

PROSTOR

18 [2010] 2 [40]

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

POSEBNI OTISAK / SEPARAT | OFFPRINT

ZNANSTVENI PRILOZI | SCIENTIFIC PAPERS

288-305 **NEVENKA SOKOLIĆ**
TIHOMIR JUKIĆ

ZAGREBAČKO NASELJE
STARA PEŠČENICA
URBANISTIČKI ASPEKTI RAZVOJA

IZVORNI ZNANSTVENI ČLANAK
UDK 711.424.3-122 (497.5 ZAGREB) "19"

STARA PEŠČENICA – A RESIDENTIAL AREA
IN ZAGREB
ASPECTS OF URBAN DEVELOPMENT

ORIGINAL SCIENTIFIC PAPER
UDC 711.424.3-122 (497.5 ZAGREB) "19"

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

ISSN 1330-0652
CODEN PORREV
UDK | UDC 71/72
18 [2010] 2 [40]
267-516
7-12 [2010]



Sl. 1. NACRT GRADA ZAGREBA, 1923.
FIG. 1 ZAGREB CITY PLAN, 1923

NEVENKA SOKOLIĆ, TIHOMIR JUKIĆ

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

SVEUČILISTE U ZAGREBU
ARHITEKTONSKI FAKULTET
HR – 10000 ZAGREB, KAČIĆEVA 26

IZVORNI ZNANSTVENI ČLANAK
UDK 711.424.3-122 (497.5 ZAGREB) "19"

TEHNIČKE ZNANOSTI / ARHITEKTURA I URBANIZAM
2.01.02 – URBANIZAM I PROSTORNO PLANIRANJE

ČLANAK PRIMLJEN / PRIHVACEN: 8. 7. 2009. / 6. 12. 2010.

CITY INSTITUTE FOR THE CONSERVATION OF CULTURAL AND NATURAL HERITAGE
HR – 10000 ZAGREB, KUŠEVIĆEVA 2

UNIVERSITY OF ZAGREB
FACULTY OF ARCHITECTURE
HR – 10000 ZAGREB, KAČIĆEVA 26

ORIGINAL SCIENTIFIC PAPER
UDC 711.424.3-122 (497.5 ZAGREB) "19"

TECHNICAL SCIENCES / ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING
2.01.02 – URBAN AND PHYSICAL PLANNING

ARTICLE RECEIVED / ACCEPTED: 8. 7. 2009. / 6. 12. 2010.

ZAGREBAČKO NASELJE STARA PEŠČENICA URBANISTIČKI ASPEKTI RAZVOJA

STARA PEŠČENICA – A RESIDENTIAL AREA IN ZAGREB ASPECTS OF URBAN DEVELOPMENT

NASELJE STARA PEŠČENICA
URBANISTIČKI PLANOVI
ZAGREB
20. STOLJEĆE

RESIDENTIAL AREA *STARA PEŠČENICA*
URBAN PLANS
ZAGREB
20TH CENTURY

Obrisi naselja Stara Peščenica nastaju početkom 20. stoljeća u sklopu planiranja širenja Zagreba na istočne predjele. Naselje je tipološki vezano za njemačke i bečke primjere koji nastaju na uzorima engleskih vrtnih gradova. Tijek nastanka naselja određen je regulacijskim i detaljnim planovima kojima se postupno, u dvije veće prostorne cjeline, oblikuje nov gradski prostor u duhu graditeljsko-urbanističkih ideja početka 20. stoljeća.

The residential area *Stara Peščenica* began to shape up in the early 20th century in the process of planning the city expansion eastwards. Typologically, it is akin to German and Viennese planned communities inspired by the English garden cities. The planning documents gave clear guidelines for a phased development with the aim to form a new urban area where the dominant architectural and urban-planning ideas of the period could be successfully implemented.

UVOD¹

INTRODUCTION

Značajne odrednice razvoja Zagreba krajem 19. i početkom 20. stoljeća postavljene su planskom regulativom – *Redom građenja* iz 1857. godine kojom je određena izgradnja Donjega grada te Regulatornim osnovama iz 1865. i 1889. godine. Razvoj gospodarstva potaknut je izgradnjom željezničkih pruga koje svojim trasama uvelike određuju i budući urbanistički razvoj grada. Tako je posebno značajan pravac pruge koja će povezati Rijeku i Budimpeštu (1869.) kao čimbenik koji je ujedno i ograničio i usmjerio budući rast Zagreba. Regulatornom osnovom iz 1889. godine predviđeno je širenje Zagreba na zapadne i istočne dijelove sjeverno od pruge u vidu nastavka postojeće blokovske izgradnje.²

Tijekom prijelaza 19. u 20. stoljeće, osim daljnje blokovske izgradnje, u Zagrebu se grade i predjeli vila,³ i to pod utjecajem srednjoeuropskih primjera tzv. *cottage*⁴ naselja, koja su građena poput engleskih vrtnih gradova.⁵ Krajem 19. stoljeća, na inicijativu arhitekta Kune Waidmanna, nastaje prvo *cottage* naselje⁶ na zagrebačkom Josipovcu⁷ s oko dvadesetak kuća, a potom se grade i vile u Nazorovoj ulici, Gvozdu, Jabukovcu i Tuškancu. Za izgradnju vila na sjevernim brežuljkastim dijelovima grada donesene su *polaksice Građevnog reda*⁸ kojima se dopuštalo graditi i drvenom gradom, uz posebne uvjete. Poslije je, 1911. godine, za ovakvu rahlu stambenu izgradnju donesen i *Propisnik za izgradnju ljetnikovackih predjela*⁹ kojim su detaljnije

određeni uvjeti izgradnje. Odlučujuću ulogu u planiranju gradskih područja i naselja nosio je Gradski građevni odsjek koji je davao prijedloge regulacija novih predjela. U razdoblju od 1891. do 1912. godine načelnik je ovog odsjeka Milan Lenuci,¹⁰ gradski *nadinžinir* koji je svojim idejama pridonio razvoju grada kroz mnoge realizirane planove i prometna rješenja.

U Zagrebu se na prijelazu 19. i početkom 20. stoljeća, osim vila na obroncima, uz centar grada grade i naselja za radnike ili gradska stambena naselja (poneka sa socijalnom orijentacijom), često s jednim ili nekoliko oblika tipskih kuća,¹¹ a također i naselja za gradske činovnike poput kolonije dvojnih¹² kuća na Malom Pantovčaku atelijera Slavka Benedika

1 Članak je nastao na osnovi magistarskog rada N. Sokolić i rada na znanstvenoistraživačkom projektu: MZOS-a, projekt br. 054-0543089-3087: „Preobrazba, identitet i održivi razvoj suvremenog hrvatskog grada”; voditelj projekta prof. dr.sc. Tihomir Jukić.

2 Pojam blokovske izgradnje u tekstu označava izgradnju u zatvorenom bloku ugrađenim zgradama, različito od blokovske strukture pod kojom se misli na rahlu izgradnju različitih tipova unutar površine omeđene prometnicama.

3 Jednoobiteljska slobodnostojeća kuća građena za jednog vlasnika na većoj parceli, obično na stambeno najkvalitetnijim predjelima grada ili ladanju, okružena zelenilom, raskošno dimenzioniranih unutrašnjih prostora.

4 Način skromnog stanovanja srednjeg staleža 19. stoljeća u Engleskoj ili tip ladanjske kuće za odmor više klase, slikovite arhitekture, obično na selu ili u novim predgradima.

5 Vrtni gradovi nastaju na teorijskim modelima prvih socijalista, osmišljeni su za manje zajednice, ponajprije radnička naselja poput modela *Phalanstère* Charlesa Fourniera [*** 1994: 40-41]. Engleska, kolijevka industrijalizacije, povisuje standarde stanovanja u gradovima, a 1848. godine započinje sa zemljišnim i socijalnim reformama. Grade se prva radnička naselja: *Saltaire* (1851.), *Bournville* (1880.), *Port Sunlight* (1887.), *Ackoydon* (1894.), male gustoće izgradnje i poboljšanog standarda stanovanja. Ebenazar Howard stvara teorijski model grada satelita, veličine do 32.000 stanovnika, sa svim potrebnim sadržajima i samostalnom upravom, u prirodnom okruženju i dobrim prometnim vezama s ostalim gradovima. Howard objavljuje 1902. godine knjigu *Garden Cities Of Tomorrow*. Prvi pokusni gradovi bili su *Letchworth* (1903.) i *Welwyn* (1919.) planera Barryja Parkera i Raymonda Unwina. Nakon Drugoga svjetskog rata u Engleskoj je izgrađeno dvadesetak naselja u vidu pojednostavnjenog modela vrtnih gradova [REINBORN, 1996: 19, 21-38].

6 *Cottage* naselje u tekstu označava izgradnju slobodnostojećih kuća na parceliranom zemljištu podjednakih površina i većih parcela, skromnijeg standarda stanovanja od vila, s tipičnim ozelenjenim predvrtovima. Grade se na stambeno kvalitetnim predjelima grada ili u predgradima, u prirodnom okruženju.

7 CVITANOVIC, 1969: 52-56; autorica ističe ulogu Kune Waidmanna koji se pri izradi Regulatorne osnove 1889. godine zalagao za izgradnju *cottage* naselja na obroncima zagrebačke gore. BRAUN, 2001: 98-99; autor opisuje izgradnju *cottage* naselja na *Josipovcu* kao zasebnu temu unutar poglavlja historičističke ladanjske arhitekture. BEDIENKO, 2001: 66; u tekstu podnaslova *Vanjski utjecaji* autor ističe arhitekta Kune Waidmanna i njegov doprinos zagrebačkom prostoru u formiranju *cottage* naselja na sjevernim obroncima grada. RADOVIĆ MAHEČIĆ, 2002: 20; autorica također navodi *cottage* naselje na Josipovcu.

8 SMREKAR, 1902: 548-569

i Aladàra Baranyaia (Istarska i dio Hercegovačke ulice) 1912. godine.¹³

Iste je godine odobren i prvi Regulacijski plan naselja za gradske činovnike Stara Peščenica (Sl. 2.) Za razliku od prije navedenih, ovo je naselje planirano u sklopu regulacijskog plana širenja Zagreba na novopriopjene istočne predjele i izgrađeno je u nizini, na tada rubnom istočnom predjelu grada. U naselju su najvećim dijelom izgrađene jednokatnice s dva stana (poput bečkih primjera), u čemu se po tipu razlikuju od prije navedenih vila, dok ih povezuje rahli način izgradnje s ozelenjenim površinama po uzoru na *cottage* naselja. Počeci parceliranja i prve kuće nastaju neposredno uoči i tijekom Prvoga svjetskog rata na zapadnom dijelu naselja, i to za potrebe

9 SMREKAR, 1902: 559-561

10 Milan Lenuci (Karlovac, 1849. – Zagreb, 1924.), diplomirao na Visokoj tehničkoj školi u Grazu 1873., zaposlen 1874. u Gradskom poglavarstvu u Zagrebu. Postavljen je za upravitelja Gradskog vodovoda 1878. Imenovan je gradskim inženjerom 1882., a 1891. postaje ravnateljem Gradskoga građevnog ureda. Od 1891. do 1912. godine preuzima ukupno urbanističko planiranje Zagreba. Radi na privojskom okviru dijelova današnje *Zelene potkove*, projektima uređenja Kaptola, Dolca i Jelacićeva trga, te urbanizacije područja zapadno od perivoja Maksimir. Godine 1907. formulira *Generalnu regulativnu osnovu Zagreba*. [*** 1995: sv. I, 509]

11 To su: dvokatno Strojarničko naselje na Trnjanskoj / Vukovarskoj (1893.), dvokatne i trokatne kuće na Ciglani (1920.), činovničko naselje Arko (1920.-1922.), naselje u Magazinskoj ulici (1922.), Kanalu (1922.-1925.), Gogoljinom brijegu (1927.), Željezničarska kolonija (1927.), provizorni stanovi na Selskoj ulici (1927.-1928.), naselje Volovčića i naselje Malih stanova za Istrane i invalide na Trešnjevci arhitekta Ivana Zemljaka (1930.). [RADOVIĆ MAHEČIĆ, 2002: 166-169]

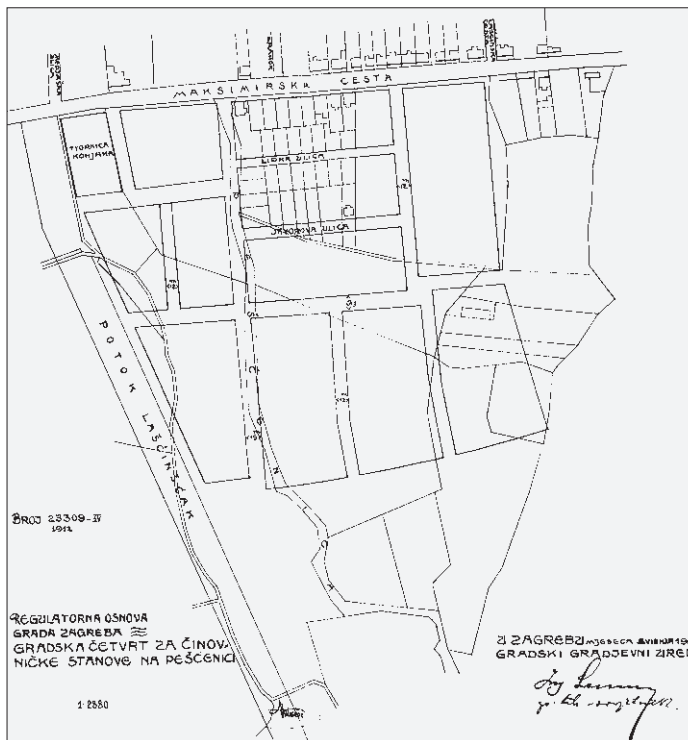
12 Termin dvojna zgrada odnosi se na poluugradenu zgradu koja sa susjednom, također poluugradenom, čini oblikovnu cjelinu. Obje su građene jednom bočnom stranom uz među susjedne građevne parcele.

