

Biserka Dumbović Bilušić

Ministarstvo kulture i medija RH, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci

Viki Jakaša Borić

Ministarstvo kulture i medija RH, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zagrebu

Tipološko-morfološka analiza kao polazište za planiranje urbane obnove sjeverozapadnog dijela bloka Trg bana J. Jelačića – Petrinjska – Amruševa – Trg N. Š. Zrinskoga – Praška ulica

Pregledni rad – *Review paper*

Primljen – *Received* 26. 11. 2020.

UDK 728.22:7.025.4](497.5Zagreb)

DOI doi.org/10.31664/ripu.2020.44/2.11

Sažetak

Tema članka je prepoznavanje i vrednovanje tipološko-morfoloških, odnosno kulturnopovijesnih i strukturnih obilježja sjeverozapadnog dijela donjogradskog bloka Trg bana Jelačića – Petrinjska – Amruševa – Trg N. Š. Zrinskoga – Praška ulica u kontekstu suvremenih konzervatorskih principa i pristupa obnovi povijesnih cjelina. Prikazana je geneza bloka koji nastaje organskim rastom i planerskim zahvatima 19. stoljeća, a građevni je fond (Trg bana J. Jelačića 12, Trg bana J. Jelačića 13 / Praška 3, Praška 5) istražen, analiziran i valoriziran s ciljem izrade preporuka za njegovu obnovu i prenamjenu, uz napomenu da je transformacija

uglovnice Hrvatske zemaljske banke prije istražena u sklopu obrade djela arhitekta Ignjata Fischera (M. Bagarić, 2011.). U smjernicama za obnovu naglašava se potreba za integralnim pristupom planiranju urbane obnove koji predlažu međunarodni dokumenti i aktualni konzervatorski pristupi uz afirmiranje povijesnoga urbanog krajolika, kojim se povijesni grad sagledava kao živi organizam u stalnoj promjeni. Očuvanje i unaprjeđenje prostornog identiteta Donjega grada moguće je samo putem zaštite autentičnosti i integriteta povijesnih zgrada.

Ključne riječi: blok, urbana obnova, tipološko-morfološka analiza, kuća Živković, uglovnica Hrvatske zemaljske banke, kuća Frankl, valorizacija, smjernice, autentičnost, integritet

Uvod

U tekstu se analiziraju povijesne graditeljske strukture dijela bloka Trg bana Josipa Jelačića – Petrinjska – Amruševa – Trg Nikole Šubića Zrinskoga – Praška u svjetlu suvremenih konzervatorskih pristupa koji upućuju na cjelovito sagledavanje, valorizaciju i planiranje obnove urbanog tkiva. Cilj svake urbane obnove, kako povijesnog grada u cjelini, tako i njegovih dijelova, jest očuvanje povijesnih urbanističkih i arhitektonskih struktura koje su podložne stalnim prilagodbama potrebama suvremenog života. Ako se promjene zasnivaju na ideji očuvanja i unaprjeđenja kulturnopovi-

jesnih obilježja i vrijednosti, mogu pozitivno utjecati na kvalitetu urbanog područja i životnost grada. Svojevrstan urbani uzorak donjogradskog područja, blok o kojemu je ovdje riječ jedan je od najstarijih blokova Donjega grada čija je urbana struktura rezultat spontanog razvoja, ali i planske gradogradnje druge polovice 19. stoljeća. Područje toga bloka i sve pripadajuće zgrade integralni su dio zone zaštite kulturnopovijesne cjeline grada Zagreba.¹ *Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb* podijeljena je u dva područja, A i B, svako s pripadajućim sustavom mjera zaštite, pri čemu oznaka A obuhvaća prostor izuzetno dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture, dok se oznaka B odnosi na



1. Zračna snimka bloka <<https://www.google.hr/maps/>>
Aerial view of the block

prostor raznolikog stupnja očuvanosti povijesnih struktura. Prostor analiziranog bloka nalazi se unutar A zone zaštite, koja obuhvaća povijesnu jezgru Gornjega grada i Kaptola s povijesnim podgrađima i središnjim gradskim trgom, te



2. Sjeverozapadni dio bloka, 2020.
North-west part of the block in 2020

područje Donjega grada, planirano i pretežito dovršeno do kraja 19. stoljeća.

Povijesna urbana cjelina grada Zagreba, poput ostalih povijesnih gradova, složeni je i živi prostorni sustav izložen stalnim promjenama koje su povezane s društvenim, političkim i gospodarskim kretanjima; u novije se doba one očituju u gentrifikacije, trendu korištenja u turističkoj namjeni, nekretninskim pritiscima, a ove godine pridružena im je i prirodna katastrofa – potres koji je izazvao velika oštećenja. Zagrebu se nakon ovogodišnjeg potresa otvara mogućnost slična onoj nakon potresa iz 1880. godine, kada se zahvaljujući planskim i regulatornim mjerama kvalitetnom obnovom i novom izgradnjom transformirao u prepoznatljivi srednjoeuropski grad. Takav pristup zahtijeva planiranje cjelovitih zahvata koji nadilaze obnovu pojedinačnih zgrada i pristupanje obnovi s razine jedne čestice, već iziskuje pristup koji sagledava širi prostor, uključujući prostore blokova, područja zajedničkog urbanog karaktera, gradskih četvrti – povijesno središte grada u cjelini. Cjelovit i interdisciplinarni proces konsolidacije i unaprjeđenja, odnosno sustavnog očuvanja i preobrazbe povijesne cjeline grada, sagledavanog u kontekstu povijesnoga urbanog krajolika, obuhvaćen je sintagmama

urbana konzervacija i *urbana obnova*.² Navedeno planiranje urbane obnove osigurava cjelovitu viziju razvoja povijesnoga grada i njegovih dijelova, sagledava svaki novi urbanističko-arhitektonski zahvat u svjetlu očuvanja identiteta urbane baštine. Trebaju mu prethoditi analize urbanih struktura, povijesnoga, socijalno-ekonomskog i zakonodavnog okvira, koje omogućuju pripremu učinkovitih alata za očuvanje baštinskih vrijednosti i održivost razvoja.³

Međunarodni principi očuvanja urbane baštine

Zaštita i postupanje u povijesnim urbanim cjelinama i na povijesnim zgradama regulirani su dokumentima međunarodnih organizacija (UNESCO, ICOMOS, Vijeće Europe), koji su stručna polazišta primjenjiva i za postupanje u Republici Hrvatskoj.⁴ Međunarodna regulacija urbane baštine započela je 1964. godine donošenjem Venecijanske povelje⁵ i otad su opseg, metode i alati za planiranje i upravljanje povijesnim urbanim područjima produbljeni i nadopunjeni. Prvi međunarodni dokument posvećen isključivo urbanoj baštini i njezinu očuvanju je Washingtonska povelja iz 1987. godine.⁶ Ona je definirala pojam povijesnog karaktera grada ili urbanog područja koji uključuje materijalne i nematerijalne elemente kao što su urbani uzorci definirani ulicama i parcelama, odnosi između izgrađenih i otvorenih prostora, fizički izgled zgrada koje su određene mjerilom, veličinom, stilom, konstrukcijama, materijalima, bojama i dekorativnim elementima, različitim funkcijama unutar grada te prijetnjama koje mu mogu narušiti vrijednosti i autentičnost. Prema načelima Washingtonske povelje unošenje suvremenih arhitektonskih elemenata mora uvažavati urbanističko-arhitektonske vrijednosti područja, njegove povijesne uzorke i slojeve. Svaki zahvat unošenja suvremene arhitekture mora biti usklađen s prostornom organizacijom područja, treba uvažavati urbanu morfologiju, graditeljske strukture i prostorna obilježja. Navedena povelja primarno je bila usmjerena na fizički aspekt urbane konzervacije i oslanja se na Konzervatorski plan kao glavni alat za vođenje procesa promjena fizičke strukture grada.⁷

Dokument o autentičnosti iz Nare definira baštinu kao izraz raznolikosti kulture i povezuje konzervatorske postupke s njezinim vrijednostima.⁸ Također potvrđuje koncept autentičnosti definiran u Venecijanskoj povelji, koji se dokazuje prema kriterijima koji proizlaze iz kulturnog značaja. Autentičnost se kao glavni, kvalificirajući faktor vrijednosti baštine dokazuje u okviru matrice koja uključuje oblik i dizajn, materijal i građu, korištenje i namjenu, tradicije i tehnike, lokaciju i okruženje te nematerijalna svojstva.⁹ Kulturni značaj baštine definiran poveljom iz Burre obuhvaća »estetsku, povijesnu, znanstvenu, društvenu ili duhovnu vrijednost za prošle, sadašnje ili buduće generacije...«, a sadržan je u fizičkoj strukturi baštinskog entiteta, njegovu smještaju, korištenju, asocijacijama i značenju.¹⁰ Cilj konzervacije jest očuvanje tog značenja uz uvjet da sve intervencije i zahvati na baštinskim strukturama u svim pogledima zadovolje kriterije autentičnosti. Također se upućuje na potrebu razumijevanja relativnog stupnja kulturnog značaja baštine želi li se racio-

nalno odrediti koji se elementi moraju očuvati pod bilo kojim okolnostima, koje treba očuvati pod određenim, a koji u iznimnim okolnostima mogu biti žrtvovani. Stupanj značaja baštine ocjenjuje se na temelju kriterija: reprezentativnosti, rijetkosti, stanja, cjelovitosti i interpretacijskog potencijala. Ocjena kulturnog značaja uključuje postupak istraživanja i ocjene vrijednosti baštinskih struktura, a podrazumijeva tri glavna koraka: analizu struktura, istraživanje povijesnoga i prostornog konteksta te ocjenu vrijednosti. Koncepti autentičnosti i integriteta postali su univerzalnim načelima konzervatorskog djelovanja već od donošenja Konvencije o svjetskoj baštini UNESCO-a iz 1972. godine, koja definira autentičnost i integritet kao primarne i određujuće uvjete zaštite i očuvanja baštine.

Jedan od suvremenih dokumenata koji se odnosi na postupanje s baštinom je Leeuwardenska deklaracija iz 2018. godine koja govori o prilagodljivoj prenamjeni graditeljskog nasljeđa te očuvanju i unaprjeđenju njegove vrijednosti za buduće generacije. Naglašava prednosti i navodi niz osnovnih principa u procesima ponovne uporabe graditeljske baštine kako bi se osigurala kvaliteta, a baštinske vrijednosti uskladile sa suvremenim intervencijama. Razumijevanje vrijednosti povijesne zgrade i njezina prostornog konteksta preduvjeti su za određivanje mogućih promjena. Prilagodljiva prenamjena također zahtijeva prihvaćanje stajališta da je naš izgrađeni okoliš živo tkivo, a graditeljsko nasljeđe može biti prenamijenjeno uvažavajući njegove temeljne arhitektonske i stilske vrijednosti, ali i potrebe koje proizlaze iz društvenih, kulturnih, prostornih, ekonomskih i ostalih razloga našega vremena.

Povijesni urbani krajolik i karakterizacija urbanog područja

U posljednjem je desetljeću sve prisutniji pristup afirmiranja povijesnoga urbanog krajolika, koji sagledava povijesni grad kao živi organizam koji se stalno mijenja u sklopu svojega prostornog i povijesnog konteksta. Pristup sagledavanja povijesnoga urbanog krajolika odgovor je na planiranje i upravljanje povijesnim gradovima pod novim oblicima razvojnih pritisaka s glavnim ciljem očuvanja baštinskih, ujedno i identitetskih vrijednosti grada. Dokument UNESCO-a Bečki memorandum (2005.) uspostavlja novi pristup u analizi i vrednovanju povijesnoga grada; umjesto dotadašnjeg načina sagledavanja povijesnih zgrada kao nezavisnih struktura uvodi kontekstualnost, odnosno sagledavanje grada kao cjelovitoga prostornog sustava – povijesnoga urbanog krajolika.¹¹ Temelji se na polazištu da je za planiranje i upravljanje urbanim krajolikom bitno razumijevanje povijesti, kulture i arhitekture grada u vlastitom prostornom i vremenskom kontekstu.

