nizinskom dijelu.<sup>33</sup> Parcele su okrenute prema zapadu ili istoku, s malim otklonima prema jugu ili sjeveru. Malo je južno orijentiranih parcela, kao što je, primjerice, ljetnikovac Okrugljak. Najniže smješteni ljetnikovac nalazi se na visini od 122 mnm (Ilica 34) dok je najviše smješten na visini od 282 mnm (Mikulici 133).

Zahvaljujući reljefu i položaju na zaravnima hrptova brežuljaka, s ljetnikovaca se pružaju prekrasni vidici na grad, Medvednicu i raznolike planove krajolika. Njihov prostorni odnos prema gradu podređen je vizuri, tako da se često biraju najviše točke ulica, primjerice, Vrhovec 194 ili Rim 84. Nekoc su bili lijepi pogledi iz grada na ljetnikovacko područje i na pojedine ljetnikovce. Nažalost, većina takvih pogleda iz grada na ljetnikovce danas su zaklonjeni novom visokom izgradnjom i naraslom vegetacijom. (Sl. 4.)

cesta 271 i ljetnikovac neutvrđenog položaja na mjestu nekadašnje Bukovacke ceste 199.

**30** Od 1901. do 1910. Izgrađeni su ljetnikovci: Jurjevska 37, Gornje Prekrižje 30, ljetnikovac neutvrđenog smještaja na Sv. Duhu (*Ljetnikovac Kalečak*), Hercegovacka 108, Srebrnjak 83, Vrhovec 48a, Hercegovacka 80, Nazorova 26 (*Ljetnikovac Naste Rojc*) i Nazorova 38. Od 1911. do 1936. Izgrađeni su ljetnikovci: Hercegovacka 78, Mlinarska cesta 53 (*Ljetnikovac Wutte*), Srebrnjak 73, Srebrnjak 88a, Srebrnjak 90, Srebrnjak 106, Hercegovacka 63, Vramčeva 23, Vrhovec 8 i Bukovečki krč 6 (*Ljetnikovac Štos*).

**31** Nakon 1937. izgrađeni su ljetnikovci: Gornje Prekrižje 71 i Hercegovacka 107.

**32** PLEŠTINA, 1994: 371

**33** Na hrptenim ulicama smješteni su ljetnikovci u ulicama: Sv. Duh, Vrhovec, Jelenovac, Pantovčak, Hercegovacka, Nazorova, Gorana Kovačića, Tuškanac, Gornje Prekrižje, Jurjevska, Srebrnjak, Bukovacka i Rim (ukupno 82 lokaliteta). Preostali ljetnikovci smješteni su u nizinskom dijelu grada u ulicama: Ilica, Nad lipom, Maksimir, Nova ves i na platou Mirogoj.

**34** Među drugim imenima autora/potpisnika projekata zabilježena su sljedeća imena: Matija Leonhart (*Naumovac 12 – Vila Malin*), Bartol Felbinger (*Nova ves 86 – Ljetnikovac biskupa Alagovica*), Franz Schücht (*Ljetnikovac biskupa Haulika*), Guido Pongratz (*Mikulici 133 – Vila Pongratz*), Franjo Klein (*Maksimirka 125 – Novi ljetnikovac biskupa Haulika*), Otto Jakuš – tesar (*Vinogradi 140*), Matiassi (*Ilica 154 i Gorana Kovačića 35*), J. F. Retter (*Vinogradska cesta 29 – Vila Socias*), Ferdinand Konradt (*Gornje Prekrižje 12 – Vila Cmrok i Gornje Prekrižje 51*), Janko Grahor (*Gorana Kovačića 7*), Ferdinand Stejskal (*Nazorova 72 i 74*), Martin Pilar (*Rim 84*), Pilar, Mally i Bauda – gradjevno poduzetništvo (*Gornje Prekrižje 30*), Antun Broz (*Sv. Duh-Kalečak – Ljetnikovac Kalečak*), Kalda i Štefan (*Nazorova 26 – Ljetnikovac Naste Rojc*), Polak, Albert i Bornstein (*Hercegovacka 68*), Stjepan Škaberna (*Srebrnjak 106*), Greinar i Waroning (*Srebrnjak 73*), Aljinovic, Grgić i Stapp (*Srebrnjak 88a*), Vladimir Milčić (*Vramčeva 23*), Bogdan Milic (*Vrhovec 8*) i Rihard Dworžak (*Hercegovacka 107*).

**35** DOBRONIC, 1963: 147

• **Naručitelji i vlasnici** – Zagrebačke ljetnikovce, s malim izuzetima plemstva, naručuje i podiže većinom novoobogaćeno poslovno građanstvo. Istraživanjem su zabilježeni prvi vlasnici, odnosno naručitelji projekata, te se brojnošću u razdoblju do 1860. izdvajaju biskupi Thauszy, Galjuf, Vrhovac, Alagović i Haulik. Poslije ljetnikovce naručuju/grade (vele)trgovci, liječnici, odvjetnici, podbani, vijećnici i pojedinci (župnik, bankar, intendant, arhitekt, građevni nadgeometa, knjigotiskar). Bilo je među naručiteljima plemićkih pojedinaca i niz obitelji (Andrijević, Heinzl, Winkler, Jambršak, König, Sollar, Zikmundowsky, Grbac, Tkalčić i dr.). Od poznatijih su osoba ljetnikovce u Zagrebu imali: Ljudevit Gaj, Stjepan Basariček, arhitekt Jan-ko Holjac i slikarica Nasta Rojc.