13 LASLO, 2001: 68

14 Jedna od prvih kuća građena je za gradskog zastupnika i gradonačelnika Stjepana Srkulja (gradonačelnik 1917.-1919.), koji je bio i predstavnik Udruge javnih činovnika.

15 Plan Cvjetnoga naselja izradio je Urbanistički odjel Gradskoga građevnog ureda pod vodstvom Stjepana Hribara, na kojem sudjeluju i arhitekti Vlado Antolić, Antun Ulrich i Josip Seissel. Gradski projektni odjel, s arhitektom Ivanom Zemljakom na čelu, provodio je plan. Vlado Antolić autor je detaljnog plana i projekta četiriju tipskih kuća, oblikovanih modernim izričajem. Na zahtjev budućih stanara Vlado Antolić odobrio je i izgradnju kuća sa dvostrukim krovovima, čime nije ostvaren izvorni autorov plan. Gradnja počinje 1938./39. godinu, dok se veći dio naselja gradi nakon Drugoga svjetskog rata. Izgradnja naselja pomognuta je kreditiranjem *Gradske stredionice*, poput naselja Stara Peščenica. Kod Cvjetnoga naselja planirana je izgradnja tipskih kuća ujednačenog oblikovanja, dok je u promatranom naselju omogućena izgradnja raznih tipova. [PREMERL, 1981: 343; MEHULIĆ, 2006; IVANKOVIĆ, 2009: 268-283]

16 Urbanistički koncept postavio je arhitekt Zdenko Strizic. Naselje čine tipске obiteljske kuće u nizovima. Detaljni plan izraden je 1933., a 1935. godine počela je izgradnja prema trima tipskim modelima Zdenka Strizica i projektima drugih arhitekata. Izgradnju naselja inicirao je vlasnik zemljišta – *Prva hrvatska stredionica* koja je ujedno i kreditirala kupce [podatci iz Rješenja Ministarstva kulture 2004. godine o upisu u registar nepokretnih dobara Republike Hrvatske].



osiguranja stanova članova *Udruge činovnika*¹⁴ (Sl. 3.).

Početkom 20-ih godina 20. stoljeća naselje Stara Peščenica detaljnim planovima dobiva današnje obrise, dok intenzivnija izgradnja kuća počinje sredinom dvadesetih godina. Naselje je građeno dvojnim, slobodnostojecim i kućama u nizu, s predvrtovima i alejama u pojedinim ulicama. Kuće su ujednačene visinom i načinom izgradnje kako bi činile skladnu urbanističku cjelinu, uz dopustenu slobodu arhitektonskog izraza. Navedene karakteristike razlikuju ovo naselje od ostalih naselja za radnike i socijalno ugrožene te ponekih primjera gradskih naselja *cottage* tipa, koje odlikuje ujednačenost oblikovnog izraza u vidu tipskih kuća, uz tek manje varijacije oblika.

Kasniji primjeri izgradnje za gradske činovnike nastaju u razdoblju kraja dvadesetih i tridesetih godina 20. stoljeća. Na užem području grada to su kuće za gradske činovnike na brežuljcima Šalate (Švabin brijeg i Karvenjak), koje se grade potkraj 20-ih godina 20. stoljeća. Gradska općina krajem tridesetih i nakon Drugoga svjetskog rata planira i gradi Cvjetno naselje za službenike i radnike gradskih poduzeća, koje je, u ideji osmišljeno tipskim slobodnostojecim zgradama. Način i principi izgradnje Cvjetnoga naselja mogu se povezati s izgradnjom naselja Stara Peščenica.¹⁵

Tridesetih godina 20. stoljeća na prostoru Trešnjevke nastaje naselje Prve hrvatske stredionice,¹⁶ usporedivo s naseljem Stara Pešče-

SL. 2. REGULATORNA OSNOVA GRADA ZAGREBA, GRADSKA ČETVRT ZA ČINOVA NIČKE STANOVE NA PEŠČENICI, SVIBANJ 1911. GODINE, IZVORNO MJERLO 1:2880, IZRADIO GRADSKI GRAĐEVNI URED
FIG. 2 REGULATION PLAN FOR THE CITY OF ZAGREB, URBAN AREA FOR OFFICE WORKERS' APARTMENT BLOCKS IN PEŠČENICA, MAY 1911; ORIGINAL SCALE 1:2880; DRAWN UP BY THE CITY BUILDING DEPARTMENT



SL. 3. ZEMLJIŠTE GRADSKJE OPCIJE OTKUPLIENO OD PRVOSTOLNOGA KAPTOLA I PREBENDARSKOG ZBORA
FIG. 3 MUNICIPALITY'S LAND PURCHASED FROM KAPTOL AND THE PREBENDARIES

nica po metodama, provedbi planova i načinu kreditiranja, a njime je omogućeno rješavanje stanovanja srednjeg sloja građana.

Naselje Stara Peščenica planirano je relativno rano u odnosu na svoje srednjoeuropske i bečke uzore, s počecima izrade planova i izgradnjom prvih zgrada još prije Prvoga svjetskog rata. Naselje nastaje na uzorima širenja srednjoeuropskih gradova potkraj 19. stoljeća, posebno njemačkih¹⁷ i bečkih primjera, kojima je bilo povijesno i kulturološki blisko orijentirano, a koji su nastali pod utjecajem engleskih vrtnih gradova, uz određene modifikacije. Na poticaj arhitekta Heinricha Ferstela 1872. godine u Beču je osnovano društvo *Cottage Verein* kojemu je bio cilj propagirati obiteljski način stanovanja u vrtnim naseljima. Tako nastaju naselja vila u bečkim predgradima *Währing* (1873.) i *Döbling* (1884.).¹⁸ Izgrađena su i naselja arhitekta Josefa Hoffmanna Hohe Warte (1900.), te kolonija Josepha Marije Olbricha za umjetnike *Matildenhöhe* u Darmstadtu (1901.). Navedeni primjeri nastaju prije Prvoga svjetskog rata, odnosno prije nastanka planova za promatrano naselje. Nakon Drugoga svjetskog rata, kada su odobreni Detaljni planovi naselja Stara Peščenica, u Beču se istovremeno grade manja mirna naselja privatnog stanovanja izgrađena pomoću državnih poticaja, a koja su orijentirana na vrtne gradove poput *Fridenstadta* (1921.) nastalog po konceptu Adolfa Loosa te *Freihofsiedlunga* – naselja kuća u nizovima (1923.) arhitekta Schartermüllera. Navedeni primjeri, posebno oni nastali prije Prvoga svjetskog rata, uzori su razvoju novih dijelova Zagreba na prijelazu 19. i 20. stoljeća, te je vrlo vjerojatno da su poslužili kao obrazac konceptu izgradnje naselja Stara Peščenica.

Izgradnjom vila po obroncima Medvednice i naseljima rahle izgradnje Zagreb dobiva predjele drukčijih kvaliteta izgradnje od one u blokovima. Te nove dijelove grada gradi bogatiji sloj građana prema Regulacijskim planovima Gradske općine ili su to naselja namijenjena gradskim činovnicima ili radnicima. Zajedničke odlike leže u pomnom planiranju prema dobro postavljenim standardima stanovanja i izgradnje na osnovi dobro osmišljenih i provedenih propisa i zakona. Upravo zbog toga ovi predjeli i danas pridonose ambijentalnoj vrijednosti prostora grada.

ŠIRENJE ZAGREBA POČETKOM 20. STOLJEĆA – REGULATORNA OSNOVA ZA ISTOČNE PREDJELE GRADA

ZAGREB EXPANSION IN THE EARLY 20TH CENTURY – REGULATION PLANS FOR THE EASTERN CITY AREAS

Početkom 20. stoljeća zagrebačkoj općini pridružene su porezne općine Žitnjak, Petruše-

vec, Borongaj, Vukomerec i Laščina.¹⁹ Pripojenjem porezne općine Laščina, unutar koje je područje današnjeg naselja Stara Peščenica, počinje razmišljanje o razvoju ovoga, tada rubnog dijela grada u sklopu planova širenja grada istočno od Draškovićeve ulice, gdje uz postojeće sajmište, vojne zgrade i klaonice nema značajnije izgradnje. Posjedi su uglavnom crkveni, tek u manjoj mjeri privatni (Sl. 4.). Prije realizacije planova Gradska je općina odlučila otkupiti što veće površine zemljišta kako bi brže i lakše provodila planove regulacija²⁰ (Sl. 3.). Problemi provođenja ekspropriacija (*izvlastbi*) očitivali su se u potrebi osiguranja većih novčanih sredstava iz proračuna ili podizanja zajmova, koji su opterećivali Gradsku općinu. Nagodbe s vlasnicima mogle su se pritom i vremenski oduljiti zbog pogađanja oko cijena zemljišta. Također, bilo je potrebno osigurati provođenje komunalne infrastrukture te reguliranje i prevođenje korita postojećih potoka (na istočnom dijelu Medveščak i Laščinščak).²¹ Prije urbaniziranja ovih područja trebalo je riješiti i problem odvijanja prometa ulicama prema jugu, otežanog u istoj razini položene trase željeznice u smjeru istok-zapad.

Planove daljnijega širenja grada pokreće Zemaljska vlada²² koja 25. travnja 1904. godine

¹⁷ U Njemačkoj nastaju naselja za radnike poduzetnika Alfreda Kruppa, npr. Altenhof (1891.-1893.), Alfredshof (1896.), Friedrichshof (1899.-1901., te 1904.-1906.) i Margharetenhof (1903.-1927.), kao prvi pravi njemački primjer vrtinoga grada [REINBORN, 1996: 44-46]. Njemački Pokret vrtnih gradova počinje izgradnjom 1890. godine. Društvo vrtnih gradova osnovano je 1902. godine pod utjecajem engleskoga pokreta *Arts & Crafts* i Howardovih vrtnih gradova. Nakon Prvoga svjetskog rata u Njemačkoj nastaju kolonije vila i naselja za radnike. Godine 1906. nastaje prvi vrtni grad na inicijativu njemačkoga Pokreta vrtnih gradova – *Hellerau* kod Dresdena [REINBORN, 1996: 74-76]. Značajka je ovih naselja da se formiraju kao prigradska i nemaju samostalnu samoupravu, što je karakteristika engleskih vrtnih gradova [ALBERS, 1992: 32-37].

¹⁸ OLSEN, 1986: 176-177. Autor u poglavlju *Villa suburbia*, *Vienna* opisuje nastanak ovih bečkih četvrti. Navodi *Währing* (1873.-1884.) kao prvo *cottage* naselje koje nastaje po arhitektonskim savjetima Heinricha von Ferstela. Naselje je ekvivalent suvremeniku – Bedford parku u Engleskoj. *Währing* nastaje kao naselje namijenjeno državnim činovnicima, oficirima, doktorima i trgovcima. Osim vila ima i trgovine te višestambene zgrade. Ovo je naselje služilo kao uzor naseljima *Hütteldorfu*, *Hetzendorf*, *St. Veitu* i *Meidlingu*, koja nastaju na unutarnjim predgradima Beca, s grupama vila i kucama u nizu. U ovim naseljima nije slijeden primjer engleskog stanovanja jedne obitelji u vili, već su često građene za dvije obitelji. Slijedeće veće naselje ovoga tipa jest *Döbling*, s većim i luksuznijim vilama.

¹⁹ Pripojenje je izvršeno temeljem Zakona o razširenju teritorijalnog obsega grada Zagreba u savezu s naredbom bana Kraljevina Hrvatske, Slavonije i Dalmacije od 17.12. 1899. sa stupanjem na snagu 1.1.1900. Vidjeti i: TIMET, 1961: 13.

²⁰ A., Š., 1894: 15. Prema *Zakonu o izvlastbi zemljišta* iz 1857. godine, što je detaljno regulirano i *Redom građenja* iz 1856. godine.