Osim konceptualnog pristupa, pod sintagmom *povijesni urbani krajolik* podrazumijeva se povijesno urbano područje koje čine slojevi kulturnih i prirodnih vrijednosti i obilježja, izgrađene strukture, otvoreni prostori (trgovi i zelene površine), prostorna organizacija, percepcija i vizualni odnosi, a osim povijesnoga središta uključuje širi prostorni kontekst,



3. Pogled iz zraka na Trg bana J. Jelačića tridesetih godina 20. stoljeća
Aerial view of Ban Jelačić Square in the 1930s

kao i njegov geografski smještaj. Također podrazumijeva društvene i kulturne prakse i vrijednosti, ekonomske procese i nematerijalnu baštinu koja doprinosi raznolikosti i identitetu grada.¹² Ideja urbanog krajolika, odnosno urbanog područja koje čine izgrađene strukture, otvoreni prostori, funkcije i sadržaji te zajednički određuju njegov karakter, nadovezuje se na temu *geniusa loci* koju je 80-ih godina prošlog stoljeća uspostavio C. Norberg-Schulz uvažavajući morfologiju mjesta na kojemu su utisnuti znakovi i tragovi čovjekova djelovanja tijekom povijesti.¹³

Karakterizacija urbanog područja (povijesnoga urbanog krajolika) jedan je od osnovnih alata koji se danas koriste u planiranju i upravljanju promjenama, čime se omogućava integralno sagledavanje povijesnih, kulturnih i okolišnih aspekata u današnjem izgledu urbanog prostora.¹⁴ Teorijska načela urbane strukture temelje se na cjelovitom pristupu istraživanju urbanog područja kako bi se utvrdili međusobni odnosi različitih struktura u oblikovanju grada. Urbana morfologija, koja se koncentrira na fizičke aspekte, okvir je za proučavanje karaktera urbanih područja putem istraživanja njegovih oblikovnih obilježja, strukture i funkcija u kontekstu povijesnog razvoja.¹⁵ Pod pojmom karaktera urbanog područja podrazumijeva se prepoznavanje uzo-

raka stvorenih povijesnim razvojem koji su nastali kao rezultat antropogenih i prirodnih elemenata, pri čemu karakter, kao sinonim fizičkog identiteta obuhvaća fizičke značajke koje grad ili pojedino područje čine jedinstvenim i različitim od drugih. Uključuje prepoznavanje tipova i područja zajedničkih obilježja koja se razlikuju po namjeni i korištenju, prostornoj organizaciji, urbanim uzorcima, tipologiji gradnje, vizualnim, topografskim i ostalim obilježjima. Karakterizacija odnosno prepoznavanje područja zajedničkih obilježja temelji se na detaljnim analizama urbane morfologije, a uključuje analizu fizičke strukture područja i njegovih uzoraka korištenja, uključujući povijesne i današnje. Na razini administrativnog područja Grada Zagreba, koristeći metode za analizu urbanog karaktera, prepoznata su područja zajedničkih obilježja od kojih je jedno karakterno područje Donji grad.¹⁶ U ovom se radu morfološka analiza spušta na detaljniju razinu karakterizacije koja kao urbani uzorak sagledava gradski blok i njegove strukturne elemente: čestice, izgradnju i otvorene prostore promatrane s pomoću povijesne stratigrafije. Analizira se povijesni razvoj bloka, građevna struktura i arhitektonska obilježja te se određuje kulturni značaj kao polazište za donošenje smjernica za obnovu i prenamjenu.

Povijesni razvoj gradskog bloka: Trg bana J. Jelačića – Petrinjska – Amruševa ulica – Trg Nikole Šubića Zrinskog – Praška ulica¹⁷

Početak formiranja donjogradskog bloka kojem sjevernu granicu određuje Trg bana Josipa Jelačića, južnu Trg N. Š. Zrinskog i Amruševa ulica, a istočnu i zapadnu ulice Petrinjska i Praška, povezan je s razvojem najranijih prostornih žarišta Donjega grada. Svoju prvu urbanu fizionomiju počeo je stjecati tijekom 18. stoljeća kada započinje formiranje južne fronte Trga tridesetnice (poslije Harmice), kao i Josipove ulice (današnje Petrinjske) koja se u blagom luku odvaja od trga vodeći u smjeru juga prema pontonskom mostu na Savi.¹⁸ Dok su sjeverna, istočna i zapadna strana trga već tada bile definirane zidanicama, na južnoj strani su »uglavnom gospodarske zgrade, majuri, vrtovi i nekoliko zidanica«, a među vlasnicima se spominju »imena Jelačić, Jakopović, Drašković, Klobučarić, Hohnebner, Magdalenić, Poneković, plemići i građani s važnijim gradskim funkcijama«.¹⁹ Nešto kasnije, na prijelazu 18. u 19. stoljeće, izgradnjom bolnice Milosrdne braće u formi uglovnice s glavnim krilom i kape-lom Ranjena Isusa prema Ilici, nastaje Bolnička ili Špitalska ulica (današnja Gajeva) koja predstavlja »prvi urbanistički prodor prema jugu«, ali i novoformiranu zapadnu granicu te inzule.²⁰ O izgledu grada toga vremena svjedoče dvije poznate vedute – prikaz Zagreba na majstorskom listu iz 1780. i prikaz Zagreba na majstorskom listu iz 1815. – kao i Plan kraljevskoga slobodnog grada Zagreba Petera Haillera iz 1825. godine.²¹ Potonji, usprkos uopćenosti i nepreciznosti, prikazuje sasvim jasno stanje u prostoru s velikom inzulom južno od Harmice, čije su granice prema istoku i zapadu definirane trasama Petrinjske i Bolničke ulice. Izgradnja se proteže rubno uz trg i Petrinjsku ulicu, a unutar inzule nalazi se nekoliko gospodarskih građevina. Neizgrađeni dio prostora južno od spomenute gradnje kao i duž Bolničke ulice istočkan je kao neobrađena površina, bez naznačenih granica prema jugu.

Za način urbanističkog formiranja bloka od velikog je značaja bila odluka gradskog magistrata iz 1826. godine o premještanju stočnog sajma s Harmice te uređenje toga prostora, koji je zahvaljujući popločenju i izgradnji nekolicine reprezentativnijih kuća, počeo stjecati određene urbane i estetske kvalitete.²² Ubrzo je određena nova lokacija stočnog sajma koja se smatrala najpogodnijom za takav sadržaj.²³ Bio je to neobrađeni i neizgrađeni prostor južno od Harmice koji uskoro postaje novi javni trg – *Novi terg* (budući Zrinjski trg), a inzula, koja je dotad bila omeđena južnim rubom Harmice i trasama Petrinjske i Bolničke ulice, uređenjem novoga javnog prostora za sajam stoke dobit će svoju južnu granicu. Iako se već tada predlaže povezivanje novog sajmišta s Harmicom, ono će se dogoditi tek nekoliko desetljeća kasnije, no vrlo brzo uspostaviti će se komunikacija s Petrinjskom i Bolničkom ulicom čime će se konačno definirati i sjeverna granica Novog trga, a time i južna međa te inzule.

Prostorna organizacija i stanje izgrađenosti inzule omeđene Petrinjskom i Bolničkom ulicom te južnom granicom Harmice, odnosno sjevernom linijom sajmišta ili Novog trga prikazani su na karti Specijalka Zagreba iz 1853./54.

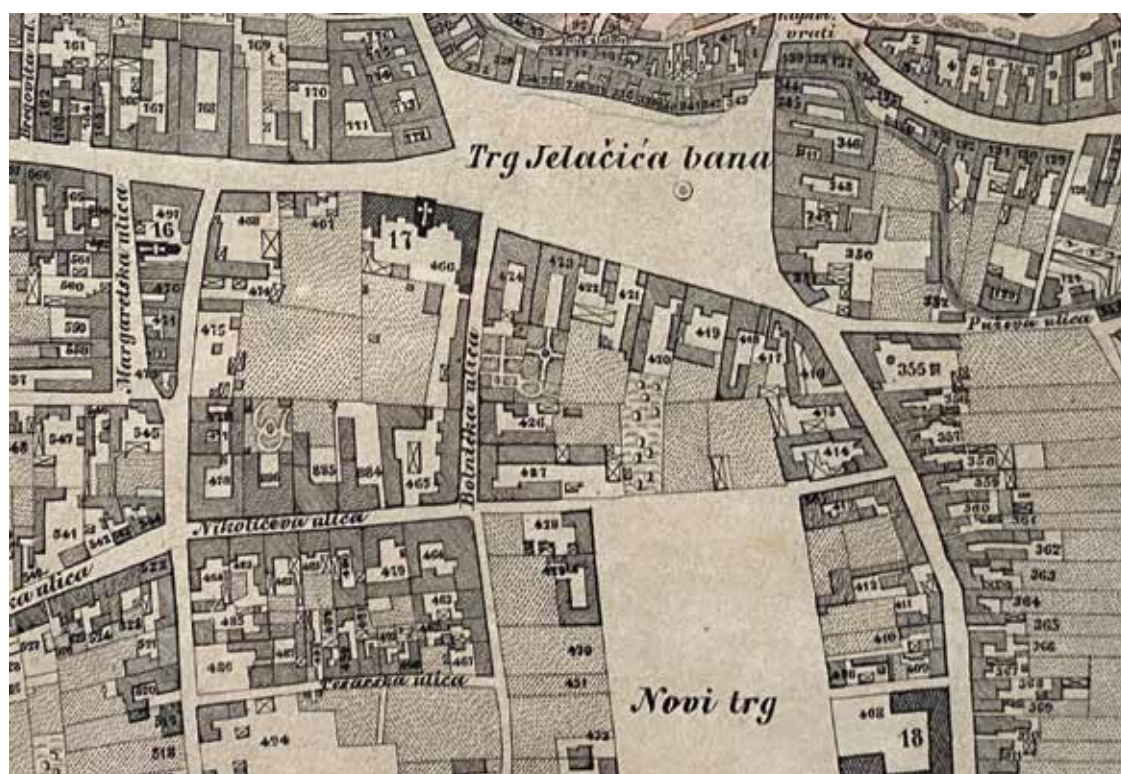


4. Peter Hailler, *Plan kraljevskoga slobodnog grada Zagreba*, 1825. (Muzej Grada Zagreba)

Peter Hailler, Map of the Free Royal City of Zagreb, 1825

godine.²⁴ Sajmište još nema izravnu vezu s Harmicom, a dvije kratke komunikacije povezuju ga s Petrinjskom i Bolničkom ulicom. Jednaka vanjska kontura inzule zamjećuje sa i na Nacrtu Zagreba Dragutina Albrechta iz 1864. godine, kao i na katastarskom listu iz iste godine.²⁵ Znatno je promijenjena gustoća izgradnje koja se širi duž Bolničke i Nikolićeve ulice (buduće Tesline) prema Novom trgu, a parcelacija više ne slijedi srednjovjekovnu razdiobu zemljišta već se uočava usitnjenija struktura koja omogućava gušću izgradnju duž ulica, nagovještavajući ujedno transformaciju inzule u blok. Nova razdioba zabilježena je i u ostalim dijelovima Donjega grada što je uz plansko nastajanje mreže novih prometnica pridonijelo formiranju blokova, odnosno transformaciji ruralno ladanjske strukture u gradsku.²⁶

Planerski zahvati šezdesetih godina kao i *utemeljiteljsko razdoblje* i njegova kultura donijeli su značajne izmjene u ovom prostoru i dali mu konačan format. Prvom regulatornom osnovom grada Zagreba iz 1865. godine predviđa se povezivanje starijih dijelova grada s novoplaniranim područjem ortogonalnog rastera o čemu, između ostaloga, svjedoči u planu naznačena trasa buduće Praške ulice kojom će se povezati Trg bana Josipa Jelačića s Novim trgom. Tadašnje stanje u prostoru precizno je zabilježeno na katastarskom listu iz 1864. godine, a fotografija s pogledom na južnu frontu Trga bana J. Jelačića iz istoga vremena prikazuje izgradnju toga prostora prije transformacija koje će uskoro uslijediti.²⁷ Razdoblje donošenja odluke o probouju novoplanirane ulice, ključne u konačnom formiranju dvaju središnjih gradskih blokova južno od Trga bana J. Jelačića (Trg bana J. Jelačića – Praška – Zrinjski trg – Petrinjska te Trg bana J. Jelačića – Bolnička – Nikolićeva – Praška), obilježeno je pregovorima gradskog poglavarstva s Izraelitskom bogoštovnom općinom o lokaciji za izgradnju izraelitskog hrama. Uređenje te ulice bilo je ubrzano zahtjevima spomenute općine koja je svoj hram odlučila izgraditi na zemljištu Emanuela Pristera, dakle



5. Nacrt grada Zagreba, 1864., detalj (Muzej Grada Zagreba)
 Map of Zagreb, 1864, detail



6. Regulatorna osnova grada Zagreba, 1865., detalj (Muzej Grada Zagreba)
 Regulatory Plan for the City of Zagreb, 1865, detail

u novoplaniranoj ulici, pod uvjetom da se ona žurno uredi.²⁸ Pridonijela je i financijska potpora od strane kako Izraelitske općine tako i jednog od najbogatijih zagrebačkih trgovaca Emanuela Pristera, a dijelove svojih zemljišta za proboj nove ulice, osim Pristera, darovala su još dva vlasnika.²⁹

Posljednji značajan urbanistički zahvat koji je bio usko povezan s formiranjem ovoga prostora bila je transformacija stočnoga sajma u gradski perivoj, koji će svoj konačni oblik dobiti 1874. godine kada se dovršava njegovo opremanje.³⁰ Tome je prethodila važna odluka iz 1864. godine o premještanju stočnog sajma s Novog trga na Ciglenicu, a Kraljevskog sajma s Trga bana J. Jelačića na Novi trg.³¹ Uslijedilo je preimenovanje Novog trga u Trg Nikole Šubića Zrinskog (povodom tristote obljetnice njegove smrti), a onda i izrada plana uređenja koji je povjeren Rudolphu Siebecku.³² Formiranjem perivoja novog trga južna granica budućeg bloka precizno je definirana, a zemljišta koja su se našla uz novi gradski perivoj postaju vrlo atraktivne lokacije na kojima će započeti izgradnja raskošnih palača i kuća.