• **Autori i graditelji** (Tabl. V.) – Na temelju građevnih i/ili uporabnih dozvola znademo za autore/potpisnike projekata. Od 96 ljetnikovaca poznati su potpisnici 68 zgrada. U tabeli su navedeni autori s adresama ljetnikovaca koji su projektirali po nekoliko zgrada. Ističu se Kuno Waidmann (11 ljetnikovaca), Höningsberg i Deutsch (8), Gjuro Carnelutti (6), Mijo Geher (6), Janko Jambršak (4), Šafraneč i Wiesner (3) te Janko Holjac (3).<sup>34</sup> Nepoznati su potpisnici za 28 evidentiranih ljetnikovaca. Potpuna podjela na autore i graditelje moguća je tema daljnjih istraživanja u sklopu ove teme. Zanimljivo je da se gradnja većine zagrebačkih ljetnikovaca podudara s pojavom visokoškolski obrazovanih arhitekata<sup>35</sup> u razdoblju najintenzivnije gradnje.

• **Namjena i korištenje** (Tabl. III.) – Pregled namjene i korištenja napravljena je za sve ljetnikovce kojima je poznat smještaj, a nisu do danas srušeni. Namjene su podijeljene na stambenu, stambeno-poslovnu, poslovnu, diplomatsku, javnu, kulturnu, prosvjetnu, vjersku i vojnu. Podatci su prikazani u Tabl. IV. Radi potpunosti prikaza podataka dodani su srušeni ili ruševni ljetnikovci, kao i oni kojih je točan smještaj zasad još uvijek nepoznat.

Prevladava stambena namjena. Iako su ljetnikovci izvorno bili namijenjeni za povremeni boravak, postupno postaju mjesta stalnog obitavanja. Njegova se funkcionalna obilježja ne mijenjaju, tako da možemo ustvrditi da je većina ljetnikovaca (38,5%) zadržala stanovanje kao svoju osnovnu namjenu. Potpuno je prenamijenjeno 13 ljetnikovaca (poslovna, diplomatska, javna, kulturna, prosvjetna, vjerska i vojna namjena), dok su tri djelomično prenamijenjena (stambeno-poslovna namjena). Današnja je namjena nepoznata za 12 lokacija (12,5%) ljetnikovaca. Pet nepoznatih lokaliteta nalazi se na području Bukovacke ceste, a tri u ulici Sveti Duh, što ukazuje na potrebu daljnjih istraživanja tih predjela. Za 29 srušenih ljetnikovaca (30,2%) nema građevnih tragova jer su na njihovu mjestu izgrađene nove zgrade.

Tabl. V. PREGLED AUTORA LJETNIKOVACA (ODABIR)  
TABLE V. DESIGNERS OF THE VILLAS (SELECTION)

autor	adresa ljetnikovca
Kuno Waidmann	Gorana Kovačića 11
	Gorana Kovačića 13
	Gorana Kovačića 17
	Gorana Kovačića 20 (Vladimira Nazora 63 / Josipovac 22)
	Gornje Prekrižje 75 (Prekrižje 24)
	Ilica 223
	Jurjevska 29
Waidmann i Stejskal	Vrhovec 50
	Vrhovec 194
Höningsberg i Deutsch	Jurjevska 27
	Gorana Kovačića 29 / Dalmatinski paviljon (postavio)
	Ilica 34
	Gorana Kovačića 25
	Gorana Kovačića 33
Gjuro Carnelutti	Tuškanac 15-17
	Tuškanac 21
	Tuškanac 36 – dogradnja
	Tuškanac 56 (Tuškanac 20)
Mijo Geher	Vrhovec 28 (Vinogradska cesta 26 / Vrhovec 26)
	Srebrnjak 83 (Srebrnjak 55)
	Vrhovec 48a (Vrhovec 54)
	Srebrnjak 90 (Srebrnjak 83)
	Hercegovacka 63 (Hercegovacka 18b)
Janko Jambršak	Nazorova ulica 70
	Nazorova ulica 68 (Josipovac 27)
	Jurjevska 37
Safraneč i Wiesner	Gorana Kovačića 37
	Gornje Prekrižje 35 / Sestinski vrh 1 (Prekrižje 20)
	Nazorova ulica 57 (Nazorova 53 / Josipovac 20)
	Nazorova ulica 59
Janko Holjac	Pantovčak 37
	Sv. Duh 148 (Sv. Duh 38a)
	(Bukovacka cesta 102)
Safraneč i Wiesner	Jelenovac 45
	Nad lipom 7
	Okrugljak 6
Janko Holjac	Bukovacka cesta 254 (Bukovacka cesta 156)
	(Ksaverska cesta iznad broja 165)
	Nazorova ulica 55
Janko Holjac	Bukovacka cesta 271 (Bukovacka cesta 195)
	Hercegovacka 80 (Hercegovacka 19)
	Pantovčak 39



SL. 5. PROČELJA ZAGREBAČKIH LJETNIKOVACA  
FIG. 5. ZAGREB VILLAS, FACADES

SL. 6. VILA OKRUGLJAK, 1875.  
FIG. 6. VILLA OKRUGLJAK, 1875



SL. 7. PERIVOJI NA KATASTRALSKIM KARTAMA: LJETNIKOVAC BISKUPA HAULIKA U MAKSIMIRSKOM PERIVOJU (LIJEVO) I LJETNIKOVAC STJEPANA PL. MILETICA U JURJEVSKOJ 29  
FIG. 7. PARKS ON CADASTRAL MAPS: BISHOP HAULIK VILLA IN MAKSIMIR PARK (LEFT) AND STJEPAN MILETIC VILLA AT 29, JURJEVSKA ST.



