

# Zelena osnova privatnih vrtova stambenog naselja Ksaver u Zagrebu

---

**Tokić, Petar**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2019**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:*

**Josip Juraj Strossmayer University of Osijek, Faculty of Agrobiotechnical Sciences Osijek /  
Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku, Fakultet agrobiotehničkih znanosti Osijek**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:151:388627>

*Rights / Prava:* [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-11-04**



Sveučilište Josipa Jurja  
Strossmayera u Osijeku

**Fakultet  
agrobiotehničkih  
znanosti Osijek**

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of the Faculty of Agrobiotechnical  
Sciences Osijek - Repository of the Faculty of  
Agrobiotechnical Sciences Osijek](#)



SVEUČILIŠTE JOSIPA JURJA STROSSMAYERA U OSIJEKU

FAKULTET AGROBIOTEHNIČKIH ZNANOSTI OSIJEK

Petar Tokić

Preddiplomski sveučilišni studij Poljoprivreda

Smjer Hortikultura

**Zelana osnova privatnih vrtova zagrebačkog naselja Ksaver**

Završni rad

Osijek, 2019.

SVEUČILIŠTE JOSIPA JURJA STROSSMAYERA U OSIJEKU  
FAKULTET AGROBIOTEHNIČKIH ZNANOSTI OSIJEK

Petar Tokić

Preddiplomski sveučilišni studij Poljoprivreda

Smjer Hortikultura

**Zelena osnova privatnih vrtova zagrebačkog naselja Ksaver**

Završni rad

Povjerenstvo za ocijenu završnog rada:

1. Alka Turalija, mag.ing. hort., mentor
2. Doc.dr. Sanda Rašić, član
3. Izv.prof.dr.sc. Zlatko Puškadija, član

Osijek, 2019.

## TEMELJNA DOKUMENTACIJSKA KARTICA

---

Sveučilište Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku  
Fakultet Agrobiotehničkih znanosti Osijek  
Preddiplomski sveučilišni studij  
Smjer Hortikultura

Završni rad

Petar Tokić

### **Zelena osnova privatnih vrtova zagrebačkog naselja Ksaver**

**Sažetak:** Naglom urbanizacijom i izgradnjom, danas mnoga gradska središta gube svoju osobnost. Unutar ovog rada obrađena je tema izgleda i sastava ksaverskih vrtova nekad i danas. Metodom K. Lincha biti će prikazan identitet naselja, njegova struktura i budući razvoj s ciljem očuvanja kapaciteta nosivosti ovog dijela grada i podizanja kvalitete življenja građana Ksavera.

**Ključne riječi :** Ksaver, vrtovi, geneza, Zagreb, sv. Franjo Ksaverski, brežuljak, google earth, prostorni plan, urbanizacija

22 stranica, 12 slika, 1 tablica, 9 literaturnih navoda, 1 shema

Završni rad je pohranjen u Knjižnici Fakulteta agrobiotehničkih znanosti Osijek u digitalnom repozitoriju završnih i diplomskih radova Fakulteta agrobiotehničkih znanosti Osijek.

## BASIC DOCUMENTATION CARD

---

Josip Juraj Strossmayer University of Osijek  
Faculty of Agrobiotechnical of science in Osijek  
Undergraduate university study Agriculture  
Course Horticulture

BSc Thesis

Petar Tokić

### **The green base of the private gardens of Zagreb's Ksaver neighborhood**

**Summary :** With the rapid urbanization and construction, today many urban centers are losing their personality. Within this paper, the theme of the layout and composition of Xavier gardens is discussed today. K. Lynch's method will show the identity of the settlement, its structure and future development in order to preserve the carrying capacity of this part of the city and to improve the quality of life of the citizens of Xavier.

**Key words :** Xavier, gardens, genesis, Zagreb, st. Francis Xavier, hill, google earth, spatial plan, urbanization

22 pages, 12 figures, 1 tab, 9 references, 1 sheme

Thesis is archived in Library of Faculty of Agriculture Sciences Osijek and in digital repository of Faculty of Agriculture Sciences Osijek.

# SADRŽAJ

1. UVOD.....	1
2. MATERIJALI I METODE ISTRAŽIVANJA.....	2
3. POVIJESNI RAZVOJ GRADA ZAGREBA I NASELJA KSAVER.....	3
3.1. Arhitektura Ksavera kroz povijest.....	4
3.2. Povijest arhitekture ksaverskih vrtova.....	8
4. PROSTORNA I KLIMATSKA OBILJEŽJA.....	11
4.1. Klima.....	11
4.2. Reljef.....	11
4.3. Pedološka obilježja.....	11
4.4. Pokrovnost.....	12
5. KSAVER UNUTAR PLANSKE DOKUMENTACIJE GRADA ZAGREBA.....	13
5.1. Analiza prema Kevinu Linchu.....	15
6. INVENTARIZACIJA – ANALIZA SADAŠNJEG STANJA VRTOVA I STAMBENIH OBJEKATA KSAVERA.....	18
7. ZAKLJUČAK.....	21
8. POPIS LITERATURE.....	22

## 1. UVOD

Naglom urbanizacijom i izgradnjom, danas mnoga gradska središta gube svoju osobnost. Urbanizam kao glavni organizator prostora gradskih aglomeracija, u mnoštvu je primjera nagle izgradnje zapostavljen, te se dozvoljava širenje grada i na područja koja moraju ostati očuvana.