²¹ Nov pripojeni teritorij otvorio je i pitanje izrade nove izmjere gradskog područja, koja je i provedena uz pomoć i suradnju ugarskoga Ministarstva financija u razdoblju od 1909. do 1913. godine.

traži od Gradskoga građevnog odsjeka donošenje *Detaljne regulatorne osnove za područje južno od pruge*, i to u roku od šest mjeseci. Pitanje širenja potaknuto je sve brojnijim zahtjevima za novu izgradnju, pa se donošenjem plana u što kraćem roku željela spriječiti nekontrolirana izgradnja. Načelnik odjela, *nadinsinir* Milan Lenuci, iznosi Vladi obrazloženje koncem listopada 1904. godine²³ te, uz već gore spomenute probleme, ističe i problem nedovršene regulacije korita rijeke Save, pitanje smještaja riječne luke i njena spoja sa željeznicom, još neodređen položaj kolodvora za sastavljanje vlakova, kao i potrebu izrade skupoga sustava kanalizacije na području južno od pruge.

Uvažavajući argumente načelnika Građevnog odsjeka, Vlada mijenja zahtjev tražeći prijedlog *Regulatorne osnove istočnih dijelova grada između Vlaske i Baroševce* (današnja Branimirove ulice), *te Draškovićeve i Klaoničke* (danas Bauerove ulice) ceste. Time se odustaje od regulacija područja južno od pruge. Milan Lenuci predlaže 1905. godine *Regulatornu osnovu za predjel između Vlaske i Baroševce, te Draškovićeve i Klaoničke ceste*, uz proširenje plana sve do ceste Svetice i sjeverno od Maksimirske ceste.²⁴ Proširenje zahvata i na bliži okoliš Milan Lenuci smatra



SL. 4. NASELJE STARA PEŠČENICA – ZEMLJIŠNO VLASNIŠTVO PRIJE PLANIRANJA NASELJA
FIG. 4 STARA PEŠČENICA – LAND OWNERSHIP PRIOR TO PLANNING

nužnim za bolje sagledavanje planiranog u većim okvirima. Tako nastaje šira osnova istočnih područja grada s naznakama glavnih ulica, cesta i trgova.²⁵

Okosnica je plana *Sjajna ulica*, današnja Ulica kralja Zvonimira. Ovaj poetično-romantičarski *boulevard*, vođen u blagom luku, povezuje grad s perivojem Maksimirom.²⁶ U središnjem dijelu sadrži trase tramvaja i kolnike te trase za jahače uz dva para drvoreda, dok je intenzivniji promet predložen Maksimirskom i Baroševom (danas Branimirovom) ulicom. Ovim planom postavlja se osnova spleta ulica i trgova istočno od Draškovićeve ulice.

Slobodnijim formiranjem dijagonalnih poteza i zavojitim linijama ulica, od kojih mnoge slijede trase već postojećih putova, osmišljava se nastavak donjogradske blokovske izgradnje – sada ne više u strogoj ortogonalnoj shemi. Neke od novih ulica na slikovit način otvaraju vizure na žarišne točke gradskog prostora.²⁷ Prijedlog osnove trebao je biti odobren na sjednici Gradskog načelstva i potom predložen na odobrenje Vladi.²⁸ Na sjednici zastupstva 8. srpnja 1905. godine odlučeno je, raspravom o *Regulatornoj osnovi predjela između Vlaske, Draškovićeve i Baroševce* (Branimirove) ceste²⁹ da se osnova odobri, uz odobrenje i nekih cesta od ovog predjela na istok.³⁰ Prethodno mišljenje, prije ovog odobrenja, dalo je *Hrvatsko društvo inžinira i arhitekata*.³¹ Uži odbor društva dao je izvješće koje je nakon otvorene rasprave prihvaćeno. Društvo je imalo niz primjedbi na osnovu i uputilo je molbu Gradskom poglavarstvu da ih usvoji te što prije pristupi izradi *Regulatorne osnove* cijeloga gradskog područja.³² Primjedbe su se odnosile na oblikovanje nekih trgova u prometnom smislu i na spojeve pojedinih cesta. Bile su objektivne i upozoravale na slabije točke planirane osnove. Usporedbom današnjeg stanja i plana vidi se da su primjedbe ipak uzele u obzir. Unatoč primjedbama Društva, Gradsko zastupstvo prihvatilo je *Regulatornu osnovu za istočne predjele* i

22 FRANKOVIC, 1983: 245-276

23 KNEŽEVIC, 2003: 170, bilj. 58

24 KNEŽEVIC, 2003: 178; vidjeti plan *Regulatorne osnove grada Zagreba, Dio od Draškovićeve prema Maksimiru, pregledni nacrt 1905.* [DAZG, GPZ-GO, sign. 142]

25 Generalna regulatorna osnova za predjel, „...lezeći između Draškovićeve i Vrhovčeve ulice, Maksimira, ceste Svetice, te između Vlaske ulice, Maksimirske ceste i pruge Kraljevske Ugarske željeznice...“, te „...osnova za predjel lezeći između Maksimirske, Medašne, Petrove i Bukovčeve“.

26 FRANKOVIC, 1983: 245-276; MARUŠEVSKI, 1980: 35; autorica povezuje Zvonimirovu ulicu s Haussmannovim spojem Etoilea s Bulonjskom šumom i pestanskom Andrassyevom ulicom; KNEŽEVIC, 2003: 179; autorica također daje poveznicu s Andrassyevom ulicom.

27 Npr. tzv. Radijalna ulica, danas Ulica F. Račkoga, koja svojim pravcem otvara vizuru na katedralu.

28 Postupak donošenja regulatornih i detaljnih planova trebao je proći ovu proceduru. Ozbiljnija pitanja razmatrali su odbori zastupnika, sastavljeni od članova Gradskoga poglavarstva, u suradnji s istaknutim arhitektima, a mišljenja je često davalo i *Društvo inžinira i arhitekata*.

29 DAZG, citaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1905.): 48, cl. 156.

30 Prema nacrtu Gradskoga građevnog ureda br. 17690/IV-1905, uz opasku da općina pridržava pravo „...da može u slučaju provođenja Regulatorne osnove istu sasvim ili djelomično po svojoj uvidajnosti mijenjati“.

31 Dva različita vještačenja Uzeg odbora 16.4.1905. i Upravnog odbora 18.4.1905. [KNEŽEVIC, 2003: 179, bilj. 71]

32 Primjedbe Društva odnose se na koncept plana i preferiranje radijalne sheme prometa nad predloženom longitudinalnom. Tražena je sveobuhvatnost pristupa, uz prijedlog izrade plana za cijelo područje grada. Primjedbe se dotiču potrebe multidisciplinarnog i znanstvenog rada, izrade studija ekonomičnosti, mogućnosti realizacije i etapnosti izvođenja. Naglašava se potreba izračuna pojedinih parametara uz usporedbu s dobro riješenim gradovima.

ona je poslana na potvrdu Kraljevskoj zemaljskoj vladi.

Vlada, međutim, ne daje odobrenje, a na sjednici Gradskoga zastupstva 6. studenoga 1905. godine primljen je njen otpis kojim se vraća *Regulatorna osnova za predjel između Vlaske i Baroševce ceste i dalje na istok* primljena od Gradskoga zastupstva.³³

Nakon 1905. godine nisu izrađene izmjene *Regulatorne osnove za istočne predjele*, tj. za uži dio od Draškovićeve do Klaoničke (današnje Bauerove), sve do 1920. godine odnosno do usvajanja novog prijedloga *Regulatorne osnove za Sajmiste*³⁴ (Sl. 5.). Ovu osnovu odobrilo je Povjereništvo za unutarnje poslove Kraljevske Hrvatske i Slavonske Zemaljske vlade.³⁵ Na planu se uviđaju promjene u odnosu na prvi, neprihvaćeni prijedlog *Regulatorne osnove*.

Tako dug protok vremena usvajanja prijedloga ove regulatorne osnove može se vezati za dotad neriješena pitanja željeznice, koja se pokreću tek 1906. godine. Problemi se odnose na deniveliranje pruge (nadvoznjacima), smještaj kolodvora za sastavljanje vlakova, tj. ranžirnog i teretnog kolodvora, te odluku o smještaju industrijske zone.³⁶ Prvi svjetski rat, nepovoljne poratne prilike, osiguranje novca za eksproprijacije, kao i sporo provođenje komunalne strukture, također su pridonijeli usporavanju realizacije planova. Nova geodetska izmjera gradskog prostora, napravljena 1913. godine, poslužila je kao podloga budućem planiranju razvoja grada.

Detaljni planovi za ostale predjele do Maksimira (Sl. 1.), izrađivat će se fragmentarno, s realizacijama u različitim razdobljima. Poneke regulacije, npr. za predjel Stara Peščenica, odobrene su dijelom i prije Drugoga svjetskog rata, dok su ceste i zgrade izvođene većinom sredinom dvadesetih godina 19. stoljeća, kada je uslijedio i privredni oporavak zemlje nakon rata. Za planiranje prostora južnije od pruge Gradska je općina reagirala presporo pa nije bilo vremena, a vjerojatno ni novca, za osmišljenije veće zahvate i sustavno planiranje. Tijekom vremena na ovom su se dijelu grada odvijale neplanirane izgradnje, koje je poslije bilo sve teže sanirati.³⁷

Još jedna značajna odrednica *Regulatorne osnove za istočne predjele*, u kasnijoj detaljnijoj razradi, jest planiranje rahle rezidencijalne stambene izgradnje tada na rubu grada, s predvrtovima i drvoredima koji podsjećaju na vrtne gradove. Trgovi, kao važna mjesta okupljanja, u koje promet utječe rubno, naslućuju uzor u idejama Camilla Sittea.³⁸ Ovom je Regulatornom osnovom bilo planiranje razvoja Zagreba usmjereno na područja sjeverno od pruge prema istoku, dok su područja južnije od pruge izostavljena.³⁹

REGULACIJSKI I DETALJNI PLANOVI NASELJA STARA PEŠČENICA

RESIDENTIAL AREA STARA PEŠČENICA – REGULATION AND DETAILED PLANS

• **Zemljišno vlasništvo** – Veći središnji dio naselja bio je u vlasništvu Prvostolnog Kaptola i Prebendarskog predija. Gradska je općina otkupila ova zemljišta početkom 1911. godine, prije odobrenja prve regulacije naselja (1912. godine). Godine 1910. postavljeno je pitanje otkupa kaptolskog zemljišta za nove ulice budućeg naselja. Zemljište za ulice Prvostolni je Kaptol bio spreman besplatno i besteretno otpustiti Gradskoj općini.⁴⁰ To se odnosi na čestice koje je Kaptol mislio sam prodavati, a bio je zainteresiran jer je izgradnjom cesta zemljište dobivalo na cijeni. Godinu dana poslije, 1911. godine, uslijedio je otkup zemlje od Prebendarskog zbora u gotovo cijelom dijelu blokova⁴¹ na zapadnom dijelu naselja⁴² te od Prvostolnog Kaptola na dijelu blokova sjeverno od Stoosove ulice, odnosno za istočni dio naselja⁴³ (Sl. 3.). Oba prijedloga za otkup odobrila je Vlada 6. ožujka 1911. godine. Neke čestice Gradska općina nije otkupila jer se vjerojatno nije uspjela nagoditi s vlasnicima za cijenu.⁴⁴ To su dijelovi naselja koji su poslije parcelirani i izgrađeni. Takav je slučaj s crkvenim zem-

³³ Naznačeno je da se predmet mora preraditi i proučiti te ponovno prihvatiti uz prijedlog zaključka.

³⁴ Izrađena od Gradskoga građevnog odsjeka, arhitektonskog odjela br. 1629-XII-A, uz potpis ing. Vajde [HDA, ZRO].

³⁵ DAZG, citaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1920.): 33, cl. 28, prijedlog da se primi otpis Vlade od 30.6.1920., br. 24194., o odobrenju *regulatorne i parcelarne osnove* za Sajmiste. Prijedlog Samoupravnog odbora bio je da se, osim toga, osnuje Odbor za podjelu zemljišta. U Odbor su birani: gradski načelnik, tri gradska zastupnika, predstojnici oba Građevna i Gospodarskog odsjeka, kao i dva domaća arhitekta koja na prijedlog Građevnog odsjeka imenuje gradonačelnik. Taj je odbor trebao prema odobrenju Regulatornoj osnovi prosuđivati pročelja zgrada.

³⁶ KNEŽEVIĆ, 2003: 172-177

³⁷ JUKIĆ, 1997.a; JUKIĆ, 1999: 25-48

³⁸ SITTE, 1889.

³⁹ Do raspisa međunarodnog natjecaja za Regulatornu osnovu Zagreba 30-ih godina 20. st., te nerealiziranih, na natjecajnoj osnovi rađenih skica *Odsjeka za regulaciju grada* krajem 30-ih godina 20. stoljeća.

⁴⁰ DAZG, citaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1910.): 30, cl. 89, sjednica 21.4.1910., br. 22934/IV-1909. Vežano na očitovanje Kaptola od 28.8.1909. u predmetu parcelacije njegova posjeda između Maksimirske, Lašćinske i Lipne ulice, na k.č.br. 489/1 prema nacrtima 3366/1/1a prima se na znanje da je Kaptol voljan besplatno i besteretno prenijeti na Gradsku općinu sve one površine koje spadaju pod javno tlo i novoprojektiranu cestu između Maksimirske i Javorske ceste.