• **Stupanj očuvanosti** (Tabl. IV.) – Stupanj očuvanosti ljetnikovaca utvrđen je procjenom građevnog stanja. Procjena je napravljena prema kategorijama: odlično, dobro, loše, loše – ruševina, srušeno i nepoznato. Nažalost, više od četvrtine evidentiranih ljetnikovaca ne postoji. Od postojećih ljetnikovaca najveći je broj u dobrom stanju, a to se može obrazložiti njihovim kontinuiranim korištenjem.

• **Zaštita** – Analizom podataka popisnika državne službe zaštite utvrđeno je 29 zaštićenih ljetnikovaca od ukupno 96 evidentiranih ljetnikovaca (30,2%). Zaštićeni su temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara [NN 69/1999.] kao nepokretna kulturna dobra. Svi evidentirani ljetnikovci građeni prije 1800. godine zaštićeni su kao nepokretna kulturna dobra i do danas su ostali očuvani.<sup>36</sup> Od sedam ljetnikovaca građanih između 1801. i 1856. godine pet ih je zaštićeno kao nepokretna kulturna dobra.<sup>37</sup> Najviše zaštićenih ljetnikovaca (trećina zaštićenih) iz razdoblja je najintenzivnije izgradnje Zagreba, od 1888. do 1900. godine.<sup>38</sup> Iako su perivoji uvijek bili nerazdvojni dio ljetnikovaca, malo ih je sačuvano, a samo ih je pet zaštićeno kao kulturna dobra.<sup>39</sup> Premda su ljetnikovci odavno zaštićeni, oni su, nažalost, najčešće

bez odgovarajuće skrbi pa su prepusteni propadanju, neovisno o zaštiti.

#### OBILJEŽJA IZGRADNJE LJETNIKOVAČKOG PODRUČJA

##### BUILDING UP THE VILLA AREAS

• **Stilska obilježja** (Sl. 5.) – U stilskom oblikovanju ljetnikovaca prevladavaju historicistička obilježja te se osim ljetnikovaca koji podsjećaju na srednjovjekovne plemićke dvorce/burgove<sup>40</sup> (npr. Mikulčić 133) grade i oni tipa stilizirane seljačke kuće (npr. Bukovečki krč 6) ili ladanjske kuće. Svojom izgledom izražavaju želju za slikovitošću i pružanjem ugodaj, a malim dimenzijama osiguravaju intimnost. Slične se vile grade tijekom 19. stoljeća i u drugim srednjoeuropskim zemljama.<sup>41</sup>

• **Pejsažna obilježja** (Sl. 6. i 7.) – Brežuljasti krajolik sjevernoga Zagreba mjesto je na kojem nastaju ljetnikovci. Smještaju se na mjestima udaljenim od tadašnjega grada koja su pružala čist zrak i prekrasne vidike na slikovite brežuljke. Danas zbog nabujale vegetacije i izgradnje nije moguće doživjeti te poglede, iako se mjestimično naziru.<sup>42</sup> Sjeverni krajolik na kojem su nastajali ljetnikov-

<sup>36</sup> Zaštićeni ljetnikovci građeni prije 1800.: Naumovac 1, Grškovičeva 23, Bukovačka cesta 245 i Vugrovec – Planinarski dom.

<sup>37</sup> Zaštićeni ljetnikovci građeni 1801.-1856.: Nova ves 86, Maksimirski perivoj – ljetnikovac biskupa Haulika, Jelencovac 44, Bukovačka cesta 220 i Bukovačka cesta 267.

<sup>38</sup> Zaštićeni ljetnikovci građeni 1888.-1900.: Bukovačka cesta 254 (Ljetnikovac Tkalcic), Ulica Ivana Gorana Kovacic 17 (Ljetnikovac Kune Waidmana), Ulica Ivana Gorana Kovacic 33 (Ljetnikovac Grbac s vrtom), Ulica Ivana Gorana Kovacic 37 (Ljetnikovac Vila Erlich-Maric, danas Hrvatski muzej arhitekture HAZU), Gornje Prekrižje 51 (Ljetnikovac Vidric s vrtom), Gornje Prekrižje 75 (Ljetnikovac Sollar s vrtom), Nazorova ulica 55 (Ljetnikovac Safranek-Wiesner), ulica Rim 84 (Ljetnikovac Vila Olga s perivojem), Tuškanac 36 (Ljetnikovac Werner) i Vugrovska ulici 2c – Gornji Vugrovec (Ljetnikovac Ruzic).



TABL. VI. PREGLED ŠIRINA PLANIRANIH ULICA NA BREŽULJICIMA PREMA REGULACIJSKOM PLANU MILANA LENUCIJA, 1905-1911.