Novoformirani blok u razdoblju modernizacije grada

Novo je razdoblje utemeljiteljske kulture, osim svijesti o potrebi širenja grada i formiranju moderne matrice koja se temelji na ortogonalnom rasteru ulica i blokovskoj izgradnji, donijelo i svijest o estetskim kategorijama, odnosno potrebi poljepšanja grada. Grad se poima kao društveni prostor i kulturna scena koja mora biti dostojno uređena što se naznačava i u Regulatornoj osnovi.³³ Praška ulica prvo je mjesto na kojem se, kako je već navedeno, realizira ideja o povezivanju staroga i novoplaniranoga grada, ali i vizija reprezentativne izgradnje s ciljem poljepšavanja donjogradskog prostora koji započinje svoju preobrazbu u moderan srednjoeuropski grad. Indikativna je molba Izraelitske općine gradskim vlastima za odobrenje lokacije za izgradnju sinagoge iz 1862. u kojoj se navodi da će Hram biti »lijep i velik tako da će ukasiti i sam grad Zagreb«. ³⁴ Jednako tako, 1864. godine kada je bila u pitanju gradnja sinagoge na Jelačićevu trgu, Grad traži od Izraelitske općine da priloži nacрте koji će odgovarati dostojanstvu Hrama, samoga grada, kao i mjesta na kojem ga želi sagraditi.³⁵

Urbanistički status sinagoge, koja je podignuta 1867. godine kao slobodnostojeća građevina, nije predstavljao uzorak za izgradnju koja će uslijediti, nego posebnost. Grad će se, naime, razvijati unutar planiranih blokova, prema modelu izgradnje koji je podrazumijevao podizanje reprezentativnih stambeno-poslovnih katnica ugrađenog tipa duž ulične linije parcele s orijentacijom na javni prostor i skromniju izgradnju najčešće poslovne, a s vremenom i stambene namjene, duž unutarnjih obodnih linija parcele. Kako je riječ o tada uglavnom neizgrađenom području, novoformirane parcele bile su pravilne i znatno veće u usporedbi s uskim srednjovjekovnim parcelama Gornjega grada. Upravo će to plansko parceliranje imati značajan udio u formiranju identiteta modernoga grada kojem je na taj način bio osiguran red, pravilnost i veće mjerilo. Ranija izgradnja, u skladu s pravilima tada posto-

jećeg Reda građenja³⁶, poštivala je određene kriterije kojima je cilj bio postizanje reda u prostoru, međutim, Regulatorna osnova iz 1865. godine donosi novo poimanje urbanističkog planiranja, kao i nove estetske kriterije. Stoga će linearni koncept izgradnje postupno biti zamijenjen blokovskim, a zatečene građevne strukture često integrirane novom izgradnjom. Ponekad se i dvije susjedne građevine povezuju jednom većom što je također bilo u skladu s tendencijama povećanja mjerila i reprezentativnosti. Reprezentativnost će s vremenom biti izraženija uvođenjem bogatoga neostilskog dekorativnog repertoara i arhitektonskih oblika, naročito kada su u pitanju uglovnice koje kupolama, erkerima, balkonima, stupovima i atikama naglašavaju uglove ne samo kuća nego cijelih blokova.

Paradigmatski primjeri izgradnje kojima su formirani blokovi Donjega grada prikazat će se na tri parcele sjeverozapadnog dijela bloka Trg bana J. Jelačića – Petrinjska – Amruševa ulica – Trg Nikole Šubića Zrinskog – Praška ulica te će se na temelju valorizacije građevnog fonda izraditi prijedlog smjernica za buduću obnovu i prenamjenu.

Tipološko-morfološka analiza triju građevina u bloku

Kuća Živković, Trg bana J. Jelačića 12

Trokrilna jednokatnica ugrađenog tipa koja je prethodila trokatnoj kući Živković, poznata s fotografije južne fronte Trga bana J. Jelačića iz šezdesetih godina 19. stoljeća, bila je u vlasništvu obitelji Jakopović.³⁷ Oko 1876. godine kuću kupuje barun Jovan Živković, predstojnik unutarnjih poslova Zemaljske vlade, koji angažira zagrebačkog graditelja Ivana Plochbergera starijeg za izradu projekta nadogradnje drugoga kata.³⁸ Kako su zidovi kuće bili u vrlo lošem stanju, usprkos već izdanoj dozvoli za projekt nadogradnje drugog kata, kuća je srušena i ponovno sazidana prema novom projektu istoga autora. O tome svjedoči sačuvana dokumentacija koja uklju-



7. Pogled na glavno pročelje kuće Živković, Trg bana J. Jelačića 12 (Fototeka Konzervatorskog odjela u Zagrebu, foto: Ljerka Krtelj, 1972.)
View of the main façade of the Živković house, Ban J. Jelačić Square 12, 1972



8. Ivan Plochberger, nacrti za izgradnju nove trokatnice, 1877. (DAZG, Zbirka građevne dokumentacije)
Ivan Plochberger, drafts for the construction of a new four-story building, 1877



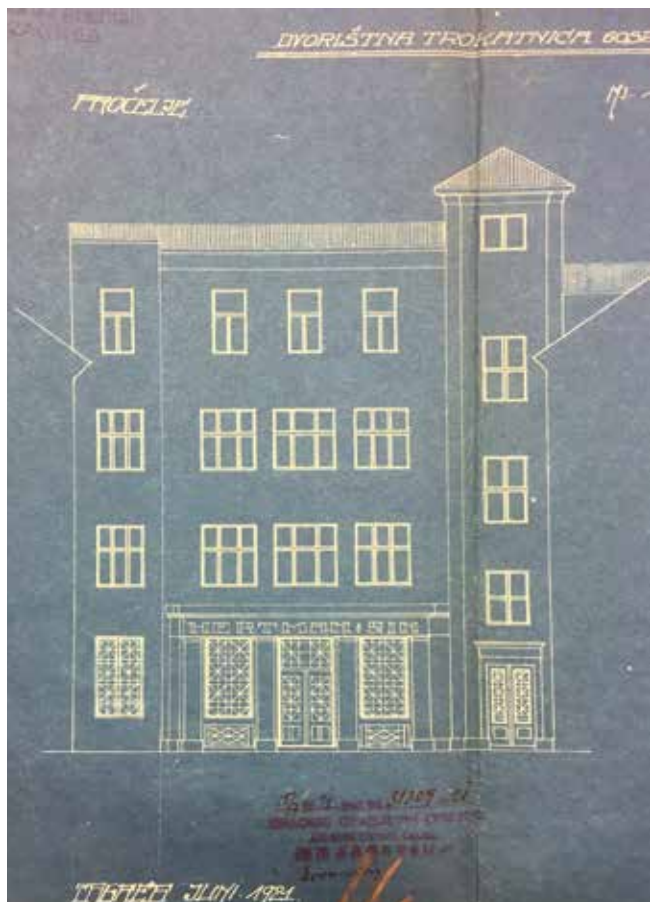
9. Ivan Plochberger, fragment nacrti pročelja trokatnice, 1877. (DAZG, Zbirka građevne dokumentacije)
Ivan Plochberger, draft of the façade of the four-story building, 1877, detail

čuje dozvolu i nacрте za nadogradnju drugog kata postojećoj jednokatnoj kući iz 1876. godine, izjavu povjerenstva o lošem stanju kuće i potrebi izgradnje od temelja nove, produljenje

dozvole zbog potrebe izgradnje nove kuće i nove nacрте za izgradnju trokatnice iz 1877. godine.³⁹ Stambeno-poslovna trokatnica ugrađenog tipa svojim je tlocrtom ponovila formu starije kuće uklapajući se glavnim krilom u kontinuirani niz kuća duž južne linije Trga bana J. Jelačića, dok dva kratka dvorišna krila prate obodne granice parcele iz čega proizlazi nepravilna »U« forma njena tlocrta. Svojom je trokatnom visinom uvela značajnu novost u donjogradske prostor.

Prostorni koncept kuće slijedi tada već ustaljenu praksu prilagodbe prizemlja potrebama poslovne namjene, dok su na katnim etažama stanovi za najam. Veža je smještena u jednoj od dvije središnje pročelne osi uz koju se obostrano nalaze poslovni prostori gdje je između ostaloga bila poznata kavana Central.⁴⁰ Na svakom katu bila su po dva stana tipičnog rasporeda s nizovima anfiladno vezanih prostorija duž pročelnoga perimetralnog zida i uzdužnim hodnicima koji omogućavaju autonomnu komunikaciju s prostorijama. U stražnjem su dijelu s orijentacijom na dvorište bile prostorije uglavnom utilitarne namjene (kuhinja i sl.). Vertikalna komunikacija odvijala se do danas u potpunosti očuvanim dvokrakim stubištem, smještenim u zasebnom volumenu u stražnjem dijelu kuće.

Današnje pročelje najvećim je dijelom očuvalo izvorna obilježja neorenesansnog oblikovanja što se prije svega odnosi na trokatnu zonu, dok je prizemlje tijekom vremena doživjelo izmjene u smislu preoblikovanja vratnih otvora.⁴¹ Riječ je o simetričnoj kompoziciji s rubnim jednoosnim plitkim rizalitima i artikulaciji temeljenoj na ujednačenom ritmu od osam prozorskih osi. Naglašenoj horizontalnosti doprinosi razdioba etaža razdjelnim vijencima, kao i kontinuirani potkrovnji vijenac koji podržava gusti niz konzola. Arhitektonska dekorativna plastika koncentrirana je uz prozore i izdiferencirana po katovima. Razdjelne trake dekorirane su motivima klasične provenijencije – pasjega skoka i meandra. Prvobitni vratni otvori bili su polukružna zaključka o čemu



10. Lav Kalda, nacrt pročelja dvorišne zgrade, Trg bana J. Jelačića 12, 1921. (DAZG, Zbirka građevne dokumentacije)

Lav Kalda, draft of the façade of a courtyard building, 1921

svjedoči fragment očuvana nacrtu, a takvi su otvori bili predviđeni i prvim projektom preuređenja i nadogradnje kuće iz 1876. godine. Rubne su zone naglašene rizalitnim istacima koji su naknadno uključeni u projekt na zahtjev gradskog poglavarstva s ciljem postizanja urednijeg spoja sa susjednim kućama.⁴²

Godine 1894. trokatnici su dograđena dva dvokatna dvorišna krila koja su, nadovezujući se na njena bočna krila duž obodnih granica parcele, formirala izduljeno pačetvorinasto dvorište.⁴³ Ta su krila imala vlastite ulaze i vertikalnu komunikaciju dvokrakim stubištima, a sastojala su se od nizova međusobno povezanih prostorija u kojima su bili stanovi za najam niže kvalitete. Njihova su pročelja bez stilskih obilježja artikulirana samo prozorskim osima.

Oko 1919. godine kuću, odnosno cijeli sklop, kupuje Albert Hertmann, trgovac kožom i vlasnik tvrtke Josip Hertmann i sin.⁴⁴ Za izradu projekta dvorišne zgrade u kojoj će smjestiti svoju tvrtku i stan angažirao je zagrebačkog arhitekta Lava Kaldu (1880. – 1956.).⁴⁵ Nakon nekoliko varijanti projekta 1921. godine u južnom dijelu parcele, između dvaju dvorišnih krila izgrađena je trokatnica za stanovanje, uredske prostorije i skladište.⁴⁶ Unutar osnovnog volumena izduljena pravokutna tlocrta s pet etaža (podrum, prizemlje, tri kata)



11. Sjeverno pročelje nekadašnje Hrvatske zemaljske banke (Fototeka Konzervatorskog odjela u Zagrebu, foto: Ljerka Krtelj, 1972.)

North façade of the former Croatian Land Bank, 1972

smještene su sve poslovne funkcije Hertmannove tvrtke i stan na trećem katu, dok se stubište smješta u zasebnom volumenu, rubnoj vertikali koja visinski dominira cjelinom. Skladni odnosi masa i fina pročelna dekoracija činili su tu građevinu vrijednim doprinosom tom dvorišnom ambijentu. Predstavljala je ujedno i modernističke tendencije u smislu redukcije dekorativne plastike i rastvaranja stambenih prostora većim prozorskim otvorima, a stan je bio projektirani u skladu s novim standardima stanovanja, pa su prostorije bile grupirane po namjeni (salon, blagovaonica, kuhinja, posebno spavaonice s kupaonicama). Kalda je 1927. godine bio angažiran i na adaptaciji stanova u uličnoj trokatnici, kao i preoblikovanju uličnih portala i preuređenju poslovnih prostora.⁴⁷

Veći dio ovoga sklopa, točnije dvorišne zgrade, prilagođen je uredskoj namjeni nakon spajanja sa susjednom zgradom Croatia osiguranja (nekadašnja uglovnica Hrvatske zemaljske banke), pri čemu su izvorna interijerska obilježja izgubljena. Posebnu zanimljivost i vrijednost predstavlja stan na drugom katu ulične trokatnice u kojem je sačuvano interijersko uređenje iz vremena Kaldine adaptacije. Očuvana je i oprema stubišta (popločenje podesta, stube, ograda) te dizalo koje je ugrađeno 1927. godine.