⁴¹ Blok u daljnjem tekstu, kao i u citiranim povijesnim izvorima, naznačava blokovsku strukturu, odnosno izgradnju bloka zgrada ili blok parcelacije. U slučaju promatranog naselja odnosi se na insule namijenjene rahloj stambenoj izgradnji slobodnostojećim, dvojnim zgradama i nizovima.

lijštima u posjedu Župe sv. Petra uz Javorsku cestu (današnji blok Trnskoga / Rakovceva ulica), Prebendarskog predija *Jurjevčica* (dio bloka Šulekova / Škrčeva / Štoosova ulica), te privatnim posjedima Petra Morta i Fegica u srednjem dijelu naselja (oko Šulekove i Štoosove ulice; Sl. 3. i 9.). Ova su zemljišta, tj. parcele, vlasnici sami prodavali, uz obvezu poštivanja odobrenih regulacijskih i detaljnih planova.

• **Regulatorna osnova grada Zagreba, gradska četvrt za činovničke stanove, 1912.** – Prvi plan regulacije naselja Stara Peščenica datiran je svibnja 1911. godine. Izradio ga je Gradski građevni ured uz potpis ing. Milana Lenucija, građevnoga tehničkog savjetnika. Plan je odobrio *Odjel za unutrašnje poslove Kraljevske Hrvatsko Slavonsko Dalmatinske Zemaljske vlade* 12. 11. 1912. godine⁴⁵ (Sl. 2.). Karta je rađena u staromu mjerom sustavu, u mjerilu 1:2880, na ucrtanoj situaciji postojećih parcela (kaptolskih, prebendarskih i privatnih posjeda). Naziru se i trase postojećih cesta: Peščenice (danas Livadićeve), Lipne (Ozegovićeve) i Javorske ceste (Trnskoga). Plan naselja rađen je za dio sjeverno od Zvonimirove do današnje Šulekove ulice na istoku i planiran je za činovničke stanove, na zahtjev *Udruga činovnika*.⁴⁶ U Zagrebu je u to doba bio nedostatan broj stanova na tržištu.



⁴² DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1911.): 6-8, čl. 15, sjednica 2.1.1911., br. 44503/IV-1910.

⁴³ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1911.): 18, čl. 43, sjednica 6.2.1911., br. 52854/IV-1910; prihvaćen je prijedlog da Gradska općina prihvati ponudu Prvostolnoga Kaptola Zagrebačkog od 28.12.1910. te kupuje od njegovih nekretnina k.č.br. 515. U odobrenju Vlade stoji pojašnjenje: „...prebendarska zemlja uz kanal potoka Laščinsćaka, cestu Peščenicu i Borongajsku cestu“.

⁴⁴ Npr. one Prebendarskoga predija *Jurjevčica*, k.č.br. 491/1 i 491/2, te Kaptolske k.č.br. 489/1-a/1.

⁴⁵ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1911.): 75-76, čl. 187. Vođena je rasprava Samoupravnog odbora na sjednici Gradskog zastupstva 12.6.1911., gdje je zaključeno: „... Povodom molbe Udruge javnih činovnika Kraljevstva Hrvatske od 11.4.1911. odobrava se osnova Gradskog građevnog ureda br. 23309/IV-1911 o Regulaciji i uredjenju gradskog predjela iza tvornice konjaka, uz potok Laščinsćak i cestu Peščenicu uz odobrene parcelacije, kako je za gradnju Činovničkih kuća sadržano pod br. 23309/IV-1911...“. Regulatornu osnovu odobrila je Kraljevska zemaljska vlada, otpisom od 21.8.1911., što je na nacrtu osnove ponovno potvrđeno žigom Zemaljske vlade od 12.11.1912. [DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1911.): 84, čl. 208/1-f, br. 39091]

⁴⁶ Državni činovnici bili su, osim onih srednje spreme, i visokoškoloovani inženjeri, liječnici, veterinari, učitelji i drugi zaposleni u državnim tijelima.

⁴⁷ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1917.): 27, čl. 53, br. 14534/-1917.

⁴⁸ Termin poluotvoreni način izgradnje u istrazenoj povijesnoj građi odnosi se na poluugradeni način, iako nisu sinonimi.

⁴⁹ Za ovaj prijedlog nije pronađeno Vladino odobrenje.

⁵⁰ SOKOLIĆ, 2005: 24-25

⁵¹ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1919.): 88-89, čl. 223, sjednica 16.10.1919., br. 45535-XIIA-1919.

⁵² Jedan hvat je približno 1896 m².

Buduci da je državni aparat rastao, odluka Gradske općine bila je da zemljišta ponudi *Udrugi činovnika*. Ovom Regulatornom osnovom započelo je detaljnije planiranje naselja Stara Peščenica na temeljima već prije opisane *Regulatorne osnove za istočne predjele*.

• **Detaljni planovi zapadnog dijela naselja dvadesetih godina 20. stoljeća** – Još prije završetka Prvoga svjetskog rata na sjednici Gradskog zastupstva 14. svibnja 1917. godine⁴⁷ raspravljalo se o načinu izgradnje preostalih blokova za *Parcelaciju gradskog zemljišta između potoka Laščinsćaka i s obje strane ceste Peščenice* kao nastavku izgradnje već odobrenoga Regulatorijskog plana iz 1912. godine, a za još neizgrađenu 21 parcelu. Izgradnja se planirala na *poluotvoreni*⁴⁸ (poluugradeni način, ovdje dvojne zgrade), a dijelom na *zatvoreni način* (ugradeni način), kod kojeg se trebaju izgraditi najmanje jednokatnice.⁴⁹ To se odnosilo na ostatak parcela na zapadnom dijelu, uz već dotad izgrađenih prvih pet kuća u naselju.⁵⁰

O dvadesetak parcela i zapadnom dijelu naselja odlučivalo se ponovno nakon Prvoga svjetskog rata u prijedlogu Gradskog zastupstva u listopadu 1919. godine,⁵¹ kojim se ustupa zemljište površine 60 ha, tj. ukupno 21 parcela na Peščenici privatnicima za izgradnju stambenih zgrada, kako je navedeno u prijašnjem poglavlju (uz nabavnu cijenu od 40 kuna/hvat⁵²). Navodi se obveza izgradnje

SL. 5. GENERALNA REGULATORNA OSNOVA ZA SAJMISTE, SVIBANJ 1920. GODINE, IZVORNO MJERILU 1:7200, IZRADIO GRADSKI GRAĐEVNI URED

FIG. 5 GENERAL REGULATION PLAN FOR SAJMISTE, MAY 1920; ORIGINAL SCALE 1:7200, DRAWN UP BY THE CITY BUILDING DEPARTMENT



SL. 6. REGULATORNA OSNOVA ZA PREDJEL IZMEĐU LAŠĆINSKE I BORONGAJSKJE CESTE I SJEVERNO OD PRUGE DRŽAVNE ŽELJEZNICE, TRAVANJ 1921. GODINE, IZVORNO MJERILO 1:1000, IZRADIO GRADSKI GRAĐEVNI ODSJEK
FIG. 6 REGULATION PLAN FOR THE AREAS BETWEEN LAŠĆINSKA AND BORONGAJSKA ROAD AND NORTH OF THE RAILWAY, APRIL 1921; ORIGINAL SCALE 1:1000, DRAWN UP BY THE CITY BUILDING DEPARTMENT

uličnih stambenih zgrada u roku godine dana od kupnje zemljišta, a prema postojećim propisima Građevnoga reda. Na parcelama duž potoka Lašćinsčaka trebale su biti izgrađene barem dvokatnice na *spojni* način,⁵³ a na ostalim parcelama prizemnice ili jednokatnice na *poluotvoreni* (poluugrađeni) ili *otvoreni način izgradnje* (slobodnostojeći).⁵⁴

Prijedlog je odobren otpisom Kraljevske zemaljske vlade 15. listopada 1919. godine.⁵⁵ To je Detaljni plan za već naznačenu 21 parcelu s planom daljnje izgradnje uz potok Lašćinsčak (Heinzeloovu ulicu) dvokatnicama. Zgrade uz bivšu cestu Peščenicu (Livadićeva) trebale su biti slobodnostojeće ili dvojne. Visina zgrada uz potok Lašćinsčak određena je potezom ugrađenih dvokatnica, od čega se poslije odustalo pa su donesene nove izmjene. Sadašnji potez kuća uz Lašćinsčak (Heinzeloovu ulicu) na istočnoj strani čine slobodnostojeće jednokatnice (Sl. 10.).

Unatoč odobrenju Vlade ponovno se preispituje izgradnja i predlažu se promjene u načinu izgradnje i katnost uz potok Lašćinsčak prema prijedlogu iz prosinca 1919. godine.⁵⁶

Nadalje, Gradska općina odlučila je prepustiti izgradnju stambenih zgrada privatnicima za

„...daljnje građevne komplekse na Peščenici: a) Građevni blok D predviđa se izgraditi na spojni način sa dvokatnicama na 11 parcela od cca 1 j i 70 čhv⁵⁷, b) na građevnim sklopovima F, G, H i L: za izgradnju kuća poput vila na otvoreni odnosno poluotvoreni način 41 parcela sa ukupnom površinom cca 4 j 956 čhv⁵⁸ sveukupno 5 j 1026 čhv,⁵⁹ i to uz iste uvjete koji su bili ustanovljeni prvobitnim prijedlogom i primljeni u skupštini od 16. 10. 1919., pod čl. 223.” Dan je prijedlog da se pozovu oni koji su od Gradske općine dobili parcele da izgrade kuće u roku, inače im propadaju iznosi za jamčevine (pologe). Navodi se da će biti odbijene sve molbe za produljenje roka izgradnje. Prijedlog je odobren otpisom Vlade od 2. siječnja 1920. godine.⁶⁰

Budući da se istraživanjem nije pronašao ovaj Detaljni plan, pretpostavka je da se on odnosio na dio naselja uz današnju Heinzeloovu ulicu te vjerojatno na čitav zapadni dio naselja do Šulekove ulice, a u vlasništvu Gradske općine. Za *blok L* pretpostavlja se da označava izgradnju uz Heinzeloovu ulicu, južno od Rakovčeve ulice (danas jednokatne slobodnostojeće zgrade). Spomenuti *blok D* naselje je „Arko” uz Tvornicu žeste, za koje je poslije dopuštena izmjena načina izgradnje (Sl. 9.).

Poslije je usvojen prijedlog od studenoga 1919. godine, tzv. *Regulatorna osnova za predjel uz potok Lašćinsčak od Vlaske ulice do pruge Hrvatske državne željeznice*, s odo-

⁵³ Misli se na ugrađeni način, ali ne u zatvorenom bloku, već duž samo jedne ulice s krajnjim poluugrađenim kućama.

⁵⁴ Ako vlasnik ne izgradi kuću do predviđenog roka, zemljište se nakon godine dana trebalo vratiti u vlasništvo Gradske općine s naknadom svih prenosivih troškova. Gradska općina obvezala se urediti sve potrebne ceste i presvoditi potok Lašćinsčak u duljini gradilišta uz njega. Predlagala se i odredba da vlasnici koji ne izgrade zgrade u roku gube polovicu iznosa pologa.

⁵⁵ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1920.): 46, sjednica 27.9.1920., Odobrenje, otpis Vlade od 15.11.1919., br. 51863-XII-A-1920.

⁵⁶ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1919.): 115, cl. 275, sjednica 14.11.1919., br. 50098-XII-A-1919. To su promjene načina izgradnje, a „glede daljnjeg odstupanja zemljišta na Peščenici za izgradnju privatnih stanova”, za građevne blokove naznačene slovnim oznakama D, F, G, H i L. Kod bloka L mijenja se izgradnja, tj. blokovski (spojni) način dvokatnicama na izgradnju poluugrađenim (poluotvoreni) odnosno slobodnostojeći (otvoreni način).

⁵⁷ Odnosno, 6.006,409 m², a radi se o današnjem sklopu jednokatnih slobodnostojećih kuća za radnike Tvornice žeste trgovca Arka, što odgovara navedenom broju kuća i površini.

⁵⁸ Odnosno, 26.457,005 m². Budući da nije pronađen ovaj Detaljni plan, nije moguće sasvim sigurno otkriti na koje se parcele točno odnosi.

⁵⁹ Odnosno, 32.463,414 m², površine oko 180,17x180,17 m.