TABLE VI. WIDTHS OF THE PLANNED STREETS ON THE HILLSIDES ACCORDING TO THE REGULATION PLAN BY MILAN LENUCI, 1905-1911

lokacija/ulica-cesta	godina regulacije	širina ulice	pločnik	kolnik (kolovoz)	predvrt	rasvjeta	drvored
Vinogradska cesta	1907.	15 m ili 16 m	obostrano 2 m 2 m	7,5 m (za 15 m ukupno) 6 m (za 16 m ukupno)	s jedne strane 3,5 m ili obostrano 3 m 3 m	plinska, obostrana	–
Jurjevska ulica od Mlinarske ceste do Cmroka	1906.	12 m	s obje strane 4 m na istočnoj 2 m na zapadnoj strani	6m	–	–	novi na istočnoj strani (uklanja se stari na zapadnoj strani)
Donji Vrhovac i savez ulice Nad lipom s Vrhovcem	1905.	Vrhovec 11,5 m	obostrano	–	ne	–	ne
		Nad lipom 16 m	obostrano 2 m 2 m	6 m	obostrano 3 m 3 m	–	–
Tuškanc od Josipovca do Cmroka i Cmrok	1907.	12 m	obostrano 4 m na istočnoj 2 m na zapadnoj strani	6 m	nema	nema	na istočnoj strani
Nova ves od Zvonarničke ulice do Runderaua?	1907.	11,66 m do kapelice 12 m					
Hercegovačka ulica s istočnim obronkom	1911.	16 m	obostrano 2 m 2 m	6 m	obostrano 3 m 3 m		
		13 m	obostrano 1,5 m 1,5 m	6 m	2 m 1 m: jarak pod skarpom		
		11 m	obostrano 1,25 m 1,25 m	5m	s jedne strane 3 m		
nova parcelacija zemljišta Kune Waidmanna (Josipovac, Vladimira Nazora)	1906.		obostrano 2,5 m 2,5 m				
Pantovčak od Iličkog trga do Prekrižja	1907.		4 m na zapadnoj strani 2 m na istočnoj strani	6 m	3 m na zapadnoj strani	obostrana, plinska	na zapadnoj strani
zapadni dio Pantovčaka	1907.		obostrano 2 m 2 m	6 m	obostrano 3 m 3 m		

ci bio je šumovit s kultiviranim vinorodnim predjelima, veoma miran i idilčan.<sup>43</sup> Neposredno uza zgradu ljetnikovca uređuju se i perivoji. Iz dostupnih starih katastarskih izmjera vidljiva su hortikulturalna rješenja s vijugavim stazama te niskim i visokim raslinjem.

• **Urbanistička obilježja ulica** (Tabl. VI.) – Iz analiza urbanističkih planova (regulacija) za pojedine sjeverne dijelove grada, koji nastaju u razdoblju od 1905. do 1915. godine<sup>44</sup>, proizlazi da su širine ulica ljetnikovackoga područja od 11 do 16 m (najčešće 12 m). Planirane su s obostranim nogostupom, u pravilu širine kolnika 6 m, te najčešće s predvrtom

(s jedne strane ulice). Vinogradska cesta i Pantovčak od Iličkog trga do Prekrižja imaju planiranu obostranu plinsku rasvjetu ulica. Drvoredi su planirani u Jurjevskoj ulici od Mlinarske ceste do Cmroka i na Tuškancu od Josipovca do Cmroka na istočnoj strani, te na Pantovčaku od Iličkog trga do Prekrižja na zapadnoj strani. Motiv regulacija jest šetnja, dokolica, otvaranje prostora brežuljaka svakodnevnom životu stanovnika grada, uz zadovoljavanje zahtjeva parcelacije. Ako postoji stari put, on se uvažava, a po potrebi se ispravlja trasa. Geodetske podloge na kojima su risana regulacijska rješenja imaju snim-

SL. 8. SKLOP LJETNIKOVCA U JURJEVSKOJ 27; DANASNJE STANJE U OBNOVI I SKLOP LJETNIKOVCA NA STAROJ KATASTRSKOJ KARTI IZ 1862.

FIG. 8. VILLA COMPLEX AT 27, JURJEVSKA ST.: PRESENT CONDITION AND THE VILLA COMPLEX ON OLD CADASTRAL MAP FROM 1862

39 Zaštićeni perivoji ljetnikovca temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara: Ulica Ivana Gorana Kovačića 33 (Ljetnikovac Grbac s vrtom), Gornje Prekrižje 51 (Ljetnikovac Vidrić s vrtom), Gornje Prekrižje 75 (Ljetnikovac Sollar s vrtom), Jurjevska ulica 27 (Vila Lubiensky s pripadajućom gospodarskom zgradom i vrtom) te ulica Rim 84 (Ljetnikovac Vila Olga s perivojem).

40 DOBRONIĆ, 1963: 146

41 DOBRONIĆ, 1963: 146

42 S Krematorija se vidi toranj ljetnikovca u ulici Rim 98; s Jelenovca 45 vidi se (pogled prema zapadu) ljetnikovac na Vrhovcu 194 i obrnuto.