12. Zapadno pročelje nekadašnje Hrvatske zemaljske banke sa skulpturama Rudolfa Valdeca, 2020.

West façade of the former Croatian Land Bank with sculptures by Rudolf Valdec, 2020

Uglovnica Hrvatske zemaljske banke, Trg bana J. Jelačića 13 / Praška 3

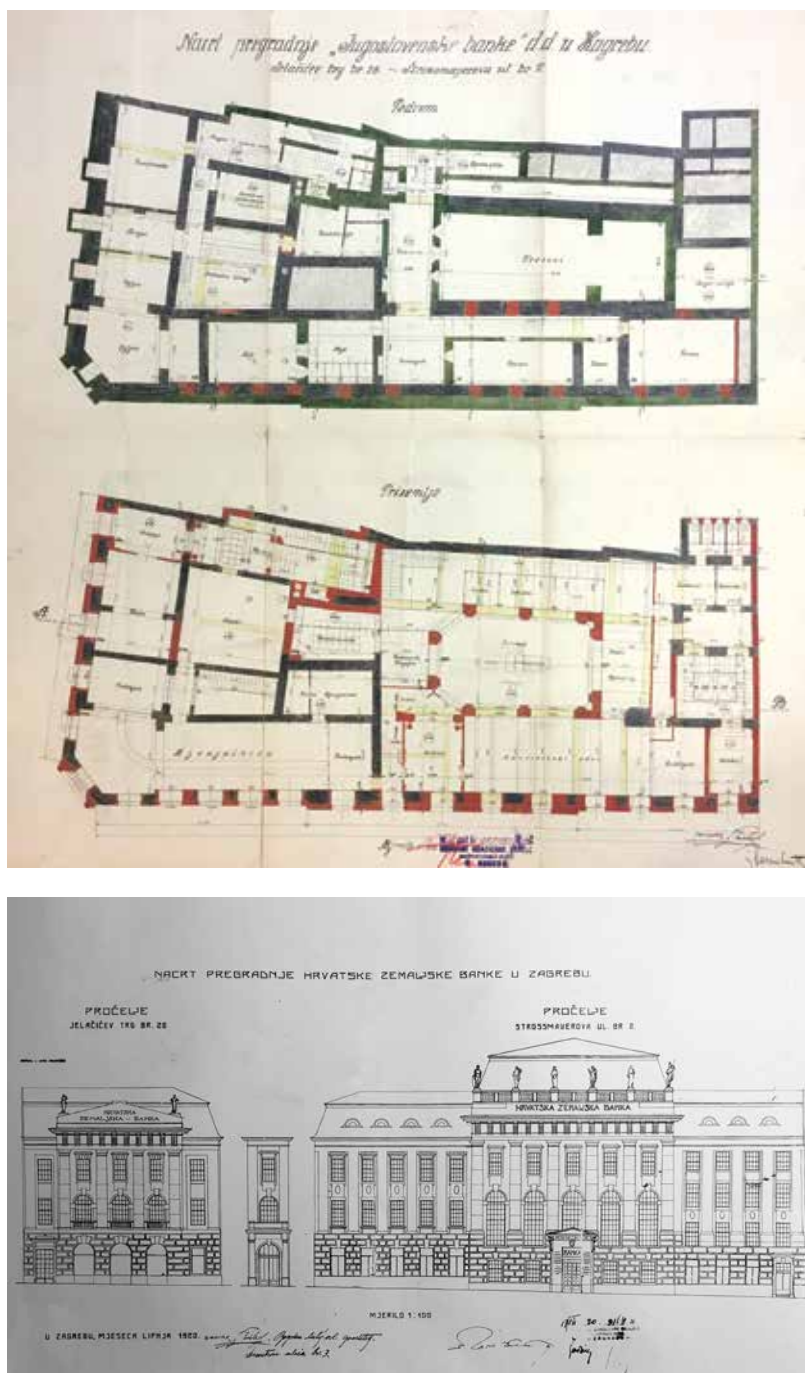
Parcela na kojoj se nalazi uglovnica sredinom 19. stoljeća bila je u vlasništvu Emanuela Pristera te se protezala od Trga bana J. Jelačića do Novog trga (danas Trg N. Š. Zrinskoga).⁴⁸ Probijanjem ulice Marije Valerije, 1867. godine, kojom je povezan spomenuti trg s tadašnjim sajmištem, parcela izdužene pačetvorinaste forme ostaje kraćom stranom povezana s Trgom bana J. Jelačića, dok se duljom zapadnom stranom proteže duž novoformirane ulice. Njen južni dio, u kojem je bio vrt, Prister 1865. poklanja Izraelitskoj općini za izgradnju sinagoge, a susjednu parcelu 1870. godine kupuje Johann Frankl, gdje podiže kuću prema projektu Franje Kleina.

Na sjevernom dijelu parcele već šezdesetih godina postojala je kuća u vlasništvu Emanuela Pristera o čemu svjedoče stare fotografije, kao i katastarska izmjera iz 1862. – 1864. godine. Kuća je stradala u potresu 1880. godine, a na njenom se mjestu gradi dvokatna stambeno-poslovna uglovnica za Emanuelova sina Girolama Pristera, prema projektu Janka Jambrišaka iz 1881. godine.⁴⁹ Godine 1872. za Girolama Pristera podignuta je i susjedna kuća u Praškoj 3.⁵⁰ Njezini se nacrti nisu sačuvali, no uz pomoć dostupnih razglednica vidljivo je da se radi o jednostavnoj ugrađenoj dvokatnici, plošno tretirane ulične fasade u širini devet prozorskih osi, u čijem su prizemlju bile smještene trgovine.

Godine 1912. prizemlje i prvi kat stambene uglovnice, tada u vlasništvu obitelji Altstätter, adaptirani su za potrebe poslovnice osječke Hrvatske zemaljske banke.⁵¹ Iz nacрта se razabiru intervencije među kojima se ističe ugradnja trezora



13. Jelačićev trg i Ulica Marije Valerije (Digitalne zbirke Nacionalne i sveučilišne knjižnice)
Ban J. Jelačić Square and Maria Valeria Street



14. Ignjat Fischer, nacrti za zgradu Hrvatske zemaljske banke, tlocrti i pročelja (DAZG, Zbirka građevne dokumentacije)
Ignjat Fischer, drafts for the building of the Croatian Land Bank (floor plans and the façades)

u središtu prizemlja građevine, između veže i krila prema Praškoj ulici.⁵² Kako se zbog dobrog poslovanja vrlo brzo ukazala potreba za povećanjem prostora, već 1917. godine Banka otkupljuje dio susjedne zgrade u Praškoj 3, a 1919. donosi odluku o preseljenju sjedišta u Zagreb, zbog čega preuzima cijelu kuću i najvjerojatnije istovremeno angažira arhitekta Ignjata Fischera za izradu projekata zgrade Hrvatske zemaljske banke u Zagrebu.⁵³ Zadatak je bio složen jer je dvije katnice različitih vertikalnih mjera, od kojih je ona na

uglu bila viša, trebalo povezati u kontinuirani funkcionalni prostor koji će zadovoljiti različite potrebe investitora.⁵⁴ Prostorni koncept nove uglovnice bio je dakako uvjetovan strukturama dviju starijih kuća čija se organizacija temeljila na nizovima prostorija duž pročelnih perimetralnih zidova. Ulazna veža uglovnice bila je unutar glavnog krila orijentiranog prema Trgu bana Jelačića te je vodila do unutarnjeg dvorišta, kao i do bočno položenoga dvokrakog stubišta. Prostorije prizemlja, svodene pruskim svodovima, bile su u

funkciji poslovnih prostora (trgovina, ugostiteljstvo) dok su na katu bili stambeni prostori.⁵⁵

Fischer dokida vežu uglovnice te glavni ulaz smješta u rubnoj istočnoj osi sjevernog krila građevine gdje formira ovalni vestibul.⁵⁶ Jednako tako dvokrako stubište premješta sasvim rubno, duž susjedne istočne kuće te na taj način oslobađa središnji prostor kako prizemlja, tako i katova u kojima formira velike prostorije potrebne za funkcioniranje banke – u prvom katu čekaonicu, a u drugom dvoranu za sjednice. U prizemlju uklanja sve pregradne zidove među prostorijama orijentiranim na Trg i Prašku ulicu te formira kontinuirani prostor mjenjačnice, dok na katovima duž pročelnih zidova smješta uredne uprave. Smanjuje broj prozorskih osi pročelja prema Trgu sa šest na pet, što je proizašlo iz potreba prostorne organizacije, odnosno povećanja prostorija koje su trebale postati reprezentativni uredi vodstva Banke.

Dvokatnica u Praškoj ulici koristi se za smještaj činovničkih ureda i drugih bankovnih prostora poput knjigovodstva, hipotekarnog odjela, ekspedita itd., a u njezinom je dvorištu interpoliran vrlo reprezentativan prostor blagajne koji zaprema visinu prizemlja i mezanina. Arhitekt ga artikulira polustupovima velikog reda između kojih smješta pultove, dok ovalni svod sa susvodnicama ostakljuje. Do prostora blagajne vodi ulaz iz Praške i vestibul. Na južnom rubu kuće formirano je trokrako stubište u zasebnom volumenu s karakterističnom željeznom ogradom, kakva se pojavljuje i na stubištu unutar sjevernog krila kuće, te nizom decentnih detalja izvedenih u tamnozelenom teracu. Ono omogućava neovisnu vertikalnu komunikaciju unutar ovoga dijela građevine. U mansardnom prostoru Fischer također smješta uredne s tim da uvodi inverziju u odnosu na donje etaže, pa hodnike postavlja prema ulici, a uredne niže duž dvorišnog pročelja zbog mogućnosti otvaranja znatno većih prozora od onih na uličnoj strani. Kuću u Praškoj povezuje s uglovnicom stubama u svakoj etaži, pa je i danas sasvim prepoznatljiva visinska razlika dviju kuća koju je bilo potrebno prevladati.

»Arhitekt je najviše pažnje posvetio uređenju prostorija za rad sa strankama, te reprezentativnim uredima i sobama za sjednice i primanja. Odabrao je tople i tamne boje koje su trebale sugerirati sigurnost i postojanost, te skupocjene materijale – mramor, drvo (imitacije egzota), brušeno staklo. Dekorativni elementi izvedeni su iz (neo)klasicističkog repertoara (zidovi i stropovi vestibula, strop mjenjačnice, ulaz i predvorje blagajničke dvorane). U detaljima opreme interijera i u oblikovanju velike dvorane za sjednice arhitekt poseže i za detaljima iz narodne umjetnosti. Takva kombinacija neće biti neuobičajena u uređenjima poslovnih zgrada u Zagrebu ranih 1920-ih. U reprezentativnim uredima koristi drvene oplata i kombinacije oplata s tekstilnim tapetama, te masivni namještaj u kombinaciji tamno bajcanog drveta i kože. Drvenim oplatama prekrivena su i pomoćna stubišta, te zidovi mjenjačnice u prizemlju. Tamno je bajcana i sva unutarnja stolarija, koja je dijelom sačuvana i danas. Specifičnom ugodaju pridonose i veliki vitraji: nad glavnim stubištem negdašnje uglovnice (ulaz s Jelačićevog trga), nad glavnim blagajničkom dvoranom (oba vitraja sačuvana i danas) te na stropu glavne dvorane za sjednice (uklonjen,

danas na njegovom mjestu oktogonalno nadsvjetlo). Danas je gotovo u cijelosti sačuvana oprema glavne blagajničke dvorane, uključujući i njezin predprostor.«⁵⁷

Intervencije Jurja Denzlera iz 1943. godine odnosile su se isključivo na pregradnje u interijeru.⁵⁸ Ulaskom novog korisnika u zgradu (Croatia osiguranje) izvode se adaptacije u smislu manjih izmjena i prilagodbi prostora novim potrebama bez značajnijeg zadiranja u osnovnu prostornu strukturu koju je uspostavio Fischer. S vremenom se zgrada povezuje s dvorišnim zgradama nekadašnje kuće Živković na adresi Trg bana J. Jelačića 12.