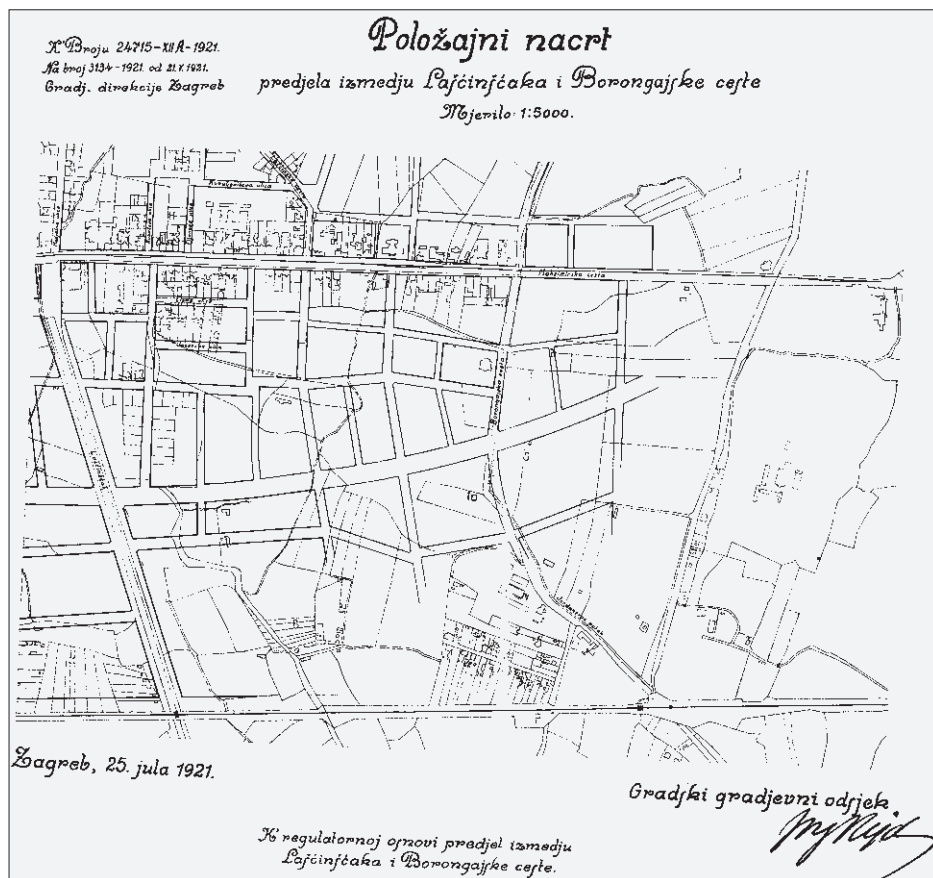
⁶⁰ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1919.): 46, sjednica 27.9.1919., Odobrenje Kraljevske zemaljske vlade, otpis od 2.1.1920., br. 653344.

⁶¹ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1919.): 120, cl. 299, sjednica 14.11.1919., br. 50100-XII-A-1919., Odobrenje

brenjem Vlade u lipnju 1920. godine,⁶¹ dakle za šire područje. Sklopovi A, B, C i D predviđeni su kao dvokatne zgrade u *blokovima*, a F, G, H i L na način izgradnje vila (*poluotvoreni* ili *otvoreni način*) s predvrtovima. Blok E predviđen je za laku i čistu industriju.⁶² Ta Regulatorna osnova, odnosno Detaljni plan, ponovno razmatra i definira načine izgradnje na zapadnom dijelu naselja, ali i za druge okolne blokove koji ne pripadaju u ovdje istraživano naselje Stara Peščenica. To se odnosi na blizu izgradnju do Sulekove ulice na istoku, ali također i južnije od Zvonimirove ulice.⁶³

Potom je za blok D (uza zapadnu stranu Heinzelove ulice), tj. naselje veletrgovca Arka, donesena izmjena⁶⁴ pa je ipak predviđen za *poluotvoreni*, tj. *otvoreni* način, kako je i izveden. To je promjena Regulatorne osnove duž potoka Lašćinščaka koja je odobrena 1920. godine.⁶⁵ Navodi se obvezatno predvidjeti takve temelje koji će dopustiti podizanje još jednoga kata. Za rok izgradnje određen je 1. siječnja 1921. godine. Istraživanjem je potvrđeno da su kuće uz potok Lašćinščak, tj. na istočnoj strani Heinzelove ulice u naselju Stara Peščenica, građene kako je ovdje uvjetovano,⁶⁶ uz nešto kasniju izgradnju ostalih kuća u prvom dijelu naselja na zemljištu Gradske općine.

Značajno je napomenuti da kod ovoga prvog, zapadnijeg dijela naselja Gradska općina odlučuje dodijeliti (odnosno prodaje) zemljišta i privatnicima. Pretpostavlja se – privat-



Kraljevske zemaljske vlade: 46, otpis 31.5.1920., br. 282-IX-1920.

⁶² Najvjerojatnije industrijska zona južnije od Buzanove ulice – tvornice: *Iskra, Lim, Impeks-Juta* i poslije *Svilana* – industrija konca i svile u Buzanovoj ulici.

⁶³ Nije pronađena odgovarajuća karta, ali to potvrđuju karte drugoga dijela naselja istočno od Sulekove ulice iz 1921. i 1924. godine za područje južno od Zvonimirove ulice do Svetica. Na tim su planovima blokovima dane oznake ove regulacije (50100-XII-A-1919), što potvrđuje da se radi upravo o prvom dijelu gradskog zemljišta od Heinzelove do Sulekove ulice. U prilog tome govore i oznake nekih blokova ovoga zapadnijeg dijela naselja, pronađene prilikom istraživanja Građevnoga fonda DAZG-a.

⁶⁴ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1920.): 34, čl. 30, sjednica 30.8.1920.

⁶⁵ Promjena čl. 299, odobrenog 31.5.1920., pod br. 282-IX-1920. godine. Uz to da (pod točkom 1.) „blok D kako je označen na regulatornoj osnovi umjesto dvokatnim kućama na spojni način bude izgrađen prizemnicama ili jednokatnicama sa mansardnim stanovima te predvrtovima“. Na drugom bloku D (pod točkom 2.) navodi se mogućnost izmjene zaključka Gradskoga zastupstva od 14.11.1919., čl. 275, a prema parcelacionoj osnovi gradskog zemljišta na Peščenici (50.098-XII-1919). Ostavljena je mogućnost za naselje veletrgovca Arka (drugi blok D, uza zapadnu stranu Heinzelove ulice) „sagraditi umjesto dvokatnica na spojni način prizemne kuće sa mansardnim stanovima, uz mijenjanje roka izgradnje“.

⁶⁶ Stambene dozvole izdavane su od 1920. do 1922.

⁶⁷ SOKOLIĆ, 2005: 28

⁶⁸ RADOVIĆ MAHEČIĆ, 2002: 57; vidjeti priloženu kartu dijela naselja.

⁶⁹ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1921.): 64, čl. 104, sjednica 5.4.1921., br. 14.221-XIIA-1921.

nim osobama i građevinskim poduzetnicima, budući da su upravo oni izgradili veći dio zapadnoga dijela naselja (*Građevno poduzetništvo Skopal, Jurčić i Batusić, te arhitekti Slavko Benedik i Aladār Baranyai*).⁶⁷

Nakon otkupa zemljišta građevna su poduzeća projektirala zgrade koje su potom i gradila. Činovnička udruga u ovom je prvom dijelu naselja izgradila manji dio kuća. Velik broj kuća u cijelom naselju građen je kreditiranjem Gradske štedionice.⁶⁸

• **Detaljni plan istočnog dijela naselja iz 1921. godine** – Planiranje drugoga, istočnijeg dijela naselja rješavano je Detaljnim planom odnosno *Regulatornom osnovom za predjel između Lašćinske, Borongajske, te Maksimirske i sjeverno od pruge*. Prijedlog odobrenja ove osnove iz travnja 1921. godine dan je uz određene uvjete.⁶⁹

Tako se na blokovima slovnih oznaka A, B, O i P duž Maksimirske ceste trebaju izgraditi kuće, minimalno jednokatnice, a najviše dvokatnice sa *spojnim* načinom izgradnje, a na ostalim *blokovima* kuće na *poluotvoreni* (poluugrađeni) odnosno *otvoreni* (slobodnostojeći) način izgradnje uz obvezatne predvrtove. Gradsko zastupstvo uputilo je na odo-

SL 7. POLOŽAJNI NACRT PREDJELA IZMEĐU LAŠĆINŠČAKA I BORONGAJSKJE CESTE, 25.7.1921., IZVORNO MJERILO 1:5000, IZRADIO GRADSKI GRAĐEVNI URED

FIG. 7 LAYOUT PLAN OF THE URBAN AREA BETWEEN LAŠĆINŠČAK AND BORONGAJSKA ROAD, 25TH JULY 1921; ORIGINAL SCALE 1:5000; DRAWN UP BY THE CITY BUILDING DEPARTMENT

brenje prijedlog ove osnove⁷⁰ *Povjerenstvu za unutarnje poslove Kraljevske zemaljske vlade*, koje ga je odobrilo 24. kolovoza 1921. godine.⁷¹

Na planu su ucrtani slovni nazivi blokova s obrisima budućih zgrada i pripadajući brojevi gradilišta (Sl. 6.). Plan je rađen na podlozi s ucrtanim prijašnjim parcelama. Nova je parcelacija ucrtana crvenom bojom uz opise načina izgradnje u svakom bloku. Detaljni plan rađen je unutar granica zemljišta koje je Gradska općina otkupila od Prebendara i Prvostolnog Kaptola 1911. godine. Zbog toga su neke parcele prije izgradnje trebale prvo riješiti vlasničke odnose, tj. upotpuniti gradilišta kupnjom ili zamjenom susjednih zemljišta.

Za ovaj istočni dio naselja od Šulekove ulice na istok izrađen je i *Položajni nacrt predjela između Laščinsćaka i Borongajske ceste* u mjerilu 1: 5000, datiran 25. srpnja 1921. godine, dakle mjesec dana prije Vladina odobrenja gore opisanoga Detaljnog plana (Sl. 7.). Izradio ga je Gradski građevni odsjek uz potpis ing. Karla Vajde (uz naznaku k broju 24715-XIIA-1921., na broj 3134-1921 od 21. svibnja 1921. godine, Građevinska direkcija Zagreb). Ovaj položajni nacrt pojašnjavao je Detaljni plan za istočni dio naselja, uz prikaz i zapadnijega dijela koji je planiran prema Regulacijskom planu iz 1912. godine. Na položajnom nacrtu crveno su naznačene nove ulice i *blokovi* izgradnje od Šulekove ulice prema istoku.

Nadalje, za prije opisan Detaljni plan za istočni dio naselja iz 1921. godine Vlada je odobrila i *Parcelaciju zemljišta gradske općine na Borongaju u svrhu izgradnje malih stanova za činovnike i obrtnike* u rujnu 1922. godine, gdje su detaljnije određeni parametri za izgradnju.⁷² Zemljište obuhvaćeno Detaljnim planom brojalo je ukupno 112 parcela (Sl. 6.). Ustanovljen je način izgradnje za određene blokove u naselju, i to: za blokove *A* i *B* stambene jednokatne zgrade, najviše dvokatne na *spojni* način, a za ostale dijelove prizemnice, najviše jednokatnice na *otvoreni* (slobodnostojeći), *poluotvoreni* (poluugrađeni) način ili *spojni u grupama* (nizovi). Zgrade u grupama od dvije ili više trebale su biti jednake visine krova te iste visine glavnog vijenca, kao i s jednakim pokosom krovišta. Prodaja 112 parcela bila je namijenjena za izgradnju stanova za činovnike i male obrtnike.⁷³ Na svakoj od parcela, u smislu građevinskih propisa, te *Reda građenja i Propisnika za ljetnikovačke predjele za grad Zagreb* trebala je do konca 1924. godine biti izgrađena barem prizemnica sa stanom od dvije sobe i pomoćnim prostorijama.

Najkasniji rok za početak gradnje bio je 1. travnja 1924. godine. U slučaju da se prijede zadani rok, zemljište je trebalo prijeci natrag

u vlasništvo Gradske općine, a kupovina se vraćala bez kamata, uz odbitak od 1200 dinara za uporabninu zemljišta (100 din od prvoga dana sljedećeg mjeseca od predaje zemljišta). Gradska općina ovo je pravo predvidjela osigurati i gruntno te se obvezala izvesti ceste, kanalizaciju, vodovod i rasvjetu u svome trošku, s pokrīćem od prihoda dobivenih prodajom parcela.

Na molbu *Jugoslavenske činovničke zadruge za gradnju i štednju „Moj dom”* blok južnije od škole, omeđen Stoosovom / Harambašićevom / Smodekovom / Zvonimirovom ulicom, Gradska općina odstupa Zadruzi, što je odobreno u rujnu 1922. godine⁷⁴ (Sl. 6. i 9.). To je blok slovnog naziva *H*, koji je uz istočni dio naselja opravdao naziv ovoga naselja kao *činovničke četvrti*.⁷⁵ Za *Parcelaciju zemljišta gradske općine na Borongaju u svrhu izgradnje malih stanova za činovnike i obrtnike* razmatran je 1923. godine prijedlog o produženju roka za izgradnju parcela.⁷⁶ Rok gradnje predlagan je s produženjem do 1. travnja 1928., ali da svi drugi uvjeti izgradnje ostanu prema Detaljnom planu iz 1921. godine. Prijedlog nije izglasan pa je dr. Srkulj predložio da ga prije odluke prouči *Odbor za male stanove*.