43 DOBRONIĆ, 1963: 161; KRŠNJAVI, 1888: 60

44 Urbanističke regulacije potpisao je Milan Lenuci.





Tabl. VII. PREGLED IZGRADENOSTI PARCELA NA UZORKU OD 23 LJETNIKOVCA (PREMA KATASTARSKIM IZMJERAMA 1909.-1913., 1962. I 1963. GODINE)  
TABLE VII. LOT OCCUPANCY RATE: SURVEY BASED ON 23 VILLAS (ACCORDING TO CADASTRAL MEASUREMENTS FROM 1909-1913, 1962, 1963)

	adresa	godina	površina parcele (m <sup>2</sup> )	površina zgrade (m <sup>2</sup> )	izgrađenost parcele
1.	Nova ves 86	1823.	946	145	15,30%
2.	Bukovačka cesta 267	1850.	1755	99	5,6%
3.	Hercegovačka 81	1878.	2713	278	10,3%
4.	Vrhovec 23	1879.	806	119	14,8%
5.	Jurjevska 27	1880.	6825	464	6,8%
6.	Nazorova ulica 59	1887.	6221	190	3,1%
7.	Gorana Kovacića 33	1889.	2982	186	6,2%
8.	Nazorova ulica 74	1889.	2951	92	3,1%
9.	Nazorova ulica 63	1889.	3169	153	4,8%
10.	Pantovčak 37	1889.	1894	207	10,9%
11.	Gorana Kovacića 35	1890.	2647	173	6,5%
12.	Gorana Kovacića 37	1890.	3666	595	16,2%
13.	Ilica 34	1890.	708	31	4,7%
14.	Jurjevska 29	1892.	6938	355	5,1%
15.	Bukovačka cesta 254	1894.	2219	194	8,7%
16.	Vrhovec 28	1899.	503	56	11,1%
17.	Pantovčak 39	1899.	1411	167	11,8%
18.	Bukovačka cesta 271	1900.	1417	195	13,8%
19.	Jurjevska 37	1902.	2792	203	7,3%
20.	Hercegovačka 78	1911.	3500	164	4,7%
21.	Mlinarska cesta 53	1918.	538	125	23,2%
22.	Gornje Prekrižje 71	1937.	7193	143	2,0%
23.	Hercegovačka 107	1938.	900	150	16,7%
	p r o s j e k		2813	195	9,26%

ljene detalje koji pripadaju ruralno-prigradskom ambijentu, kao što su stare zgrade, vrtovi, gospodarska dvorišta i stale.<sup>45</sup>

• **Velicina i izgrađenost građevne čestice** (Tabl. VII.) – Za potrebe utvrđivanja velicine građevne čestice i smještaja zgrada ljetnikovaca na njima korištene su stare katastarske karte nastale nakon druge detaljne katastarske izmjere 1909.-1913.<sup>46</sup>, katastarskih izmjera 1962. i 1963. godine<sup>47</sup> te podatci digitalnih zemljišnih knjiga. Na uzorku od 22 ljetnikovca (približno četvrtina ukupnoga broja) analizirana je izgrađenost parcele – odnos površine parcele i površine zgrade na razini prizemlja.<sup>48</sup> Parcele su ljetnikovaca prostrane, u prosjeku više od 2000 m<sup>2</sup>, a izgrađenost je vrlo malena, u prosjeku ispod 10%. Parcele, tj. granice posjeda ljetnikovačkog područja, nemaju pravilne oblike, već ih je „oblikovala neka druga, pretparcelacijska logika zemljišnih čestica – sumaraka, sjenokoša, livada, vrtova i vinograda”<sup>49</sup>, izuzev zemljišta na Josipovcu koje je hrvatska zemaljska vlada parcelirala i pojedine parcele prodala.<sup>50</sup> Razlika između planiranja i parceliranja toga doba leži u činjenici da je planiranje od javnog interesa, a parceliranje od privatnog interesa, koju vlast disciplinira.<sup>51</sup> Poslije se,

vjerojatno zbog sve veće izgradnje, ljetnikovci grade na manjim parcelama.

• **Ljetnikovac i pomoćne građevine na parceli** (Sl. 8.) – Budući da su vlasnici u ljetnikovcima boravili redovito tijekom ljeta, a ostali dio godine živjeli su u gradu, posjedi su

<sup>45</sup> FRANKOVIĆ, 1988: 92

<sup>46</sup> Druga detaljna katastarska izmjera vremenski obuhvaća najveći broj ljetnikovaca.

<sup>47</sup> Izvor: Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove.

<sup>48</sup> Kriteriji za odabir ljetnikovaca bili su: dostupnost starih katastarskih izmjera s ucrtanom zgradom, mogućnost identifikacije i izmjere čestice, uz uvjet da je za svako ranije određeno razdoblje njihova nastanka prikazan najmanje jedan ljetnikovac.

<sup>49</sup> FRANKOVIĆ, 1988: 88

<sup>50</sup> DOBRONIĆ, 1963: 162

<sup>51</sup> FRANKOVIĆ, 1988: 91

<sup>52</sup> Vila Pongratz Mikulčić 133, Rim 98, Vila Socias Vinogradska cesta 29, Vila Lubiensky (Androwsky) Jurjevska 27, Ljetnikovac Veseljak Bukovačka cesta 341, Nazorova 72, Vila Lobmayer Gorana Kovacića 23, Gorana Kovacića 20, Ljetnikovac Werner Tuškanac 36, Nazorova 74, Ljetnikovac Grbac Gorana Kovacića 33, Vinovrh Vrhovec 194, Vila Erlich-Marić Gorana Kovacića 37, Vila Weiss Gornje Prekrižje 35/ Sestinski vrh 1, Jurjevska 29, Tuškanac 21, Vila Raj/ Ljetnikovac Vabić Vrhovec 28, Bukovačka cesta 271, Srebrnjak 83.