Fischer zadržava osnovni oblik uglovnice s odsječnim uglom prema križanju povezujući dvije starije kuće monumentalnim fasadnim plaštom kojim dominiraju pilastr i polustupovi velikog reda, koji se izdižu nad prizemnom zonom kompletno obuhvaćenom urezanim trakama u žbuci. Katnu zonu pročelja prema Trgu bana J. Jelačića povezuje polustupovima velikog reda koji podržavaju gređe s trokutnim zabatom pri čemu zatečenih šest prozorskih osi reducira na pet. Istim postupkom oblikuje i monumentalizira znatno dulje pročelje prema Praškoj. Kako je riječ o većem broju prozorskih osi (ukupno 15), uvodi i veći broj polustupova u središnjoj zoni koje povezuje klasičnim gređem i naglašava balustradnom ogradom sa šest alegorijskih kipova. U pozadini te sekvence izvedena je mansardna kupola zbog čega se pojavljuje znatno povišeno krovništvo koje doprinosi monumentalnosti i reprezentativnosti pročelja. Osam kipova za pročelja banke izradio je kipar Rudolf Valdec (1872. – 1929.). Obostrano uza zabat pročelja prema Trgu postavljena su dva alegorijska kipa (alegorije trgovine i industrije), dok je na stupovima balustradne ograde zapadnog pročelja postavljeno čak šest muških i ženskih statua koje predstavljaju alegorije stočarstva, ribarstva, rudarstva, umjetničkog obrta, šumarstva i poljodjelstva.⁵⁹

Kuća Frankl, Praška 5

Kuća Frankl izgrađena je 1871. godine kao stambeno-poslovna dvokatnica poluugrađenog tipa, prema projektu Franje Kleina i Janka Grahora, na parceli koju kupuje Johann Frankl od Emanuela Pristera, vlasnika susjedne kuće.⁶⁰

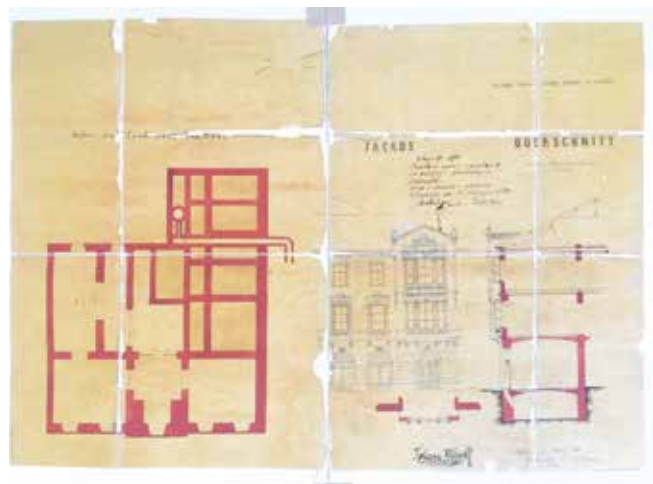
Kuća je bila koncipirana na tada već uobičajen način s vežom u središnjem dijelu prizemlja uz koju su obostrano bile prostorije poslovne namjene s magazinima u pozadini, dok su na katovima bili stanovi. Prostor veže činila su tri svode-na odjeljka, odnosno tri prostorne jedinice u nizu, koje su vodile prema trokrakom stubištu, vertikalnoj poveznici svih etaža uključujući podrum, smještenoj uza začelni zid kuće. Sačuvani tlocrt prizemlja svjedočanstvo je oblikovanja veže i artikulacije njenih zidova nišama, pilastrima i stupovima, elementima koje je Klein rado koristio na pročeljima, a očito i u interijerima. Ulaz u glavni prostor sa stubištem, naime, bio je naglašen dvostrukim stupovima, a njegovi zidovi raščlanjeni nišama sa skulpturama koje su flankirali stupovi. Stanovi na katnim etažama imali su spavaće i primaće sobe u prednjem dijelu s orijentacijom prema ulici, dok su u stražnjem dijelu, odnosno užem dvorišnom krilu bile po-



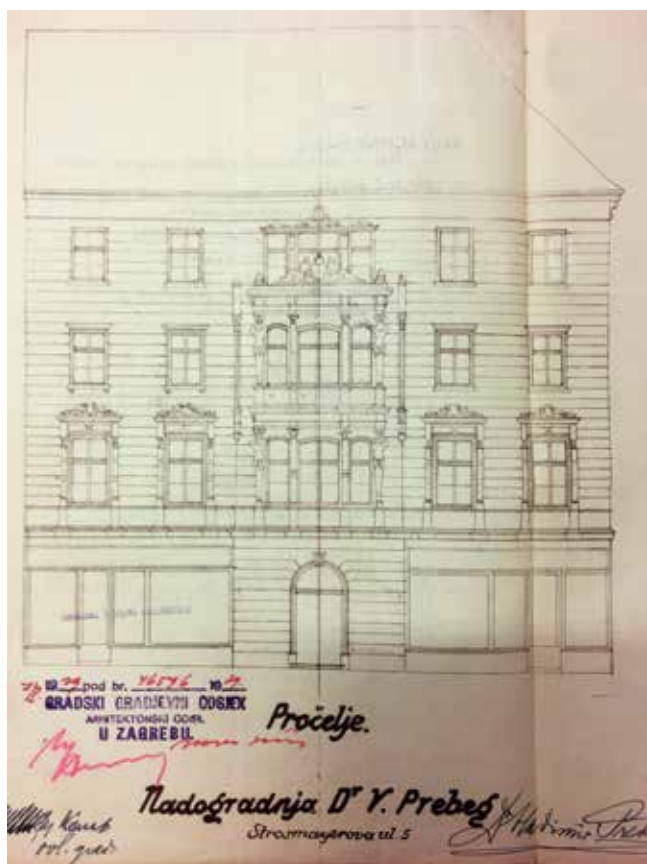
15. Pročelje kuće Frankl, 2016.
Façade of Frankl House in 2016

moćne prostorije (kupaonice, kuhinja, spremišta i stubište za posluhu koje im je omogućavalo vezu s podrumom). To se krilo protezalo duž južne linije parcele formirajući zajedno s glavnim krilom dvorišni prostor pravokutne osnove. Oprema interijera potpuno je izgubljena u kasnijim adaptacijama.

Kako je kuća smještena na parceli pored sinagoge koja je bila slobodnostojeća, osim glavnoga uličnog imala je i bočno južno pročelje, međutim znatno jednostavnijeg oblikovanja. Glavno pročelje nosilo je sva tipična obilježja Kleinove reprezentativne arhitekture, a riječ je prije svega o simetričnoj tripartitnoj podjeli sa središnjom zonom koja je, osim erkerima koji povezuju prvi i drugi kat, bila naglašena atikom zabatnog zaključka. Konceptijski, ali i morfološki to se pročelje može usporediti s pročeljem hotela *K caru austrijskom* iz 1865. godine, usprkos njegovoj izrazitijoj reprezentativnosti i veličini.⁶¹ Naime, na pročelju hotela središnja je zona naglašena vertikalno povezanim triforama koje čine prozori segmentna zaključka, dok su erkeri u rubnim osima. Bogatim repertoarom neobarokne plastike Klein postiže reprezentativnost pri čemu dominantnu ulogu ima polukružni zaključak središnjeg dijela atike, motiv koji nalazimo i na pročelju kuće Frankl. Pročelje potonje građevine donosi široki repertoar arhitektonske plastike različitih provenijencija, uz dominaciju neorenesansnoga i neobaroknog vokabulara.⁶² Premda u radovima iz druge polovice šezdesetih godina Klein prestaje koristiti elemente gotičke provenijencije, tu ih ponovno uvodi u formi poligonalnih stupića što samo potvrđuje dugo trajanje njegove romantičarske sklonosti slobodnom prepletanju različitih oblika i stilova. Na nacrtu pročelja kuće iz 1870. godine četiri karijatide, po dvije obostrano uz erker u oba kata, nisu ucrtane, međutim Kleinova sklonost korištenju ženskih figura u terakoti već od šezdesetih godina (Flora i Pomona na maksimirskom portalu, pročelje ljetnikovca biskupa Haulika u Maksimiru) navodi na zaključak da one pripadaju izvornom sloju kuće, odnosno njegovoj zamisli. Dvije ležeće figure, položene na erkeru, koje podržavaju medaljon s godinom obnove 1941., također potječu iz vremena izgradnje kuće, a njihova je prvotna pozicija bila vezana za zabat. Sva je dekoracija industrijski proizvedena u terakoti što je za Zagreb toga vremena već uobičajena i široko rasprostranjena pojava.⁶³ Nadogradnju trećeg kata poduzima Vladimir Prebeg 1929. godine, prema projektu arhitekta O. Kaneta.⁶⁴ Zatečena pro-



16. Grahor i Klein, nacrti za kuću J. Frankla (tlocrti, nacrt glavnog pročelja, poprečni presjek), 1870. (DAZG, Zbirka građevne dokumentacije)
Grahor and Klein, drafts for the house of J. Frankl (floor plans, draft for the main façade, cross-section), 1870



17. Nacrta za nadogradnju kata kuće Frankl (tada V. Prebega), 1929. (DAZG, Zbirka građevne dokumentacije)

Drafts for adding a storey to the Frankl house (then owned by V. Prebeg), 1929

storna organizacija kuće nije se mijenjala, međutim promjene se događaju na glavnom pročelju. Osim što se dokida atika u zamjenu za ravni zaključak s kontinuiranim vijencem na konzolama, prizemna se zona ostakljuje, a samo u središnjem dijelu ostaje puni zid s lučno zaključenim izvornim portalom.

Godine 1941. vlasnik kuće, Društvo za promet stranaca (agencija *Putnik*, osnovana 1923. u Beogradu) adaptira je za svoje potrebe prema projektu arhitekta Ante Grgića.⁶⁵ U prizemlju se uklanjaju pregradni zidovi i svodovi te se formira jedan veći prostor koji ostaje vezan sa stražnjim krilom, gdje se smještaju uredi. Zatvara se prilaz stubištu iz glavnog prostora zbog čega se formira dugački hodnik u rubnoj sjevernoj osi, koji vodi do stubišta. U okviru tog zahvata provedena je i simplifikacija pročelne dekoracije uklanjanjem poligonalnih polustupića s bridova erkera. Istovremeno se dokida i središnji zid s vratima u prizemnoj zoni koja u cijeloj širini biva ostakljena, a kuća se zbog izmjena koje su mogle utjecati na njenu konstrukciju ojačava armiranobetonskim elementima. *Putnik* prerasta u *Generalturist* koji će zgradu koristiti do 2012. godine. U međuvremenu se prostor katnih etaža prilagođava uredskoj namjeni pri čemu je očuvan osnovni prostorni raspored, ali ne i elementi uređenja interijera. Danas kuća nije u funkciji.

Izgradnja na prostoru unutar parcele odvijala se sukcesivno tijekom 20. stoljeća o čemu svjedoče građevne i uporabne

dozvole, kao i katastarske izmjere i prikazi stanja.⁶⁶ Najprije su to bile prizemnice s radionicama i obrtima, kao i stanom kućepazitelja, građene duž južnog, istočnog i sjevernog oboda parcele koje su formirale unutarnje dvorište. Sedamdesetih je godina na njihovom mjestu poduzet veliki zahvat izgradnje poslovne trokatnice, koja se nadovezala na osnovni volumen povijesne kuće u potpunosti zapunjavajući prostor parcele.⁶⁷ Tada nastaje zajedničko mansardno krovište nad povijesnom kućom i novom dogradnjom.

Valorizacija tipološko-morfoloških obilježja

Na prikazanim primjerima razabiru se tri različita procesa karakterističnih građevnih transformacija uključujući namjenu, odnosno načine korištenja te izgradnje o kojoj najčešće ovisi stupanj i karakter naknadnih intervencija.

Situacija na adresi Trg bana J. Jelačića 12 predstavlja uzorak koji se formira izgradnjom reprezentativne, prema trgu orijentirane stambeno-poslovne katnice i sukcesivnom dvorišnom izgradnjom stambene i poslovne namjene s karakterističnim središnjim dvorištem. Promjenom namjene, naročito dvorišne izgradnje gdje se nakon Drugoga svjetskog rata u zamjenu za stambenu, poslovnu i trgovačku uvodi isključivo poslovna namjena osiguravajućeg društva (koje se smješta u susjednoj uglonici), gube se sva izvorna interijerska obilježja te izgradnje, mijenja se način korištenja toga prostora, a time i karakter cjeline. Degradaciji autentičnosti toga ambijenta doprinosi neadekvatna obnova dvorišnih pročelja, zamjena izvornih stolarskih i bravarskih elemenata novima neprimjena oblikovanja, neuredna parterna obrada dvorišta i ulazne veže.

Uglonica Hrvatske zemaljske banke također predstavlja često prisutan model transformacije pri kojem građevna slojevitost određuje identitet zgrade i predstavlja doprinos vrijednosti cjeline. Naime, povezivanjem dviju stambenih dvokatnica dvadesetih godina 20. stoljeća nastala je monumentalna uglonica koja je do danas očuvala ne samo svoju reprezentativnu vanjštinu nego i prostorni koncept, uključujući interijersko uređenje nekoliko važnih bankovnih prostorija. Zgrada je ostala do današnjih dana u poslovnoj namjeni, no ipak prilagodbama interijera banke za potrebe osiguravajućeg društva dijelovi zgrade su znatno degradirani.

Najveće promjene doživjela je kuća Frankl u Praškoj 5 kako u građevnom, tako i u pogledu namjene. Riječ je o tipičnoj stambeno-poslovnoj zgradi 19. stoljeća koja je tijekom 20. stoljeća nadograđena, a onda prenamijenjena za potrebe poslovanja turističke agencije, pri čemu je u potpunosti izgubila svoju prvotnu stambenu funkciju, a time i interijersko oblikovanje. Recentnom izgradnjom u stražnjem dijelu parcele prostor je u cijelosti zapunjen ne uvažavajući povijesne obrasce izgradnje unutarnjih dijelova parcela, iz kojih zapravo proizlaze ambijentalne vrijednosti i identitetska obilježja Donjega grada.

Kako bi se donijele smjernice za obnovu i prenamjenu analiziranoga građevnog fonda, osim ocjene sveukupne situacije na parcelama, izrađena je valorizacija svih sastavnica čije se vrijednosti kreću u širokom rasponu od visokih arhitek-



18. Južno pročelje kuće Frankl s dogradnjom iz sedamdesetih godina 20. stoljeća, 2020.
View of the south façade of the Frankl house with 1970s addition, 2020

tonskih i urbanističkih do nižih ambijentalnih vrijednosti, odnosno do stanja koja ne doprinose identitetskim vrijednostima ni prepoznatljivosti grada.