Produženje roka za izgradnju ponovno je razmatrano na sjednici zastupstva 2. srpnja 1923. godine.⁷⁷ Odlučeno je da će rok za sve parcele biti do konca 1924. godine, uz dodatak: „Da se ovlašćuje Odbor za gradnju malih stanova da može i preko roka u izvanrednim i osobitoga obzira izvanrednim slučajevima iznimno prema dokazanoj potrebi produžiti rok.” Nije pronađeno odobrenje Vlade, a po datumima izgradnje kuća na ovome dijelu Peščenice može se vidjeti da je tek manji broj kuća sagrađen (sa stambenim dozvolama) do kraja 1924. godine (oko 1/5 od 112 parcela).⁷⁸

⁷⁰ DAZG, Sjednice Gradskog načelstva, sign. 14221/21, vezan uz br. 14.221-XIIA-1921.

⁷¹ Br. 21.569, temeljem Zakona od 21.5.1895. o ustroju Gradskih općina u Hrvatskoj i Slavoniji, paragraf 76. i Građevnom redu za gradove, paragraf 20. Primjerak je poslan Građevinskoj direkciji za zbirku osnova.

⁷² DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1922.): 95, čl. 202, sjednica 7.7.1922., br. 40900-XII-A-1922., Odobrenje Pokrajinske uprave, Odjela za unutrašnje poslove, 169, sjednica 21.12.1922., otpis 28.9.1922., br. 51498.

⁷³ Gradilišta su otkupljivana po cijeni od 150 dinara po četvornom hvatu. Placalo se u gotovini kod potpisivanja kupoprodajnog ugovora, najkasnije osam dana nakon poziva Gradskoga poglavarstva. Neodazivanje značilo je odstupanje od kupovine.

⁷⁴ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1922.): 95, čl. 203, sjednica 7.7.1922., br. 36.504-XII-A-1922., Odobrenje Pokrajinske uprave, Odjela za unutrašnje poslove, 169, sjednica 21.12.1922., otpis 28.9.1922., br. 51498.

⁷⁵ Kod bloka *H* navodi se da je površine oko 1 ral, 250 chv, smjesten južno od škole na Borongajskoj cesti, a prema Detaljnom planu (već prije opisanom pod br. 14221-XII-A-1921, čl. 104) potvrđenom od Pokrajinske uprave. Kupovina je određena cijenom od 150 din/chv, kao i za parcele uz Borongajsku cestu, uz iste, već navedene, uvjete za gradnju.



Detaljni plan za istočni dio naselja izradio je Gradski građevni ured, odnosno suradnici Milana Lenučija: Karlo Vajda, Aleksander Reicher i Franjo Brozović.⁷⁹

• **Planiranje izgradnje crkvenih i privatnih posjeda na preostalim dijelovima budućeg naselja dvadesetih godina 20. stoljeća** – Vlasnici privatnih posjeda koji nisu prodali zemljišta Gradskoj općini bili su obvezni pridržavati se odredbi Regulatornih planova,

već donesenih Detaljnih planova za naselje, kao i propisanih parametara izgradnje (načina izgradnje, katnosti, izvedbe predvrtova i dr.). Kako bi jednostavnije bili riješeni problemi kompletiranja novih parcela, vlasnici su trebali dati dijelove svojih zemljišta za javne ceste Gradskoj općini, koja je pak to izravnavala dajući zauzvrat dijelove svoga zemljišta za kompletiranje novih parcela. Obveza vlasnika privatnih posjeda bila je uplata troškova za ceste i kanalizaciju.

SL. 8. DETALJNA REGULATORNA OSNOVA ZA PREDJEL ISTOČNO I ZAPADNO OD CESTE SVETICE, SVIBANJ 1924., IZVORNO MIJERO 1:1000, IZRADIO GRADSKI GRAĐEVNI ODSJEK

FIG. 8 DETAILED REGULATION PLAN FOR THE AREAS EAST AND WEST OF SVETICE ROAD, MAY 1924; ORIGINAL SCALE 1:1000, DRAWN UP BY THE CITY BUILDING DEPARTMENT

⁷⁶ DAZG, citaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1923.): 51, čl. 131, sjednica 28.5.1923., br. 22026-I-1923. Izmjena čl. 202 glede roka za gradnju.

⁷⁷ DAZG, citaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1923.): 75, čl. 171, sjednica 28.5.1923., br. 33228-I-1923.

⁷⁸ SOKOLIĆ, 2005: 51

⁷⁹ Lenuci je umirovljen 1912., a umire 1924. godine [FRANKOVIĆ, 1988: 81].

⁸⁰ DAZG, citaonica: Č-IV-50 (1921.): 86, čl. 176/ I, sjednica 13.6.1921., br. 21.547-XII-A-1921. Na sjednicama *Financijsko-trgovackog, Regulatornog i Samoupravnog odbora* odlučeno je odobriti predloženu osnovu uz uvjet da župa prepusti besplatno Gradskoj općini površine potrebne za javne ceste, a općina će odstupiti od svojeg dijela koliko je potrebno za popunjenje pojedinih parcela vlasnice. Župa sv. Petra trebala je snositi troškove za uređenje cesta (120 kn/m²) i kanalizacije (1000 kn/m²). Otpisom Kraljevske zemaljske vlade odobren je ovaj zaključak Gradskoga zastupstva.

⁸¹ DAZG, citaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1924.): 29, čl. 24, sjednica 22.2.1924.; Odobrenje Velikog župana: 81, čl. 142, otpis 21.4.1924., br. 3513-1924.

⁸² DAZG, citaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1924.): 80, sjednica 6.6.1924.; Odobrenje Regulatornog odbora od 27.5.1924., br. 26146-XII-A-1924.

Privatni posjedi, kao i oni Prvostolnoga Kaptola koji nisu prodani Gradskoj općini, činili su manji dio, tj. nešto više od trećine površine naselja. Ovi dijelovi naselja bili su izgrađeni kasnije od gradilišta na zemljištu Gradske općine (Sl. 4. i 9.). Za parcele bloka između ulice Trnskoga (prije Javorske ceste) i Rakovceve ulice na molbu Župe sv. Petra kao vlasnika ovoga zemljišta Zemaljska je vlada odobrila uvjete za izgradnju (*parcelaciju*) 1921. godine.⁸⁰ Za zamjenu zemljišta Župe sv. Petra i javnih površina na zemljištu Gradske općine dano je odobrenje 1924. godine.⁸¹

Još jedno crkveno zemljište koje nije prodano općini bilo je ono Prvostolnoga Kaptola južno od Maksimirske ceste, tj. blok Sermageova / Žigrovičeva / Šulekova / Stoosova ulica. Zaključak Regulatornog odbora bio je da odobri molbu Prvostolnoga Kaptola za *parcelaciju* 27. svibnja 1924. godine.⁸² Gradska je općina odstupila Kaptolu dijelove svoga zemljišta za



SL. 9. KRONOLOGIJA IZGRADNJE DIJELOVA NASELJA STARA PEŠČENICA
FIG. 9 CHRONOLOGY OF BUILDING UP THE AREAS OF STARA PEŠČENICA

formiranje parcela u zamjenu za prometne površine, ali da Kaptol snosi troškove za uređenje cesta, kanalizacije i vodovoda,⁸³ što je odobreno proglašenjem otpisa *Velikog župana* na sjednici 18. siječnja 1925. godine.⁸⁴ Za središnji dio naselja rješavane su zamjene, tj. popunjavanje parcela susjedne Gradske općine i privatnih zemljišta Petra Morta 1924. godine⁸⁵ te Mije i Franje Fegica⁸⁶ (Sl. 9.). Tako su točno određeni dijelovi koji se zamjenjuju i koji se odstupaju za ceste. Za Fegice je na zaključak Regulatornog odbora dano odobrenje *Velikog župana zagrebačke oblasti* 5. listopada 1924. godine.⁸⁷ Privatna zemljišta Jelke i Ivana Morta (južno od Zvonimirove, između Kušlanove i Harambašičeve ulice unutar bloka i Gradske općine – danas blok višestambenih zgrada) dopunila su parcele zamjenom zemljišta zemljištima Gradske općine kao susjedom 1923. godine.⁸⁸ Jelki Mort odobreno je za popunjavanje parcele odstup dijela gradskog zemljišta 1928. godine.⁸⁹

Družba sestara milosrdnica sv. Vinka (vlasnik zemljišta duž Harambašičeve sjeverno i južno od Zvonimirove ulice) zatražila je odobrenje parceliranja gradilišta za prodaju svoga zemljišta, što je Drugi Regulatorni odbor uvažio na sjednici 11. listopada 1926. godine.⁹⁰ Prikom izrade Detaljnoga plana za Prebendarski predij *Jurjevića* na Lipnoj ulici (danasnji dio *bloka Škrčeva / Šulekova / Štoosova / Hirčeva ulica*) 1929. godine⁹¹ rješavano je pitanje produženja Blažekove ulice na sjever, što je bilo i odobreno, ali nije izvedeno. Detaljni plan *Jurjeviće* odobren je 23. svibnja 1929. godine.⁹²

• **Regulacijski planovi južnih dijelova naselja tridesetih godina 20. stoljeća** – Dijelovi naselja južnije od Zvonimirove ulice (dio Bužanove, Šulekove, Njegoševe i Harambašičeve ulice) protezali su se područjem koje je bilo sastavljeno od niza malih parcela s velikim brojem vlasnika (Sl. 4. i 9.). To je znat-

no usporavalo planiranje ovoga dijela naselja. Ujedno je to bio i razlog što je naselje na ovom području kasnije izgrađeno (osim dijelova zemljišta koje je otkupila Gradska općina). Tome je pridonio Drugi svjetski rat, nedostatak novca i neosjetljivost za rješavanje nastalog urbanističkog problema nakon rata. Meduprostori kvalitetnih reguliranih cjelina, poput naselja Stare Peščenice, te Volovčice i Željezničarske kolonije, nastalih u razdoblju od 1920. do 1940. godine, tako su ostali nedefinirani.⁹³

Danas se za ovaj dio grada može reći da je s vremenom prepušten prilično kaotičnoj izgradnji raznih tipologija i standarda stanovanja.⁹⁴ Nekoliko detaljnih planova i uredbi odredilo je izgradnju ovoga područja na način kako je to uređeno za područje sjeverno od Zvonimirove ulice.

Kronološki je prva parcelacija, odnosno Detaljni plan Bužanove i Šulekove ulice, odobrena prema prijedlogu nacrtu Gradskoga građevnog odsjeka od 14. lipnja 1928.⁹⁵ (nije pronađena karta regulacije). Radi se o izgradnji preostalih neizgrađenih parcela naselja južnije od Zvonimirove ulice. Slijedi odobrenje daljnje parcelacije gradskog zemljišta u Šulekovo i Zvonimirovoj ulici prema nacrtu Gradskoga mjerničkog odsjeka od 30. travnja 1930. godine.⁹⁶ Dani su detaljni uvjeti parametri za izgradnju, s time da je rok za početak

⁸³ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1924.): 83, čl. 147, sjednica 6.6.1924.

⁸⁴ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1925.): 83, čl. 170, Odobrenje Velikog župana, otpis 18.1.1925., sjednica 19.12.1925., br. 22.622-1924.

⁸⁵ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1924.): 26, čl. 109, sjednica 31.3.1924.; nije pronađeno odobrenje Pokrajinske uprave.

⁸⁶ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1924.): 26, čl. 110, sjednica 31.3.1924.

⁸⁷ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1924.): 118, Odobrenje Pokrajinske uprave za Hrvatsku i Slavoniju, Odjel za unutrašnje poslove, otpis 5.10.1924., br. 32861-1924.

⁸⁸ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1923.): 92, čl. 210, sjednica 8.10.1923.; nije pronađeno odobrenje Pokrajinske uprave.

⁸⁹ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1928.): 114; Odobrenje Velikog župana, otpis od 18.5.1928. godine, br. 29749-1928.

⁹⁰ Nije pronađeno odobrenje Vlade.

⁹¹ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1929.): 25, čl. 20; sjednica 14.3.1929., Odobrenje Velikog župana: 80, otpis 21.5.1929., br. 32997-III-1929.

⁹² DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1929.): 86-87, čl. 195, sjednica 9.7.1929.

⁹³ JUKIĆ, 1997.a

⁹⁴ Prema Urbanističkom planu uređenja *Peščenica sjever – Strigina* osmišljena je izgradnja poslovnih i višestambenih zgrada te uklanjanje industrijskih pogona i očuvanje onih spomenički vrijednijih, čime se započelo s urbanom obnovom ovoga prostora, ali više ne u vidu niske stambene izgradnje.

⁹⁵ Br. 119642-II-1928. Nije pronađena karta regulacije.

⁹⁶ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1930.): 78-79, čl. 158, br. 124.640, sjednica 17.5.1930.; Odobrenje

gradnji na parcelama 120, 117 i 122 dan do 1. svibnja 1930. godine, a izgradnja do kraja iste. Preostala gradilišta br. 88, 119 i 121 rasprodavana su putem javnih dražbi uz cijenu od minimalno 500 dinara po četvornom hvatu (Sl. 6.).