<sup>53</sup> DOBRONIĆ, 1963: 161

osim ljetnikovca kao stambene zgrade imali također gospodarstvo s gospodarskim zgradama i stanom za upravitelja, te vinograde i voćnjake. Jedan takav očuvani primjer posjeda s vinogradom nalazi se na Cmroku (Tuškanac 100). Zgrade ljetnikovaca većinom su smještene bliže ulici s predvrtom dubine 3-5 metara. Perivoj se nalazi neposredno iza zgradu ljetnikovca, a nerijetko su smješteni i u vinogradu.

Najčešća je visina ljetnikovca P+1, dok su pomoćne zgrade prizemne. Obilježje ljetnikovaca jesu 'prilijepljeni' tornjici koji su naglašavali njihovu slikovitost i omogućavali vidike po slikovitim brežuljcima.<sup>52</sup> Svojim su položajem ljetnikovci većinom smješteni okomito na ulicu (hrptene ulice koje idu u smjeru sjever-jug), tako da su dnevne sobe/saloni i terase usmjerene prema jugu, s perivojem ispred njih. Ulazi na parcele i gospodarski dio većinom se nalaze na sjevernom dijelu parcele/posjeda.

Iznimka je *cottage* naselje na Josipovcu koje je bilo drukčijih obilježja jer su se tu smjele graditi samo stambene zgrade – ljetnikovci bez gospodarstva.<sup>53</sup>

## ZAKLJUČAK

### CONCLUSION

Provedenim istraživanjem zagrebačkih ljetnikovaca evidentirano je 96 lokaliteta koji su kataloški obrađeni i predstavljaju početak sustavnog evidentiranja ljetnikovaca grada Zagreba. Otkrivena su 23 dosad nepoznata ljetnikovca. Za neke od njih nije bio poznat smještaj, što je analizom građevne dokumen-

tacije i starih katastarskih karata ustanovljeno i grafički dokumentirano.

Od 96 ljetnikovaca sačuvano je njih 55 (57,3%), dok za 29 (30,2%) nema građevnih tragova jer su na njihovu mjestu izgrađene nove zgrade. Nepoznat je točan smještaj za 12 ljetnikovaca (12,5%). Ukupno su 82 ljetnikovca (85,4 %) smješteni na hrptenim ulicama, a preostali su ljetnikovci smješteni u nizinskom dijelu, udolini i na platou.

Prvi su vlasnici ljetnikovaca bile većinom imućne obitelji te biskupi i trgovci, a od njihovih se graditelja po broju izgrađenih ljetnikovaca izdvajaju Kuno Waidmann s 11 ljetnikovaca, Hönigsberg i Deutsch s 8 te Gjuro Carnelutti i Mijo Geher sa 6 ljetnikovaca. U stilskom oblikovanju prevladavaju historička obilježja.

Analiza građevnog stanja prikazuje 24 ljetnikovca (25,0%) u dobrom stanju, 17 u lošem stanju, 12 u odličnom te 2 u ruševnom stanju. Mnogi od njih su tijekom vremena radikalno izmijenili izgled zbog izvedenih pregradnji i dogradnji, a zbog nove izgradnje okolni je ambijent bitno izmijenjen u odnosu na izvorni krajolik u kojem su ljetnikovci izgrađeni. Njihova današnja namjena većinom je stambena, izuzev nekoliko primjera koji imaju poslovnu, diplomatsku, javnu, kulturnu, prosvjetnu, vjersku ili vojnu namjenu.

Zaštićenih je ljetnikovaca 29 (30,2%), a samo je pet lokaliteta gdje je osim zgrade zaštićen i perivoj. Zagrebački ljetnikovci ukazuju da su krajem 19. i početkom 20. stoljeća bili važan dio planiranja i izgradnje grada Zagreba te da su podizani ukorak sa srednjoeuropskim primjerima.