Kako je već navedeno, situacija na adresi Trg bana J. Jelačića 12 prezentira tipičnu organizaciju donjogradske parcele, pa se cjelini pripisuje visoka ambijentalna vrijednost kao karakterističnom urbanom uzorku. Arhitektonsku vrijednost ima Plochbergerova trokatnica koja osim tipoloških obilježja stambeno-poslovne kuće, važne u urbanoj strukturi i razvoju Donjega grada, nosi i stilska obilježja tipična za vrijeme nastanka. Sedamdesetih godina, naime, neorenesansa je afirmirana kao stil kojim se iskazivao status i reprezentativnost, odnosno smatrana je prikladnom za oblikovanje reprezentativne stambene arhitekture o čemu svjedoče brojna pročelja nastala tijekom toga desetljeća. Nadalje, tom je kućom uvedena trokatnost u donjogradski prostor, a svojim je proporcijama i oblicima značajno doprinijela kvaliteti ambijenta u kojem se nalazi. Kuća Živković, jedno od najkvalitetnijih djela Ivana Plochbergera starijega, nosi karakteristična obilježja njegova rukopisa i dakako doprinosi poznavanju opusa toga autora koji nije u potpunosti istražen ni poznat. Posebice je vrijedan u potpunosti očuvan interijer stana na drugom katu iz vremena adaptacije koja se izvodi prema projektu Lava Kalde te danas predstavlja svjedočanstvo kulture življenja toga vremena, ali i Kaldina pristupa uređenju stambenog prostora u duhu modernizma i funkcionalizma prve polovice 20. stoljeća.

Dva dvorišna dvokatna krila nemaju značajnijih oblikovno-estetskih ni povijesnih vrijednosti, no njihov značaj povezuje

se s formiranjem karakteristične situacije na parceli. U tom smislu treba uzeti u obzir osobine njihova volumena i dispozicije na parceli kao dijelu povijesne situacije, što će biti važno prilikom izrade projekta obnove. Kaldina stambeno-poslovna dvorišna trokatnica također je važan dio ovoga karakterističnog ambijenta i njegove povijesti, odnosno transformacija koje su dovele do današnjeg stanja, pa joj se pripisuje ambijentalna vrijednost. Usprkos devastaciji interijera i nestručnoj obnovi vanjštine, povijesna dokumentacija omogućava sagledavanje njenih vrijednosti i prepoznavanje njena značaja u svjetlu modernističkih tendencija u arhitekturi dvadesetih godina, ali i kao doprinosa poznavanju Kaldina rada.

Uglovnica na adresi Trg bana J. Jelačića 13/Praška 3 nosi visoke urbanističke i arhitektonske vrijednosti. Kao dvokatna uglovnica definira jedno od ključnih križanja zagrebačke donjogradske jezgre, a svojom poviješću i slojevitosti predstavlja svjedočanstvo transformacije ovoga prostora, kao i formiranja bloka kojem pripada. Istovremeno prezentira izgradnju Zagreba između dvaju ratova kada je u europskoj i hrvatskoj arhitekturi aktualan još jedan klasični *revival*. Ignjat Fischer svoju sklonost klasicizmu sasvim lako prilagođava tendencijama nove epohe za monumentalnošću koju primjenjuje na poslovnoj zgradi banke. Riječ je o tipičnom pročelju novog vremena koje svojim oblikovanjem šalje poruku o moći, snazi i postojanosti institucije koja ga je izgradila.⁶⁸

Zgrada zauzima posebno mjesto u sklopu Fischerova opusa prezentirajući neke od osnovnih kvaliteta njegovoga projektantskog pristupa. Tu je došla do izražaja njegova vještina iskorištavanja starijih struktura u novu funkcionalnu cjelinu fleksibilnih

prostora, dok je sklonost dekorativnom repertoaru klasične provenijencije u spoju s tendencijama vremena rezultirala pročeljem koje se može smatrati paradigmom neohistoricizma u zagrebačkoj arhitekturi dvadesetih godina 20. stoljeća.⁶⁹

Interijer Banke u određenim dijelovima također predstavlja karakterističan Fischerov pristup i tendencije da jednako kao vanjštinom ostavi dojam o solidnosti i moći investitora. Naprimjer, blagajnička dvorana svojom monumentalnošću ostavlja snažan dojam luksuza, potom svjetla dvorana za sjednice, kao i čekaonica ili mjenjačnica odišu reprezentativnošću i ostavljaju snažan dojam sigurnosti.⁷⁰

Kuća Frankl u Praškoj 5 tipičan je primjer donjogradske stambeno-poslovne katnice kakve se započinju graditi na području Donjega grada već tijekom prve polovice 19. stoljeća, predstavljajući početke bogaćenja građanskog sloja. Svojim investicijama u gradnju obogaćeno građanstvo značajno utječe na promjenu slike dotad poluurbaniziranog prostora Donjega grada, a stambeno-poslovna katnica sa stanovima za vlasnika i za najam postaje nositeljicom identiteta i značajnom sastavnicom urbane strukture grada druge polovice 19. stoljeća. Osim tipologijom, kuća je značajna sa stilskog aspekta, posebice u kontekstu opusa Franje Kleina, zagrebačkoga graditelja koji svojim brojnim radovima, nastalima pod utjecajem onodobne bečke izgradnje, prezentira razdoblje romantičnoga i zrelog historicizma. Vladimir Bedenko svrstava je među Kleinova najbolja djela iz sedamdesetih godina, napominjući da je promakla istraživačima vjerojatno zbog kasnijih izmjena koje je doživjela.⁷¹ Usprkos radikalnim zahvatima koji se poduzimaju tijekom 20. stoljeća, pročelje te kuće uspijeva zadržati dio izvornog oblikovanja zbog čega predstavlja doprinos poznavanju Kleinova opusa. Osim tripartitne karakteristične podjele, tu je cijeli niz prepoznatljivih elemenata poput karijatida na rubovima erkera, kaneliranih doprozornika s ljudskim glavama, vegetabilnih akroterija na prozorskim nadstrešnicama itd., koje Klein slobodno povezuje u skladnu cjelinu. Nadalje, kuća ima visoku ambijentalnu, povijesnu i dokumentarnu vrijednost. Bez obzira na dogradnje i izmjene koje je doživjela, ambijentalno je dobro uklopljena u kontekst kojem pripada, a ujedno je i važno svjedočanstvo o razvoju grada, načinu života i građenja tijekom 19. stoljeća. Stražnje, recentno dograđeno krilo ne nosi značajnije kvalitete. Mada je oblikovanjem pročelja prilagođeno kontekstu kojem pripada, neprihvatljivo je potpuno zapunjavanje parcele što za posljedicu ima dokidanje karakterističnog dvorišta.

Smjernice za planiranje urbane obnove

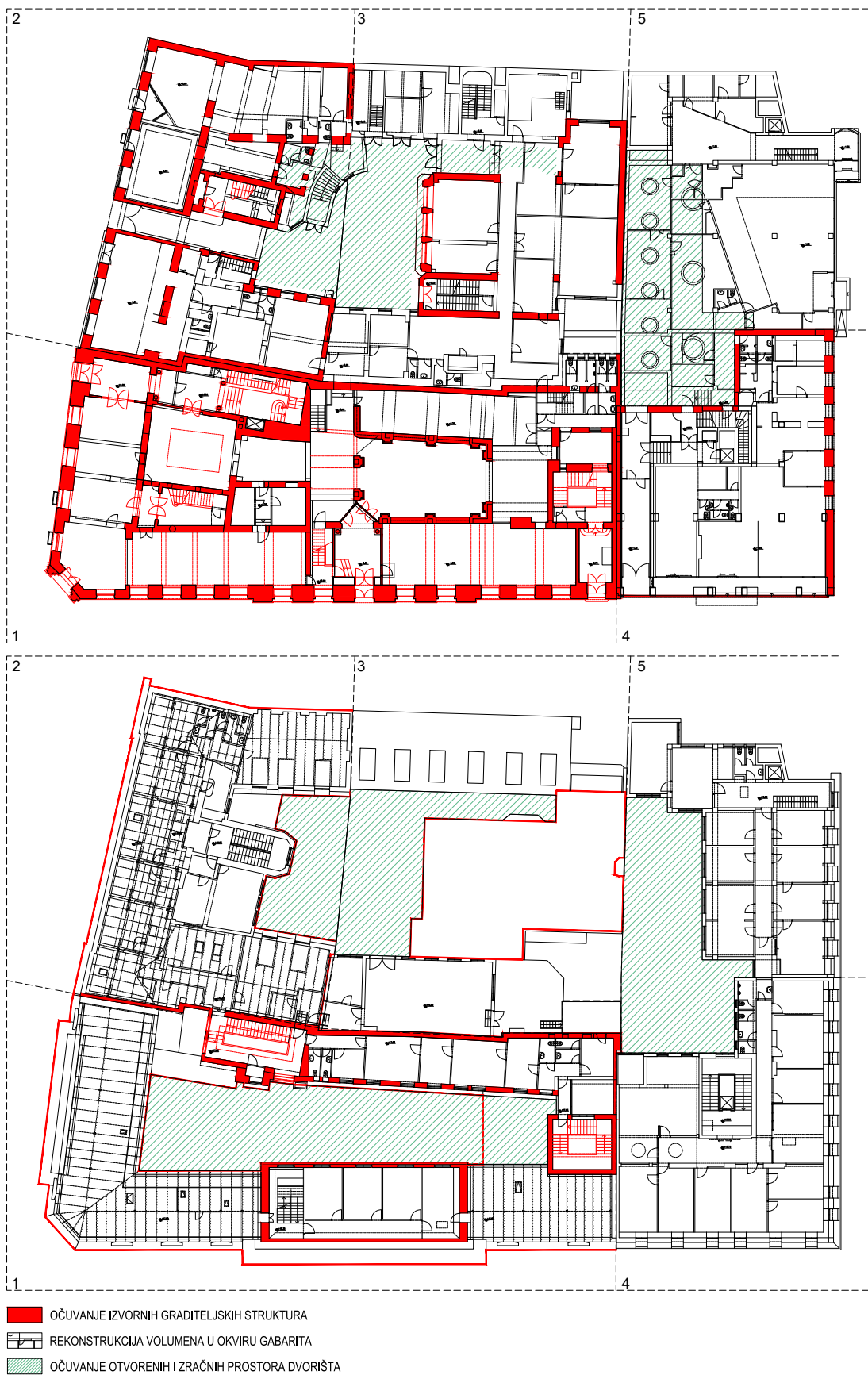
Smjernice za planiranje obnove sjeverozapadnog dijela donjogradske bloka Trg bana Jelačića – Petrinjska – Amruševa – Trg N. Š. Zrinskoga – Praška ulica odnose se na arhitektonsku strukturu bloka te na urbanističke parametre koji uključuju prostorne, prometne, tehničke i funkcionalne kriterije. Razina obnove svake od zgrada ovisi o njezinim arhitektonsko-stilskim vrijednostima, no prenamjena i prilagodba novim urbanističkim zahtjevima trebala bi se rješavati u okviru urbanističkog plana.⁷² Današnji sustav

urbanističkog planiranja ne prepoznaje različite teme koje odgovaraju zahtjevima povijesnih gradova.⁷³ U svijetu su poznati specifični oblici urbanističkog plana za povijesne urbane cjeline kao što su planovi urbane konzervacije, odnosno planovi urbane obnove. Temelje se na pretpostavci da je za planiranje i upravljanje urbanim područjem bitno razumijevanje povijesnog razvoja i vrednovanje urbanističko-arhitektonskih struktura u pripadajućem prostornom i vremenskom kontekstu.⁷⁴ Urbanistički plan trebao bi sagledati cjelovitu viziju transformacije gradskog bloka ili područja koju zasebni arhitektonski projekti nisu u stanju kontrolirati. Obnova donjogradske blokove mora uključiti zaštitu urbanih struktura, funkcija i stanovnika, a planiranju urbane obnove trebaju prethoditi multidisciplinarnе studije (konzervatorske, sociološko-demografske, ekonomske itd.).

Primjereni stupanj intervencija usko je povezan i izravno ovisi o ocjeni kulturnog značaja, stanju i integritetu, arhitektonskoj i ambijentalnoj vrijednosti svake od analiziranih zgrada. Bez uvažavanja kulturnog značaja, odnosno suštinskih vrijednosti, neodgovarajućim bi postupcima mogle biti oštećene ili nepovratno izgubljene ne samo pojedine povijesne zgrade nego i svojstva povijesne urbane cjeline Donjega grada.⁷⁵ Planiranje obnove sjeverozapadnog dijela bloka treba stoga sagledavati ne samo u kontekstu cjeline bloka, nego i područja Donjega grada kao karakternog tipa, odnosno područja zajedničkih obilježja. Osim temeljnih načela koja se odnose na kriterije integriteta i autentičnosti fizičkih struktura, važne su i nematerijalne sastavnice, namjena i korištenje prostora, a posebice uloga stanovanja. Prenamjena prostora svih zgrada za potrebe jedne namjene dovodi do gubitka funkcionalne/sadržajne raznolikosti središta grada, izostanka stanovanja, gubitka unutrašnjih ambijenata dvorišta.