Za predio od Heinzelove do Njegoseve ulice prihvaćen je prijedlog *Gradevno-regulatornog odbora* u vezi s promjenom Regulatornog plana ovoga dijela naselja koji je riješen Uredbom iz 1934. godine.⁹⁷ Njome se rješavaju pitanja postojećih cesta koje se ne uklapaju u plan te spojevi nove i postojeće gradnje. Propisan je način izgradnje za pojedine dijelove, kao i za javne izgradnje. Detaljnije su opisane odredbe za pojedine načine izgradnje. Napominje se da će ona biti ovisna o privatnoj inicijativi, uz dozvole formiranja gradilišta (parceliranja) i izgradnji samo uz već izvedene ulice s komunalijama. Gradska općina obvezala se izgraditi glavne ulice kada to bude financijski omogućeno. Postojeće ceste koje se ne uklapaju u plan trebale su samo privremeno služiti prometu, a daljnje izgradnje uz njih nisu bile dopuštene. Postojeće zgrade koje nisu sasvim izgrađene u skladu s ovom uredbom trebale su ishoditi mišljenje Gradevnog odbora i određivanje uvjeta za nastavak nove izgradnje uz njih. Za naznačene blokove (X.-XIII.) određen je način izgradnje (uz Sajmišnu – danas Heinzelovu ulicu); trokatnice na *gusti* način, poneki blo-



SL. 10. POLOŽAJNI NACRT NASELJA STARA PEŠČENICA
FIG. 10 STARA PEŠČENICA, LAYOUT PLAN

kovi na *rijetki* način, na nekim se dopuštaju i potezi ugrađenih dvokatnica (*spojni* način s predvrtovima).⁹⁸ Laka industrija mogla se proširivati u za to određenim blokovima, a promjene u stambene zone predviđene su samo uz promjene namjene cijelog bloka. Za pojedine načine izgradnje uvjetovane su veličine parcela (minimalne širine i dubine) te parametri izgradnje.⁹⁹ Prema ovoj uredbi detaljno su riješeni blokovi i izgradnja na području između Heinzelove i Njegoseve te južnije od Zvonimirove ulice, namijenjenom za izgradnju zainteresiranim građanima. Tipologija izgradnje ista je kao u ostalom dijelu naselja Stara Peščenica, uz izgradnju poteza ugrađenih kuća duž Heinzelove ulice i još nekim blokovima.

• **Nerealizirani planovi Regulatorne osnove istočno i zapadno od ceste Svetice** – Detaljna Regulatorna osnova za predjel istočno i zapadno od ceste Svetice iz 1924. godine¹⁰⁰ (Sl. 8.) regulacijski je plan izgradnje u dijelu južno od naselja Stara Peščenica, sjeverno od željezničke pruge do ceste Svetice kojim su određeni i načini izgradnje za pojedine blokove. Najjužniji blokovi (tri bloka) uz prugu istočno od Heinzelove ulice mogli su biti namijenjeni industriji,¹⁰¹ kao industrijske zgrade „... nu samo za čiste i lake tvornice...”. Blok južno od Maksimira predviđen je i dalje za sportske svrhe itd. Ovaj Regulatorni plan nije bio izveden kako je planirano i konačno odobreno. Danas je taj dio poprilično kaotičan, a u dijelu južnije od Zvonimirove ulice samo je dio Bužanove ulice ujednačeno izgrađen, kao dio parcelacija naselja Stara Peščenica.

Ministarstva financija: 164, otpis 31.7.1930., br. 34600-1930.

⁹⁷ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1934.): 367-369, čl. 714, br. 162786-XVII-1934., Uredba o izvođenju Detaljnoga regulatornog plana predjela između Heinzelove i Kuslanove ulice.

⁹⁸ Termini spomenutih načina izgradnje korišteni u povijesnoj građi poput *gusti* – znače pretežito ugrađeni, dok je termin *rijetki* pretežito određen kao slobodnostojeći i poluugađeni način.

⁹⁹ Za *rijetki* (slobodnostojeće i poluugađene zgrade) ili *srednji* način (ugađene kuće uz jednu ulicu) minimalne širine parcela jesu 20, odnosno 15 m, a minimalne dubine za oba načina izgradnje od 30 m. Dani su parametri i za *gusti* način izgradnje. Zabranjena je izgradnja dvorišnih zgrada, tavanskih i suterenskih stanova te izvedba svjetlarnika. Granice parcela trebale su biti okomite na cestu. Zahtijevaju se jednaka krovista za sve kuće, uz određeni pokos krovista, te dopusta i ravni krov s terasom. Uvjetovana je visina vijenca do 16 m, dubina kuća 11 m i izgradnja bez rizalita.

¹⁰⁰ DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1924.): 8, čl. 60, sjednica 22.2.1924., Odobrenje Velikog župana Zagrebačke oblasti, Pokrajinske uprave za Hrvatsku i Slavoniju: 8, otpis 24.7.1924., br. 12252-24. Na sjednici Gradskog zastupstva od veljače 1924. godine, a vezano za zaključak Skupštine Gradskog zastupstva od 6.4.1923., čl. 99, br. 20364-XII-A za ovaj Regulatorni plan *Predjela istočno i zapadno od ceste Svetice, a između Maksimirske ceste i pruge državne željeznice* s prijašnjim odobrenjem blokova oznaka I. do uključivo XXV., zeleno naznačenih na planu odobrena je naknadna nadopuna, tj. *Detaljno sastavljena Regulatorna osnova za cijeli okoliš od potoka Laščinskaka, istočno i zapadno od ceste Svetice, sjeverno od pruge sa sveukupno projektiranim blokovima I.-XXV. te XXVI.-XXXIX.*

¹⁰¹ Blokovi za industriju u povijesnim dokumentima označavaju da se na insuli blokovske strukture (inače pretežito stambene izgradnje) planirala izgradnja i drukčije namjene, u vidu industrijskih zgrada i pogona.

Poslije je, u lipnju 1927. godine,¹⁰² odobrena promjena prije navedenoga Regulacijskog plana, tzv. *Regulatorna osnova za predjel zapadno od Borongajske* (Harambašiceve), a *sjeverno od Naselka – između Kušlanove i Harambašiceve uz prugu*, koja se tiče promjene u oblicima i veličini pojedinih blokova.

Zbog nedostatka novca i posljedica velike svjetske krize, koja se osjetila 30-ih godina 20. stoljeća, Gradska općina nije mogla provesti ovaj Regulacijski plan.

Nakon provedenoga Međunarodnog natječaja za *Regulatornu osnovu grada Zagreba* (1930.-1932.) *Regulacioni odsjek* izradio je osnovu za Zagreb na temelju nagrađenih radova. Osnova je sadržavala i odobreni Regulacijski plan istočno i zapadno od ceste Svetice iz 1924. godine. Od ceste Svetice regulirana izgradnja prizemnica i jednokatnica trebala je teći do spoja s naseljem Željeznička kolonija. Ali nakon rata nije došlo do realizacije *Regulatorne osnove* za Zagreb, iako je postavila realne osnove za urbani razvitak postojećih i novih dijelova grada koji su zbog toga ostali do danas urbanistički nedorečeni.

ZAKLJUČAK

CONCLUSION

Provedenim istraživanjem utvrđeni su uzroci i tijek nastanka zagrebačkoga naselja Stara Peščenica. Proučeni su detaljni i regulacijski planovi naselja, regulacijski planovi širega područja grada, prateći povijesni izvori i do-

kumenti, te nerealizirani planovi bliže okolice kojima se promišljalo o daljnjem širenju grada. Istraženi su i vlasnički odnosi, što je omogućilo lakše praćenje povijesnih dokumenata i pisane građe. Proučena je objavljena literatura i članci o izgradnji Zagreba na prijelazu 19. u 20. stoljeće, posebice teme vezane za širenje grada na istočne predjele početkom 20. stoljeća.

Regulacijski i detaljni planovi naselja Stara Peščenica nastaju u razdoblju prije Prvoga svjetskog rata (1912.) i neposredno nakon završetka ratnog sukoba (1921.). Oni podrobnije određuju tipologiju i način izgradnje naselja. Planovima je predviđena izgradnja jednokatnim kućama na slobodnostojeći i poluugradeni način, izgradnja dvojnimi zgradama, ali i nizovima. Uz obvezatne predvrtove, zasadeni su u pojedinim ulicama i drvoredi. Navedeni elementi povezuju ovo naselje sa srednjoeuropskim primjerima, posebno njemačkim i bečkim naseljima, koja pak, uz određene modifikacije, nastaju na idejama engleskih vrtnih gradova. To su nova gradska naselja koja karakterizira koncept rahle niske izgradnje, a nastaju u procesu širenja gradova na nova područja, na idiličnim i mirnijim predjelima okruženim zelenilom.

Prve kuće u naselju grade se za članove *Udruge činovnika*, i to još početkom prvoga desetljeća 20. stoljeća (1913.-1915.), pa se može ustvrditi da je naselje Stara Peščenica jedan od prvih primjera sustavno planiranoga zagrebačkoga stambenog naselja u nizini koje je nastalo na poticaj Gradske općine kao

¹⁰² DAZG, čitaonica: ZSGZ, sign. Č-IV-50 (1927.): 15, čl. 28, sjednica 7.2.1927.; Odobrenje Velikog župana: 9, otpis 15.6.1927., br. 35439.

nastavak širenja grada na nove, istočne dijelove. Slična tipologija rahle stambene izgradnje vilama, odnosno *cottage* naseljima, primijenjena je potkraj 19. stoljeća na brdovitim dijelovima grada – Josipovcu, Tuskancu, Gvozdu i Nazorovoj ulici. Blizi je tip kolonija dvojnih kuća na Malom Pantovčaku (Istarska i dio Hercegovačke ulice) za gradske činovnike atelijera Slavka Benedika i Aladara Baranyaia iz 1912. godine, i to kao stambena cjelina skromnijeg mjerila i standarda stanovanja, izgrađena na brežuljkastom dijelu grada. Kasniji primjeri naselja za gradske činovnike i službenike nastaju krajem dvadesetih godina 20. stoljeća poput Šalate (Švabin brijeg i Karvenjak). Krajem tridesetih godina grade se Cvjetno naselje, usporedivo u više segmenata s naseljem Stara Peščenica, te naselje Prve hrvatske štedionice slično po metodama, provedbi planova i načinu kreditiranja.

Prvi detaljni plan za zemljišta uz potok Laščinscak, tzv. *Parcelacija Laščinscak* (zapadni dio gradskog zemljišta) realizira se izgradnjom uz Heinzelovu ulicu početkom dvadesetih godina 20. stoljeća uglavnom za članove *Udruge činovnika*. Velik dio kuća u naselju građen je potpomognut kreditiranjem Gradske štedionice. Drugi dio parcelacije Gradske općine nazvan *Parcelacija Borongaj* (istočni dio) detaljnije je planiran 1921., uz manje izmjene 1922. godine. Ovaj dio naselja namijenjen je izgradnji kuća za činovnike i obrtnike. Preostala zemljišta privatnih i crkvenih posjeda također su građena u skladu s done-

senim planovima, s parcelacijama koje nastaju dvadesetih godina 20. stoljeća i gradnjom od kraja dvadesetih do tridesetih godina. Regulacije preostalih dijelova naselja južno od Zvonimirove ulice nastaju tridesetih godina 20. stoljeća. Gradska je općina nastojala planirati prostor južnije i istočnije od ovog naselja do ulice Svetice, odnosno naselja Željezničke kolonije. Planovi su bili odobreni, ali nisu realizirani.

Vrijednost naselja Stara Peščenica upravo je u njegovu urbanističkom rješenju i postignutoj kvaliteti stanovanja. Uz ujednačeno mjerilo izgradnje (gabariti i visina zgrada) omogućena je raznolikost danom slobodom arhitektonskog izraza. Posebnost planiranja naselja očituje se u promišljanju njegova nastanka kao segmenta širega plana proširenja grada. Provedenim istraživanjem uočena je važnost pravodobnog planiranja, kao i značenje udjela Gradske općine kao pokretača razvoja grada, rukovodenog jedino interesima općega dobra. Rezultat je zdrava, ekonomična i dobro promišljena izgradnja koja u estetskom, kao i u duhovnom smislu daje nove vrijednosti prostoru grada. Kvaliteta stanovanja podignuta je pejzažnim elementima poput predvrtova i drvoreda, a pridonijelo joj je i kvalitetno urbanističko rješenje prometa koje je stvorilo mirne ulice. Metodologija i procesi izgradnje naselja poput Stare Peščenice mogu poslužiti kao primjeri dobrog planiranja, pogotovo zbog sličnosti s današnjim prilikama, kao i aktualnom urbanističkom problematikom.