LITERATURA  
BIBLIOGRAPHY

1. DOBRONIĆ, L. (1962.), *Izgradnja Zagreba u 19. stoljeću*, „Vijesti muzealaca i konzervatora Hrvatske”, 5: 144-159, Zagreb
2. DOBRONIĆ, L. (1963.), *Zagrebački ljetnikovci druge polovice 19. stoljeća*, Iz starog i novog Zagreba III, Muzej grada Zagreba: 143-175, Zagreb
3. FRANKOVIĆ, E. (1988.), *Lenucijeva era*, „Arhitektura”, 204-207: 81-111, Zagreb
4. KAHLE, D. (2004.), *Gradevinski propisi grada Zagreba u razdoblju od 1850. do 1918. godine*, „Prostor”, 12 (2 /28/): 203-216, Zagreb
5. KRŠNJAVA, I. (1888.), *Ville na Josipovcu i u Tuškancu u Zagrebu*, „Glasnik društva za umjetnost i obrt”, 3: 60-61, Zagreb
6. PLEŠTINA, L. (1993.), *Geneza urbanog prostora na zagrebačkom sjeveru*, „Prostor”, 1 (1): 79-94, Zagreb
7. PLEŠTINA, L. (1994.), *Analiza stambene regulative za zagrebačko podsljemensko područje*, „Prostor”, 2 (3-4): 367-386, Zagreb
8. MEŠTROVIĆ, M. (2010.), *Zagrebački ljetnikovci od kraja 18. do početka 20. stoljeća – Prostorno-pejsazna, urbanistička i arhitektonska obilježja*, magistarski rad (mentor: Obad Ščitaroci, M.), Arhitektonski fakultet, Zagreb
9. MEŠTROVIĆ, M.; OBAD ŠČITAROCI, M. (2011.), *Propisi i planiranje ljetnikovackog područja Zagreba, 1857.-1940.*, „Prostor”, 19 (1/41/): 114-125, Zagreb
10. OBAD ŠČITAROCI, M. (1991.), *Dvorci i perivoji Hrvatskoga zagorja*, Školska knjiga, Zagreb
11. OBAD ŠČITAROCI, M.; BOJANIĆ OBAD ŠČITAROCI, B. (1998.), *Dvorci i perivoji u Slavoniji*, Ščitaroci, Zagreb
12. OBAD ŠČITAROCI, M.; BOJANIĆ OBAD ŠČITAROCI, B. (2005.), *Dva tisućljeća tradicije dvoraca, vila i zamkova na tlu Hrvatske*, u: Zbornik radova međunarodnog znanstveno-stručnog skupa „Suvremeno korištenje i kreativno upravljanje dvorcima, kurijama i ljetnikovcima” [ur. OBAD ŠČITAROCI, M.; BOŽIĆ, N.], Arhitektonski fakultet: 17-38, Zagreb
13. SMREKAR, M. (1902.), *Priručnik za političku upravnu službu u kraljevinah Hrvatskoj i Slavoniji*, *Knjiga treća*, Ignjat Granitz, Zagreb

IZVORI  
SOURCES

## ARHIVSKI IZVORI

## ARCHIVE SOURCES

1. Državni arhiv u Zagrebu, Opatička 29, Zagreb [DAZG], ZGD – Zbirka građevne dokumentacije Poglavarstva Grada Zagreba
2. Muzej grada Zagreba, Opatička 20, Zagreb [MGZ], Zbirka planova i regulacija – Planoteka
3. Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Ulica grada Vukovara 58A/III, Zagreb [GZ-GUZKIGP]
4. Nacionalna i sveučilišna knjižnica u Zagrebu, Hrvatske bratske zajednice 4, Zagreb [NSK]
5. Grad Zagreb, arhiv Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, Ulica grada Vukovara 58A/III, Zagreb [GZ-GUZKIGP]
6. Grad Zagreb, arhiv Gradskog ureda za stratejsko planiranje i razvoj Grada, Ulica Republike Austrije 18, Zagreb [GZ-GUZSP]
7. Grad Zagreb, Gradski zavod za zaštitu spomenika kulture i prirode, Kuseviceva 2, Zagreb [GZZSKP]

## IZVORI ILUSTRACIJA

## ILLUSTRATION SOURCES

- |                   |   |
|-------------------|---|
| SL. 1., 4.        | GZ-GUZSP, autor: Studio HRG d.o.o.                        |
| SL. 2.            | GZ-GUZSP / digitalni model površina, obrada: M. Meštrović |
| SL. 3.            | GZ-GUZSP / digitalni model reljefa, obrada: M. Meštrović  |
| SL. 5.            | DAZG / GPZ-GO, obrada: M. Vidović                         |
| SL. 6.            | <i>Historicism u Hrvatskoj</i> , katalog izložbe, 2000.   |
| SL. 7.            | MGZ i GZ-GUZKIGP, obrada: M. Meštrović                    |
| SL. 8.            | Foto: M. Meštrović; stari katastar, MGZ / Planoteka       |
| TABL. I.-V., VII. | Autori  |
| TABL. VI.         | FRANKOVIĆ, 1988: 81-111                                   |



## SAŽETAK

## SUMMARY

## VILLAS IN ZAGREB – ORIGIN AND FEATURES

Country-style villas in Croatia have a long history going as far back as the ancient Romans (*villa rustica*, *villa suburbana*, *villa maritima*). This tradition continued throughout the 15<sup>th</sup> and 16<sup>th</sup> century with the Renaissance villas built in Dubrovnik and Dalmatia. In the Middle Ages the continental Croatian regions were typically dotted with feudal fortified manor houses (*bourgs*) which were succeeded by castles between the 17<sup>th</sup> and the 20<sup>th</sup> century. During the 19<sup>th</sup> and the early 20<sup>th</sup> centuries the city of Zagreb saw an upsurge in the number of summer residences built in Zagreb which stimulated new villa construction in the first half of the 20<sup>th</sup> century.

The researched area of North Zagreb is dotted with 96 villas built between 1736 and 1938. The list of their sites is based on the specialist literature, the Protection of Cultural Assets Register, the old cadastral map analysis and site visits. All the sites have been analyzed and catalogued with the aim to create the first systematic register of Zagreb villas. Since the existing records are incomplete and the villas poorly researched, our own reresearch, based on the data collected from previous researches, scientific methodology, the original archives, and field researches, has revealed new facts and provided fresh insight into Zagreb villas. Our 2010 research shows that out of a total of 96 registered villas only 55 (57,3%) do actually exist; 29 (30,2%) do not exist any longer and have been replaced by new buildings while the locations of 12 (12,5%) of them are still unknown. However, 23 villas, previously unknown, have been identified in our research.