Prostor obuhvata bloka Trg bana Jelačića – Petrinjska – Amruševa – Trg N. Š. Zrinskog – Praška ima ulogu gradskog središta. Smješten je uz glavni gradski trg na kojem se odvijaju društveni, kulturni i ostali javni gradski događaji, sjedište je bankarskih, poslovnih, trgovačkih, vjerskih, turističkih, trgovačkih i hotelskih sadržaja, a tek u manjoj mjeri stanovanja. Analiza sadržaja i funkcija tijekom povijesnih razdoblja pokazuje da je imanentno obilježje središta grada heterogenost urbanih sadržaja i funkcija. U ranijim razdobljima stanovanje, ugoštinjstvo, trgovina i javne funkcije bile su dominantno obilježje načina života središta grada. Stoga novi sadržaji u povijesnim zgradama trebaju omogućiti integraciju naslijeđenog ambijenta u suvremene tijekom života, osiguravajući mu ekonomsku podršku i očuvanje naslijeđenoga kulturnopovijesnog identiteta. Nove urbanističko-arhitektonske intervencije u povijesnoj jezgri, osim zadovoljavanja tehničkih parametara u smislu definiranja gabarita, oblikovanja i ostalih urbanističko konzervatorskih uvjeta, moraju u povijesnu jezgru unijeti i novi potencijal koji će doprinijeti čuvanju identiteta grada (*genius loci*). Navedeni zahtjevi imanentno su prisutni u planiranju od 60-tih godina prošlog stoljeća, kada se sustavno propitivao model revitalizacije dijelova povijesnog središta Zagreba.

Osim funkcionalne regeneracije prostora, bitan parametar je očuvanje urbanih uzoraka, koji se očituju putem zadržavanja



19. Grafički prikaz smjernica za obnovu bloka po etažama – gore: prizemlje; dolje: 4. kat
 Graphical rendition of guidelines for the renewal of the block – above: ground floor level; below: fourth floor

različitih sadržaja i namjena prostora, povijesne parcelacije i tipologije gradnje. To uključuje uređenje otvorenih prostora dvorišta, dok su za dvorišne zgrade primjereni javni sadržaji uslužnoga i trgovačkog karaktera kako bi se uspostavili karakteristični donjogradski mikroambijenti.

Posljedice potresa, koji je bitno narušio stabilitet i gradbenu strukturu zgrada u Donjem gradu, svakako će utjecati na odluke o metodama građevinske sanacije i obnove svake od analiziranih zgrada. Osim dosad provedenih preliminarnih ocjena o stupnju oštećenosti, potrebno je provesti detaljnu analizu svih konstruktivnih sklopova i zgrada u cjelini kako bi se utvrdio realni stupanj oštećenja i predložile mjere za konstruktivnu sanaciju.

Mjere i uvjeti zaštite za svaku povijesnu zgradu propisuju se u ovisnosti o kulturnopovijesnoj, arhitektonskoj i ambijentalnoj vrijednosti, odnosno o stupnju očuvanosti njezinih povijesnih, arhitektonsko-oblikovnih obilježja i ocjene njihova građevnog stanja, posebno u odnosu na oštećenja izazvana potresom.

Sve tri povijesne, ulično orijentirane zgrade potrebno je obnavljati (metodama konzervacije, restauracije ili restitucije)

u postojećem gabaritu i artikulaciji, odnosno oblikovanju uličnih pročelja. Restauratorskim sondiranjem potrebno je istražiti prvobitnu žbuku, boju i završnu teksturu svih ploha kao i arhitektonske dekorativne plastike te ih obnoviti prema nalazima istraživanja. Zgrada Trg bana J. Jelačića 12 upisana je u Registar kulturnih dobara kao pojedinačno kulturno dobro, stoga je potrebna valorizacija interijera te će se u skladu sa zaključcima odrediti stupanj mogućih zahvata. Na mjestu dvokatnih dvorišnih krila moguća je zamjenska izgradnja jednakog volumena i dispozicije. Dvorišnu trokatnicu treba očuvati u volumenu i artikulaciji dvorišnog pročelja. Zgrada dograđena sedamdesetih godina u istočnom dijelu parcele Praške 5 podliježe redizajnu i značajnim intervencijama s ciljem formiranja dvorišta u sjevernom dijelu parcele. Iako nije pojedinačno zaštićena, za uglovnu zgradu Trg bana J. Jelačića 13 / Praška 3 potrebno je izraditi elaborat interijera u kojem će se detaljnije analizirati interijersko uređenje i obrada pojedinih prostorija. Određene se prostorije već nakon preliminarnog pregleda ističu i prepoznaju kao značajni punktovi i nositelji identiteta interijera zgrade, a jednako tako i prepoznatljivog rukopisa arhitekta Ignjata Fischera.

Bilješke

- 1 Povijesna urbana cjelina Grad Zagreb zaštićena je rješenjem Ministarstva kulture (Klasa: UP/I-612-08/02-01/135, Ur. broj: 532-04-01-1/4-10-12 od 18. ožujka 2010.) i upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod brojem Z-1525.
- 2 Urbana konzervacija podrazumijeva skup postupaka i aktivnosti koji se provode s ciljem očuvanja, održavanja i konsolidacije povijesnih urbanih struktura. Pojam urbane obnove označava skup urbanih, arhitektonskih, krajobraznih, ekoloških, ekonomskih, pravnih i socijalnih mjera za poboljšanje stanja u povijesnim naseljima, očuvanje baštine i identiteta te povećanje atraktivnosti. Pojam obnove povezuje se s metodama revitalizacije, regeneracije, rehabilitacije, sanacije i rekonstrukcije. Prema definiciji u Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007., nevažeći) urbana obnova je skup planskih mjera i uvjeta za funkcionalnu i kvalitativnu promjenu gospodarskih, društvenih, kulturnih i okolišnih nedostataka degradiranih naseljenih i drugih područja.
- 3 ICOMOS, *The Valletta Principles for the Safeguarding and Management of Historic Cities, Towns and Urban Areas*, 2011.
- 4 Međunarodne konvencije koje je Republika Hrvatska ratificirala imaju snagu zakonske obveze.
- 5 ICOMOS, *The Venice Charter*, 1964.
- 6 ICOMOS, *The Charter for the Conservation of Historic Towns and Urban Areas*, 1987.
- 7 JAMES SEMPLE KERR, *Conservation Plan*, ICOMOS/Australia, 1982.
- 8 ICOMOS *Nara Document on Authenticity*, 1994.
- 9 *Ibidem*.
- 10 ICOMOS, *Burra Charter for Places of Cultural Significance*, 1999.
- 11 UNESCO, *Vienna Memorandum*, 2005.
- 12 UNESCO, *Recommendation on the Historic Urban Landscape*, Paris, 2011; UNESCO, *Preliminary study on the technical and legal aspects relating to the desirability of a standard-setting instrument on the conservation of the historic urban landscape*, Paris, 2009.
- 13 CHRISTIAN NORBERG-SCHULZ, *Genius loci. Landschaft, Lebensraum, Baukunst*, Hamburg, Klett-Cotta Verlag, 1982.
- 14 FRANCESCO BANDARIN – RON VAN OERS, *The Historic Urban Landscape: Managing Heritage in an Urban Century*, Chichester, Wiley-Blackwell, 2012.
- 15 KARL S. KROPF, Urban tissue and the character of towns, *Urban Design International*, 1 (1996.), 247–263; MICHAEL P. CONZEN

(ur.), *Thinking about Urban Form. Papers on Urban Morphology, 1932 – 1998.*, Bern – Oxford, Peter Lang, 2004.

16
Studija krajobraza Grada Zagreba, Zagreb, Oikon d. o. o., 2011.

17
 Blok je obrađivan u Konzervatorskoj studiji bloka: *Trg Republike, Praška, Zrinjevac, Petrinjska*, Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture u Zagrebu, 1989., autori: Dubravka Kisić, Leonida Kovač. Godine 2016. izrađena je konzervatorska podloga za tri parcele unutar navedenoga bloka (Trg bana J. Jelačića 12, Trg bana J. Jelačića 13 / Praška 3, Praška 5) s ciljem detaljne analize i valorizacije stanja, odnosno definiranja smjernica za izradu projekta obnove i prenamjene postojeće izgradnje, autori: Biserka Dumbović Bilušić, Viki Jakaša Borić, Marina Bagarić, Nenad Kondža. Prikaz povijesnog razvoja bloka koji slijedi oslanja se na tekst navedene konzervatorske studije iz 1989. godine.

18
 Trg tridesetnice, početkom 19. stoljeća nazvan Harmica, a od 1848. Trg bana Josipa Jelačića, prostor je starog sajmišta i središte podgrada, mjesto na kojem se slijevaju povijesni putovi, poznato i značajno po izvoru pitke vode Manduševcu još od srednjega vijeka. Od toga je trga prema jugu vodila cesta koja je nedugo nakon nastanka, točnije 1766. godine, nazvana Josipovom kada je car Josip II. bio u Zagrebu (danas Petrinjska). OLGA MARUŠEVSKI, *Od Manduševca do Jelačićeva trga*, u: Olga Maruševski, *Iz zagrebačke spomeničke baštine*, Zagreb, Matica hrvatska, 2006., 123–193.

19
 OLGA MARUŠEVSKI (bilj. 18), 132; LELJA DOBRONIĆ, *Stare numeracije kuća u Zagrebu*, Zagreb, Muzej grada Zagreba, 1959., 90, 91.

20
 OLGA MARUŠEVSKI (bilj. 18), 144, 145.

21
 Zagreb s podgrađem s majstorskog lista, Zagreb, oko 1780., Muzej Grada Zagreba (MGZ), inv. br. 702; Zagreb s podgrađem s majstorskog lista, Zagreb, oko 1815., MGZ, inv. br. 3237; objavljeno u: LELJA DOBRONIĆ, *Slobodni i kraljevski grad Zagreb*, Zagreb, Školska knjiga, 1992.; Peter Hailler, *Plan kraljevskog slobodnog grada Zagreba*, MGZ, inv. br. 3165; objavljeno u: LELJA DOBRONIĆ, *Graditelji i izgradnja Zagreba u doba historijskih stilova*, Zagreb, Društvo povjesničara umjetnosti SR Hrvatske, 1983., 190; SNJEŠKA KNEŽEVIĆ, *Mjesto Zrinjskog trga u genezi zagrebačke »zelene potkove«*, *Radovi Instituta za povijest umjetnosti*, 11 (1987.), 61–93, 65.

22
 SNJEŠKA KNEŽEVIĆ (bilj. 21), 61, 62.

23
 Isto, 64.

24
 Specijalka Zagreba, MGZ, inv. br. 1859, objavljeno u: SNJEŠKA KNEŽEVIĆ (bilj. 21), 66.

25
 Nacrt grada Zagreba, D. Albrecht, 1864., MGZ, inv. br. 5676, objavljeno u: SNJEŠKA KNEŽEVIĆ (bilj. 21); Katastarski plan Donjega grada (list 9), Prva katastarska izmjera Slobodnog kraljevskog grada Zagreba provedena 1862. – 1864., MGZ, inv. br. 7014., objavljeno u: SNJEŠKA KNEŽEVIĆ, *Zagrebačka sinagoga*, u: Snješka Knežević, *Zagrebu u središtu*, Zagreb, Barbat, 2003., 246.

26
 SNJEŠKA KNEŽEVIĆ (bilj. 21), 66; SNJEŠKA KNEŽEVIĆ, *Zagrebačka zelena potkova*, Zagreb, Školska knjiga, 1996., 28–33.

27
 Vidi bilj. 25; Pogled na južnu frontu Trga bana J. Jelačića, Foto-teka Ministarstva kulture, inv. br. 952; objavljeno u: SNJEŠKA KNEŽEVIĆ (bilj. 25), 245.

28
 O tome vidi: SNJEŠKA KNEŽEVIĆ (bilj. 25), 245, 246.

29
 Izgrađena prema projektu poznatoga zagrebačkog graditelja druge polovice 19. stoljeća Franje Kleina (1828. – 1889.), Sinagoga je reprezentativan primjer ranohistoricističke gradnje, u koraku s tendencijama u todobnoj europskoj arhitektonskoj praksi. Istovremeno je bila i simbol novog vremena, modernizacije društva koja se između ostalog iskazivala u liberalnijim nazorima i toleranciji prema nekatoličkim vjeroispovijestima. Njezinu značaju doprinosio je poseban urbanistički status unutar bloka jer je riječ o slobodnostojećoj građevini, uvučenoj u odnosu na uličnu građevnu liniju, kojoj se susjedne kuće prilagođavaju oblikovanjem svojih bočnih pročelja (južno pročelje kuće u Praškoj 5 izgrađene 1870. prema projektu Grahora i Kleina i sjeverno pročelje uglovnice na Zrinjevcu 1 izgrađene 1876. prema projektu Janka Jambriška.), vidjeti: SNJEŠKA KNEŽEVIĆ (bilj. 25), 246; VLADIMIR BEDENKO, *Franjo Klein i razvoj historicističke arhitekture u Zagrebu*, u: *Historicizam u Hrvatskoj*, katalog izložbe, Zagreb, Muzej za umjetnost i obrt, 2000., sv. 1, 87–99.