LITERATURA

BIBLIOGRAPHY

- ALBERS, G. (1992.), *Stadtplanung: Eine praxorientierte Einführung*, Wissentlichen Buchgesellschaft, Darmstadt
- A., S. (1894.), *Njekoje pripomene k osnovi gradje. Reda za grad Zagreb*, „Viesti Društva inženira i arhitekata”, 4: 34-37, Zagreb
- BEDENKO, V. (2001.), *Die Gestaltung einer Hauptstadt: Zagreb von den Anfängen bis zur Gründerzeit*, „werk, bauen + wohnen”, 88/56 (09): 16-23, 63-66, Zürich
- BRAUN, A. (2001.), *Zagreb – grad i arhitektura osamdesetih godina XIX. stoljeca*, magistarski rad, Arhitektonski fakultet, Zagreb
- CVITANOVIĆ, Đ. (1969.), *Arhitekt Kuno Waidmann*, Društvo historičara umjetnosti Hrvatske [ur. GAMULIN, G.], XVI, Zagreb
- FRANKOVIĆ, E. (1983.), *Regulatorna osnova istočnih područja grada, Prilog poznavanju urbanizma na prijelazu stoljeca*, u: Zbornik za život i običaje Južnih Slavena, 49: 245-276, JAZU, Zagreb
- FRANKOVIĆ, E. (1988.), *Lenucijeva era*, „Arhitektura”, 204-207: 81-87, Zagreb
- HOWARD, E. (1968.), *Gartenstädte von Morgen*, Bauwelt Fundamente, Bd. 21, Ullstein, Julius Posener, Berlin
- IVANKOVIĆ, V. (2009.), *Arhitekt Vlado Antolić, Zagrebacki urbanistički opus između dva svjetska rata*, „Prostor”, 7-12: 268-283, Zagreb
- JUKIĆ, T. (1997.a), *Strukturalne promjene rubnih dijelova grada, Prilog poznavanju urbanističkog razvoja*, disertacija, Arhitektonski fakultet, Zagreb
- JUKIĆ, T. (1997.b), *Povijesno-urbanistička studija područja „Peščenica-sjever”*, Gradski zavod za planiranje razvoja i zaštitu čovjekova okoliša (neobjavljeno), Zagreb
- JUKIĆ, T. (1999.), *Povijesno-urbanistički razvoj područja Peščenice-sjever u Zagrebu*, „Prostor”, 2: 25-48, Zagreb
- KNEŽEVIĆ, S., (1996.), *Regulatorna osnova Milana Lenucija za dio Zagreba od željezničke pruge do rijeke Save iz 1907. godine*, Radovi Instituta za povijest umjetnosti, 16: 169-197, Zagreb
- KNEŽEVIĆ, S. (2003.), *Zagrebu u središtu*, Barbat, Zagreb
- LASLO, A. (2001.), *Die Gestaltung einer Hauptstadt: Zagreb von den Anfängen bis zur Gründerzeit*, „werk, bauen + wohnen”, 88/56 (09): 24-37, 66-69, Zürich
- MARUŠEVSKI, O. (1980.), *Maksimir*, „Bulletin”, 2: 35, Zagreb
- MEHULIĆ, L. (2006.), *Cvjetno naselje Vlade Antolića, Naselje za budućnost?*, Galerija Modulor, katalog izložbe, 24.10.-11.11., Zagreb
- OLSEN, D. J. (1986.), *The City as a work of Art: London, Paris, Vienna*, Yale University press, New Haven, London
- PREMERL, T. (1981.), *Isticanje i provedba suvremenih arhitektonskih načela*, „Čovjek i prostor”, 10: 343, Zagreb
- RADOVIĆ MAHEČIĆ, D. (1993.), *Socijalno stanovanje međuratnog razdoblja*, Institut za povijest umjetnosti, 17, Zagreb
- RADOVIĆ MAHEČIĆ, D. (2002.), *Socijalno stanovanje međuratnog Zagreba*, [ur. HORETZKY, H.], Horetzky, Zagreb
- REINBORN, D. (1996.), *Städtebau im 19. i 20. Jahrhundert* [ur. KOHLHAMMER], Stuttgart, Berlin, Köln
- SITTE, C. (1889.), *Die Städtebau nach seinem künstlerischen Grundsätzen*, Wien, prijevod: Umetničko oblikovanje gradova (1967.), Građevinska knjiga, Beograd
- SMREKAR, M. (1902.), *Priručnik za političku upravnu službu u kraljevinah Hrvatskoj i Slavoniji*, 3: 559, Naklada Ignjat Granitz, Zagreb
- SOKOLIĆ, N. (2005.), *Urbanistički i graditeljski aspekti formiranja zagrebačkog naselja Stara Peščenica*, magistarski rad, Arhitektonski fakultet, Zagreb
- TIMET, T. (1961.), *Stambena izgradnja Zagreba do 1954. godine*, Ekonomsko-historijska analiza, Grada za gospodarsku povijest Hrvatske [ur. MIRKOVIĆ, M.], 10, JAZU, Zagreb
- *** (1994.), *DTV – Atlas zur Stadt*, München
- *** (1995.), *Enciklopedija hrvatske umjetnosti* (ur. DOMLIJAN, Ž.), Leksikografski zavod „Miroslav Krleža”, Zagreb

IZVORI

SOURCES

DOKUMENTACIJSKI IZVORI

DOCUMENT SOURCES

- DAZG – Državni arhiv u Zagrebu, Opatička 29; ZSGZ – Zapisnici skupština Zastupstva Slobodnog i kraljevskog glavnog grada Zagreba, sign. Č-IV-50; ZGD – Zbirka građevne dokumentacije; GP-ZGD – Gradsko poglavarstvo, Zbirka građevnih dozvola; GPO-GO – Gradsko poglavarstvo, Građevni odsjek; ZGF-GP – Zbirka građevnog fonda Gradskog poglavarstva
- HDA – Hrvatski državni arhiv, Marulićev trg 28; ZRO – Zbirka regulatornih osnova, I.99-Zagreb; SB – Savska banovina, Tehničko odjeljenje, analitički inventar; MG – Ministarstvo građevina SHS 1920.-1929., Građevinska direkcija u Zagrebu; FZV – Fond Zemaljske vlade 1869.-1921.

IZVORI ILUSTRACIJA

ILLUSTRATION SOURCES

- SL. 1. DAZG, Kartografska zbirka: br. 4365-IA/190 a,b,c,d (1923)
- SL. 2. HDA, SB, kutija br. 49, nacrti 11/1912. (br. 64520)
- SL. 3. Crtež: Sokolić; podloga: Položajni nacrt predjela između Lašćinščaka i Borongajske ceste, 25.7.1921., izvorno mjerilo 1:5000, izradio Gradski građevni ured [HDA, MG, kartoteka br.: 3134/1921.]
- SL. 4. Crtež: Sokolić; podloga: Položajni nacrt predjela između Lašćinščaka i Borongajske ceste, 25.7.1921., izvorno mjerilo 1: 5000, izradio Gradski građevni ured [HDA, MG, kartoteka br. 3134/1921.]
- SL. 5. HDA, ZRO, I.99-Zagreb, Donji grad, Sajmište, 1920.
- SL. 6. HDA, SB, kutija br. 50, br. 3134/21
- SL. 7. HDA, MG, kartoteka br. 3134/1921.
- SL. 8. HDA, SB, kutija br. 50, br. 2205/24
- SL. 9. Crtež: Sokolić; podloga: Nacrt grada Zagreba, 1923., br. 4365-IA/190 a,b,c,d
- SL. 10. Hrvatska osnovna karta, izvorno mjerilo 1:5000

SAŽETAK

SUMMARY

STARA PEŠČENICA – A RESIDENTIAL AREA IN ZAGREB

ASPECTS OF URBAN DEVELOPMENT

The residential area *Stara Peščenica* was formed in the early 20th century in the process of planning the Zagreb City expansion eastwards. Its character was defined by the urban plans in the second and third decades of the 20th century. The municipal authorities initially conceived it as a planned community with the aim to provide housing for office workers. Typologically, it was akin to the German and Viennese planned communities inspired by the English garden cities. In Germany these were working class planned communities built by the entrepreneur Alfred Krupp in the late 19th century: Altenhof, Alfredshof, Friedrichshof as well as the first authentic example of a German garden city Margharetenhof (1903-1927) and the garden city Hellerau near Dresden (1906). The Viennese examples are the suburban developments Währing (1873) and Döbling (1884), the community Hohe Warte designed by the architect Josef Hoffmann in 1900 and the artists' community Matildenhöhe in Darmstadt designed by Joseph Maria Olbrich in 1901. All these communities had been built before the plans for *Stara Peščenica* were made. In Zagreb, it was preceded by a *cottage* community in Josipovac designed by the architect Kuno Waidmann in the late 19th century and the community of semi-detached houses for city office workers in Mali Pantovčak designed by Slavko Benedik and Aladár Baranyai in 1912. *Stara Peščenica* served as a model for the developments that followed: the one in Salata built for city office workers in the late 1920s and *Cvjetno naselje* in the late 1930s.

A research into its origin, planning and building chronology was based primarily on the urban plans. The aim of the research was to determine the context of the historical period as well as the elements that affected the area's formation. Urban plans were researched in the Croatian State Archive. The minutes of the City Government sessions in Zagreb proved to be a rich source of information on the historical sources and planning documents. Ownership was also studied. Planning the area of *Stara Peščenica* started in the early 20th century

when the first ideas of spreading the city of Zagreb eastwards began to form. The expansion was planned to encompass the areas east of Draškovičeva street towards the outskirts of the city. The initiative for the Regulation plan was endorsed by the Royal Government followed by the development of an urban plan in the City Building Department, then headed by Milan Lenuci. The Regulation and Detailed plans defined its present distinctive character. It was conceived as a low-rise housing development containing single-storey houses. The municipal authorities encouraged planning and construction after having purchased in 1911 most of the land owned by the church.

The first Regulation plan for the west part of the area was drawn up by the City Building Department in 1911 and approved in 1912. It was planned to provide housing for city clerks; however, the land was offered also to individual buyers and construction companies in order to speed up the building activities suspended during the First World War and in the post-war period. The first buildings were built in the west part of the area during the war years for members of the Public Clerks Association. Further planning of the west part was resumed after the war. The first Detailed plan for developing the area along the Laščinskak stream was executed by building up the area along Heinzelova street in the early 1920s mostly for the members of the Public Clerks' Association. A substantial number of houses were built with the City Savings Bank loans. Detailed plans for the east part, the so-called *Parcelation Borongaj*, were approved in 1921 and amended in 1922. The east part of the area was intended to provide housing for office workers and craftsmen while one of the blocks was planned for the Yugoslavian Cooperative of Office Workers called "Moj Dom".

Other areas which had not been purchased from the municipal authorities, were planned in a later phase within the framework of the already approved Regulation and Detailed Plans. These areas included the plots on the land owned by St Peter's parish (1921),

Kaptol (1924), the Prebendaries' area of Jurjevića (1929), Sisters of Charity of St Vinko (1926), the central privately owned areas (Mort and Fegić, 1924) and the area south of Zvonimirova st. owned by Jelka and Ivan Mort (1927). Larger areas were planned later: the areas south of Zvonimirova st. were covered by the plans regulating Buzanova and Šulekova streets (approved in 1928) as well as those regulating Šulekova and Zvonimirova streets from 1930. The development of the areas along Heinzelova and Njegoševa streets was regulated by the 1934 ordinance. The Regulation plan of the areas east and west of Svetice road, approved in 1924, was aimed at regulating construction south and east of *Stara Peščenica*. It was an interesting planning project which, however, remained forever on paper.

Housing is typologically provided in detached, semi-detached and row houses with front gardens. The area is characterized by a well balanced urban structure in terms of building heights and outlines whereas its architectural design is more varied. Green landscaped areas and front gardens as well as the alleys and tree-lined streets certainly contribute to high-quality housing.

The value of this development lies in its well-balanced urban structure. Its distinctive quality is the result of its conception as part of a global strategy to expand the city and also of the fact that it was one of the first Zagreb urban areas of that type built in lower city parts. It does not boast any outstanding architectural work; however, its other qualities and its achieved coherence resulting from the well-conceived plans, make it a valuable contribution to the quality of urban space. It may be held up as an example of the joint efforts of the city government to create an aesthetic value in new city areas and provide good-quality housing. Key factors in this process are certainly high-quality and timely planning as well as the investments into the methods that opened up the possibilities of creating not only this but also other similar urban areas in Zagreb. It provides a good model for planning methodology and construction.

NEVENKA SOKOLIĆ
TIHOMIR JUKIĆ

BIOGRAFIJE

BIOGRAPHIES

Mr.sc. **NEVENKA SOKOLIĆ**, dipl.ing.arh. Diplomirala je 1994. godine na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu gdje je i magistrirala 2005. Radi kao stručni savjetnik na poslovima istraživanja i zaštite nepokretnih kulturnih dobara.

Prof. dr.sc. **TIHOMIR JUKIĆ**, dipl.ing.arh., redovni je profesor na Katedri za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu. Član je Hrvatske akademije tehničkih znanosti. Samostalno ili u timu sudjeluje na izradi pedesetak urbanističkih studija i urbanističkih planova.

NEVENKA SOKOLIĆ, M.Sc., dipl.ing.arch. She graduated in 1994 from the Faculty of Architecture in Zagreb where she received Master's degree in 2005. She works as an expert consultant for research and preservation of immovable cultural assets.

TIHOMIR JUKIĆ, Ph.D., dipl.ing.arch., Full Professor at the Department of Urban Planning, Physical Planning and Landscape Architecture. He is a member of the Croatian Academy of Technical Sciences. Individually or as member of a team he worked on 50 urban planning projects.