The research objectives were: to register the villas over the researched area, establish a data base of the forgotten Zagreb villas, point out the former significance of the villas in the creation of urban and landscape quality of space, foster their evaluation, determine their spatial, landscaping, urban, and other characteristics, and contribute to their recognition in the context of Croatian and Mid-European architecture of castles and villas.

In the last couple of decades Zagreb villas have been largely jeopardized by the appearance of new

buildings. These newly-built structures are an unfortunate intrusion into the cultural landscape of north Zagreb, built with an obvious disrespect for the inherited values and specific features of north Zagreb – a hilly area seen as a mixture of natural and anthropogenic landscape: woods, vineyards, orchards, gardens, villages and hamlets, villas with parks and ancillary outbuildings. This proportionally scaled conglomeration largely gave way to frantic building activity which has, unfortunately, failed to produce new spatial and ambient values. Written and graphic data about each villa have been entered in the forms, specially designed for the purpose of this research. The forms thus create a kind of a systematic catalogue of Zagreb villas. It served as a starting point and a basis for further analyses and conclusions. The catalogue comprises data about a villa's location and address, name and date, data about the building – its first owner, builder, building permit, habitation license, its alterations, ancillary structures, and data from the literature and other sources. This is supplemented with information on the building's condition, present purpose and the listed building status if there is any. Each villa is illustrated with maps and photographs. The catalogue is not a part of this paper.

The first known Zagreb villas were registered in the late 18<sup>th</sup> century. Only eight villas were built until 1850. After the 1857 Building Order and the 1880 earthquake, there was an increase in the number of villas built. The regulations on villa construction introduced in 1888 and the completion of the Second urban plan of Zagreb in 1889 marked the beginning of the most intense villa construction. In the first half of the 20<sup>th</sup> century, between 1901 and 1936, nineteen villas were built. Although new villas were planned to be built as indicated in the 1937 urban plan of Zagreb, only two were actually put up. Villas are predominantly characterized by the Historicist design vocabulary.

The first villa owners were mostly wealthy middle-class families, bishops and tradesmen. The most

prolific builders and architects with the largest number of commissions were Kuno Waidmann (11 built villas), Hönigsberg and Deutsch (8) and Gjuro Carnelutti and Mijo Geger (6).

The lots were large, more than 2000 sq m in average with low occupancy rate of less than 10%. The lot size ranges between 500 and 7000 sq m.

The configuration of the terrain is marked by numerous deep and narrow stream valleys and ridges sloping down from Medvednica into the city centre. The villas typically command magnificent views of the city, Medvednica mountain and picturesque landscape due to topography and their position on the flat areas of the hills ridges. Eighty-two villas were situated in the streets on the ridges (85,4% of a total number) while 14 villas were in the low-lying areas.

The analysis of their building condition shows that 24 villas (25,0%) are in good condition, 17 in bad condition, 12 in excellent condition and two in dilapidated condition. Many of them have been radically altered over time as a result of various subdivisions or additions. Moreover, new buildings have substantially changed the villas' immediate surroundings when compared to the original environment at the time of their construction. Nowadays, they are mostly residential structures except few of them which have been converted to business, diplomatic, public, cultural, educational, religious or military purpose.

More than a quarter of the registered villas no longer exist. No building trace is left of the 29 demolished villas (30,2%) since they have been replaced by new buildings. Most of the existing villas are in good condition owing to the fact that they have been continuously used while few have undergone renovation. There are 29 listed villas (30,2%) but only five of them are surrounded with the parks with a protected status.

Zagreb villas were in the late 19<sup>th</sup> and the early 20<sup>th</sup> centuries an important segment of Zagreb city planning and development and were built in line with their Central European counterparts.

MIRNA MEŠTROVIĆ  
MLADEN OBAD ŠĆITAROCI

## BIOGRAFIJE

## BIOGRAPHIES

Mr.sc. **MIRNA MEŠTROVIĆ**, dipl.ing.arh., diplomirala je i magistrirala na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, gdje je upisala poslijediplomski doktorski studij „Prostorno planiranje, urbanizam i parkovna arhitektura“. Zaposlena je kao voditeljica Odsjeka za izradu i predlaganje strateških odluka i planova u Gradskom uredu za stratejsko planiranje i razvoj Grada Zagreba.

Akademik dr.sc. **MLADEN OBAD ŠĆITAROCI**, dipl.ing.arh., redoviti je profesor Arhitektonskoga fakulteta Sveučilišta u Zagrebu na Katedri za urbanizam, prostorno planiranje i pejsažnu arhitekturu. Voditelj je znanstvenoistraživačkih projekata, autor/koautor brojnih znanstvenih radova i sedam knjiga s temama kulturno-povijesnog nasljeđa. [www.scitaroci.hr]

**MIRNA MEŠTROVIĆ**, Mr.Sc., Dipl.Eng.Arch., graduated and received her M.Sc. degree from the Faculty of Architecture of the University of Zagreb where she enrolled in the Ph.D. program in Physical Planning, Urban Planning, and Landscape Architecture. She is head of the Department of Strategic Decision-Making and Planning Policy in the Office for the Strategic Planning and Development of Zagreb City.

Academician **MLADEN OBAD ŠĆITAROCI**, Ph.D., Dipl. Eng.Arch., full professor at the Faculty of Architecture of the University of Zagreb, Department of Urban Planning, Physical Planning, and Landscape architecture. He has been head of scientific research projects, (co)author of numerous scientific papers and seven monographs on cultural and historic heritage [www.scitaroci.hr].