30
 SNJEŠKA KNEŽEVIĆ (bilj. 21), 74.

31
 Isto, 68.

32
 Isto, 72, 73.

33
 SNJEŠKA KNEŽEVIĆ (bilj. 26), 29–33.

34
 SNJEŠKA KNEŽEVIĆ (bilj. 25), 245.

35
 Isto, 246.

36
 O ljepoti grada brinulo se i prije o čemu svjedoči Građevni red iz 1857. koji već tada propisuje kontinuiranu izgradnju duž ulica, pravilnost i ujednačenu visinu, čak i sklad boja itd., vidjeti: LELJA DOBRONIĆ, *Izgradnja Zagreba u 19. stoljeću*, *Vijesti muzealaca i konzervatora Hrvatske*, 11 (1962.), 1–19, 11, 12.

37
 Prostorni koncept jednokatnice poznat je iz projekta I. Plochbergera za nadogradnju drugog kata iz 1876. godine, HR-DAZG-1122, Zbirka građevne dokumentacije, sign. 3071; Prvi vlasnik kuće koja je na parceli bila već u 18. stoljeću bio je Josip Hohnnemer, potom je kuća u vlasništvu obitelj Jakopović. FRANJO BUNTAK, *Izgled i razvitak središta Zagreba u dva barokna stoljeća*, *Iz starog i novog Zagreba*, 5 (1974.), 27–50; LELJA DOBRONIĆ (bilj. 19), 90, 91.

38
 LELJA DOBRONIĆ, *Zaboravljeni zagrebački graditelji*, Zagreb, Muzej grada Zagreba, 1962., 35.

39

HR-DAZG-1122, Zbirka građevne dokumentacije, sign. 3071; Nacrta za dogradnju drugog kata postojeće zidanici (tlocrti svih etaža i nacrt gl. pročelja), 1876, I. Plochberger; Nacrta za izgradnju nove trokatnice, I. Plochberger, 1877., fragment nacrta pročelja trokatnice.

40

OLGA MARUŠEVSKI (bilj. 18), 169.

41

Godine 1925. preoblikovani su dućanski portali, a 1962. potpuno je izmijenjen zapadni dio prizemlja u kojem je bila trgovina slatkiša »Josip Kraš«.

42

HR-DAZG-1122, Zbirka građevne dokumentacije, Trg bana J Jelačića 12, rukopis.

43

HR-DAZG-1122, Zbirka građevne dokumentacije, Trg bana J. Jelačića 12, sign. 3071, Nacrta za izgradnju dvaju dvorišnih dvokatnih krila prizemlja (tlocrti prizemlja i katova, nacrti dvorišnih pročelja), 1896., potpis nije čitljiv.

44

Godina prodaje kuće Hertmannu nije poznata, međutim dopis gradskom poglavarstvu iz 1919. godine u kojem A. Hertmann moli da mu se odobri izrada kopija nacrta kuće na Trgu bana J. Jelačića 25 koju je kupio od Jovana i Katinke Živković поближе određuje vrijeme kupovine, vidjeti: Hertmann, Albert (Hertman), u: *Židovski biografski leksikon. Radna verzija* <<https://zbl.lzmk.hr/?p=317>>.

45

O djelovanju arhitekta Lava Kalde vidi: DARJA RADOVIĆ MAHEČIĆ, Sekvenca secesije – arhitekt Lav Kalda, *Radovi Instituta za povijest umjetnosti*, 30 (2006.), 241–264.

46

HR-DAZG-1122, Zbirka građevne dokumentacije, sign. 3071, Trg bana J. Jelačića 12, Nacrta za izgradnju dvorišne stambeno-poslovne trokatnice, L. Kalda, 1920., 1921.; građevna dozvola: 3. XII. 1920., br. 57084/XII.

47

HR-DAZG-1122, Zbirka građevne dokumentacije, sign. 3071, Trg bana J. Jelačića 12, Nacrta za pregradnju stanova na prvom i drugom katu u uličnoj zgradi, Lav Kalda, 1926.; Nacrta za adaptaciju poslovnih prostora i preoblikovanje odnosno modernizaciju dućanskih portala prema nacrtu Lava Kalde, 1925.

48

MARINA BAGARIĆ, *Arhitekt Ignjat Fischer*, Zagreb, Meandar media, 2011., 199; OLGA MARUŠEVSKI (bilj. 18), 169.

49

Svi nacrti zgrade sačuvani su u Državnom arhivu u Zagrebu, Zbirka građevne dokumentacije (HR-DAZG-1122), Trg bana Josipa Jelačića 13.

50

Hartmanov sveobći popis stanova sa podpunim adresarom oblasti, ureda, obrtnika i trgovaca kralj. slobodnoga i glavnoga grada Zagreba: prvi tečaj sa slikom gradonačelnika i tlorisom gradskim, 1902. / Hartman's allgemeiner Wohnungsanzeiger nebst vollständigem Behörden-, Handels-, und Gewerbe- Adressbuch der königl. frei- u. Landes-hauptstadt Agram: erster Jahrgang mit dem portrait des Bürgermeisters der Stadt und einem Stadtplane, 1902. [urednik Emil Jahnz]. Zahvaljujemo Marini Bagarić na ovom podatku.

51

MARINA BAGARIĆ (bilj. 48), 199.

52

HR-DAZG-1122, Zbirka građevne dokumentacije, Trg bana Josipa Jelačića 13, Nacrta, 1912.

53

MARINA BAGARIĆ (bilj. 48), 199.

54

Isto, 199.

55

Osim projekata iz kojih se razabire prostorni raspored i namjena prostorija, postoje i stare fotografije kuće koje svjedoče o oblikovanju njene vanjšine.

56

Kratki prikaz transformacija do kojih dolazi Fischerovim zahvata oslanja se na analizu Marine Bagarić (bilj. 48), 198–206.

57

Tekst je u cijelosti preuzet iz Konzervatorskog elaborata (2016.), uz suglasnost autorice Marine Bagarić.

58

HR-DAZG-1122, Zbirka građevne dokumentacije, Trg bana Josipa Jelačića 13, J. Denzler, Nacrta, 1943.

59

Fotografije kipova u atelijeru čuvaju se u fototeci Arhiva za likovne umjetnosti HAZU, vidi: <http://dizbi.hazu.hr/?object=linked&c2o=85663>; MARINA BAGARIĆ (bilj. 48), 206.

60

HR-DAZG-1122, Zbirka građevne dokumentacije, Praška 5, sign. 3158/1; Nacrta za izgradnju kuće Frankl u Ulici Marije Valerije (glavno pročelje, tlocrti svih etaža, poprečni presjek), J. Grahor i F. Klein, 1870.; građevna dozvola, travanj 1871., stambena dozvola, kolovoz 1871; vidjeti: VLADIMIR BEDENKO, Kuća Frankl (kataloška jedinica), u: *Historicizam u Hrvatskoj*, katalog izložbe (bilj. 29), sv. 2, 495.

61

Hotel *K caru austrijanskomu* nastaje pod utjecajem kuće u Brnu koju je L. Förster projektirao za industrijalca Franza Kleina, VLADIMIR BEDENKO (bilj. 29), 93.

62

Isto, 91, 92.

63

JELENA USKOKOVIĆ, Arhitektonska plastika historicizma u Zagrebu, u: *Historicizam u Hrvatskoj*, katalog izložbe (bilj. 29), sv. 1, 239–261; OLGA MARUŠEVSKI, Franjo Klein, graditelj sredine 19. stoljeća, *Radovi Instituta za povijest umjetnosti*, 17 (1993.), 106–123.

64

HR-DAZG-1122, Zbirka građevne dokumentacije, sign. 3158/1; Građevna dozvola s nacrtima (pročelje, tlocrti svih etaža, poprečni presjek) za nadogradnju trećeg kata kuće u Strossmayerovoj ulici 5, 30. 5. 1929., vl. Vladimir Prebeg.

65

HR-DAZG-1122, Zbirka građevne dokumentacije, sign. 3158/1; Zahtjev i nacrti (pročelje, tlocrti svih etaža, poprečni presjek) za adaptaciju zgrade *Putnika* u Zagrebu, Praška 5, 1940., ovlašteni arhitekt A. Grgić.

66

HR-DAZG-1122, Zbirka građevne dokumentacije, sign. 3158/1.

- 67
Dokumentacija za postojeću dvorišnu dogradnju nije pronađena.
- 68
MARINA BAGARIĆ (bilj. 48), 206.
- 69
Isto, 205.
- 70
Isto, 206.
- 71
VLADIMIR BEDENKO (bilj. 29), 91, 92.
- 72
U Hrvatskoj i u Zagrebu postoji tradicija urbanističkog planiranja povijesne urbanističke cjeline koja je napuštena u posljednjim desetljećima. Izrađeni su: *Provedbeni urbanistički plan revitalizacije Gornjeg grada i Kaptola*, Zagreb, Urbanistički Zavod grada Zagreba, 1981.; *Provedbeni urbanistički plan Donjeg grada*, Zagreb, Urbanistički Zavod grada Zagreba, 1989.
- 73
Prema sadašnjoj zakonskoj regulativi ne postoji plan prilagođen specifičnostima povijesnih urbanih cjelina. U važećoj legislativi pojam urbane obnove povezuje se prvenstveno s obnovom područja nastalih nelegalnom gradnjom (Zakon o prostornom uređenju, NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19). Stoga bi sustav urbanističkog planiranja trebalo prilagoditi zahtjevima povijesnog grada, posebice u pogledu strukture, sadržaja i načina izrade zakonom propisanoga urbanističkog plana uređenja.
- 74
UNESCO, *Vienna Memorandum*, 2005.
- 75
IAIN McCAIG (ur.), *Practical Building Conservation: Conservation Basics*, London, English Heritage, Ashgate, 2013.; AYLIN ORBASLI, *Architectural Conservation: Principles and Practice*, Oxford, Blackwell Science, 2007.; *Conservation Principles, Policies and Guidance for the Sustainable Management of the Historic Environment*, London, English Heritage, 2015..

Summary

Biserka Dumbović Bilušić – Viki Jakaša Borić

Typomorphological Analysis as a Starting Point for Planning the Urban Renewal of the North-West Part of Ban J. Jelačić Square – Petrinjska – Amruševa – Nikola Šubić Zrinski Square – Praška Block

The aim of this paper is to identify and evaluate the typomorphological, i.e. cultural-historical and structural features of the north-western part of the Lower Town block defined by Ban Jelačić Square, Petrinjska Street, Amruševa Street, Nikola Šubić Zrinski Square, and Praška Street according to the contemporary conservationist principles and approach to the restoration of historical sites. The focus has been on research and assessment of the historical urban-architectural structures that are subject to constant adaptation to the needs of modern life in order to preserve their identity features and values in the framework of urban renewal. This block is a kind of urban template for the Lower Town area and one of the oldest blocks in this part of the city, whose urban structure is the result of both spontaneous development and planned construction in the second half of the 19th century. Together with all its buildings, it is an integral part of Zone A of the protected cultural and historical whole within the city of Zagreb. Its conservation and treatment in historical urban entities and historical buildings are regulated by documents of international organizations (UNESCO, ICOMOS, Council of Europe), which are also the professional starting points applicable to the Croatian situation.

In the past decade, a notion of historical urban landscape has become common that views the historical city as a liv-

ing organism, constantly changing within its spatial and historical context. Perceiving the whole as a historical urban landscape is a response to the planning and management of a historical city under new forms of development pressures, with the main goal of preserving the heritage, which also defines the identity values of the city. Historical urban landscape implies a historical urban area consisting of layers of cultural and natural values and characteristics, built structures, open spaces (squares and green areas), spatial organization, perception and visual relations, and in addition to the historical centre, it includes a broader spatial context and its geographical location. It also implies social and cultural practices and values, economic processes, and the intangible heritage that contributes to the city's diversity and identity. One of the tools is the characterization, i.e. identification of areas of common features based on detailed analyses of urban morphology, includes an analysis of the physical structure of the area and its patterns of use, both historical and present. At the level of the wider area of the City of Zagreb, using methods for analysing urban character, areas of common features have been identified, one of which is the characteristic area of the Lower Town. In this paper, morphological analysis is brought down to a more detailed level of characterization, which views the given Lower Town

block as an urban template, or rather its north-western part with the associated structural elements: plots, buildings, and open spaces observed through historical stratigraphy.

The authors present the genesis of the mentioned block and explore, analyse, and evaluate specific buildings (Ban J. Jelačić Square 12, Ban J. Jelačić Square 13 / Praška 3, Praška 5) with the aim of making recommendations for its reconstruction and repurposing. Values range from highly architectural and urban to lower, ambience values, i.e. to conditions that do not contribute to the identity or recognisability of the city. Conservation measures and conditions for each historical building are prescribed depending on the

cultural-historical, architectural and ambience value, i.e. the degree of preservation of its historical, architectural-design features and the assessment of its condition, especially in relation to the recent earthquake damage. Preservation and improvement of the spatial identity of the Lower Town is possible only by protecting the authenticity and integrity of historical buildings.

Keywords: block, urban renewal, typomorphological analysis, Živković house, Croatian Land Bank building, Frankl house, evaluation of monuments, authenticity, integrity of monuments