Uz sve prijetnje devastacije krajobraza i lošeg stanja prirode na globalnoj razini, te uz jasnu orijentaciju Hrvatske prema održivom razvoju i očuvanju krajobraznih vrijednosti te biološke raznolikosti, svjedoci smo kršenja mnogih zakona, pravilnika i uredbi a koje se odnose na izgradnju poslovnih i privatnih objekata. Svjetska organizacija FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations) upozorava na nagli porast stanovništva, devastaciju šuma i širenja intenzivne poljoprivrede. FAO postavlja slijedeća pitanja: hoćemo li uspjeti spriječiti najgore i kako možemo spriječiti gubitak plodnog, tla, bioraznolikosti a uz to zadovoljiti naše osnovne potrebe? Negativne posljedice ljudskog djelovanja dovele su naciju na opasno raskrižje gdje je učinak zaštite potrebno odrediti odmah, prije nego što klimatske promjene učine ono najgore. Stoga je život u gradovima potrebno organizirati na način da se izgradnja svede na minimum a drveće i zelene površine zaštite najvišim mogućim mjerama zaštite. Metropol Zagreb, s brojem stanovnika oko milijun, pruža se podno šumskog pojasa Medvednice a presjeca ga rijeka Sava, te je uz mnoštvo potoka i jezera, izuzetno vrijedno područje. Kao i svaka svjetska metropola i Zagreb se danas susreće s naglom urbanizacijom i prijetnjom gubitka svog povijesnog nasljeđa, ali i identiteta.

Unutar ovog rada obrađena je tema izgleda i sastava ksaverskih vrtova danas. Ksaver je stambeno naselje u Zagrebu koje se pruža podno Medvednice i čini povijesnu osnovu grada, a svojim je konceptom vila s velikim kaskadnim vrtovima stopljeno s prirodnim krajolikom. Očuvanje ovog dijela grada itekako je važno s obzirom da su obronci gorja Medvednice koja Zagreb okružuje s njegove sjeverne strane, urbanistički predstavljeni kao zona izgradnje. Kako se ne bi izgubila zelena osnova naselja Ksaver, u ovom će se radu predstaviti sva inventarizirana flora naselja, te autohtona osnova biljne strukture koja u naravi čini prirodnu asocijaciju šuma Medvednice. Metodom K. Lincha biti će prikazan identitet naselja, njegova struktura i budući razvoj s ciljem očuvanja kapaciteta nosivosti ovog dijela grada i podizanja kvalitete življenja građana Ksavera.

## **2. MATERIJALI I METODE ISTRAŽIVANJA**

Rad je sastavljen u tri dijela. Unutar prvog dijela se opisuje povijesna geneza Zagreba i Ksavera, dok je unutar drugog dijela predstavljeno sadašnje stanje ksaverskih vrtova, a unutar trećeg dijela je učinjena analiza urbanog prostora prema metodi K. Lincha, te je određen prepoznatljiv identitet tog dijela grada. Istražena je sva dostupna literatura, hemeroteka i povijesni arhiv, te su unutar njega prikazani nacrti i povijesne karte razvoja Ksavera. Rad je pisan na računalu u Microsoft Wordu 2016., a na kraju rada je priložena i opsežna fotodokumentacija izrađena tijekom nastanka rada.





### 3. POVIJESNI RAZVOJ GRADA ZAGREBA I NASELJA KSAVER

Povijeni razvoj grada Zagreba seže čak od pojave pračovjeka podno Medvednice, dakle u razdoblje od prije 80 000 godina. Razvoj grada vezan je kroz dugu povijest uz niz burnih događaja. Na području grada nađeni su ostaci iz antičkog i rimskog doba kada se je na području današnjeg Zagreba nalazilo naselje Andautonija. Porijeklo imena Zagreb veže se uz legende i mnogo različitih objašnjenja stručnjaka, no najprihvatljivije se čini ono Alemka Gluhaka koji tvrdi da riječi Zagreb etimon tj. izvorna riječ praslavenski „grebь“ u značenju nasip, opkop, iz kojeg je dodatkom prijedloga „za” nastalo „zagreбь“ jer je novo naselje doista bilo „za starom utvrdom na gradečkom brežuljku, čije su razvaline tada još bile vidljive“ (Gračanin i sur. 2012.) U 11. stoljeću gradom vlada ugarski kralj Ladislav I i u njegovo vrijeme grad dobiva status upravnog i vjerskog središta. Gradom u to vrijeme upravlja biskup Duch za kojeg se tvrdi da je bio podrijetlom iz Češkog Kraljevstva i da je bio slavenskog roda.

Zagrebačka je biskupija bila podređena Ostrogonu sve do 1853. kada je podignuta na rang nadbiskupije, a prvi je zagrebački nadbiskup bio Juraj Haulik. Uz biskupiju je bio osnovan i Kaptol – vijeće kanonika koje je pomagalo biskupu u upravljanju biskupijom, smješteno na povišenom dijelu grada i isto je ime tog dijela Zagreba zadržano sve do danas. Na drugom dijelu predgorske stepenice Medvednice razvilo se naselje svjetovnjaka, Gradec. Stanovnici Gradeca uglavnom su se bavili obrtom i trgovinom. Zlatnom bulom koju je Gradecu 1242. darovao kralj Bela IV. stanovnici Gradeca dobivaju posebne ovlasti. Od 15. stoljeća obrtnici se udružuju u cehove, a unutar 17. stoljeća upravljanje Gradecom organizira se na demokratski način gdje odluke donose svi građani. U drugoj polovini 18. stoljeća Gradec dobiva sve upravljačke funkcije, postaje središte političkoga života Banske Hrvatske i u njega se naseljavaju poznate plemićke obitelji i ovdje grade svoje palače. Na kartama Austrougarske monarhije grad Zagreb naziva se Agram (Gračanin i sur. 2012.).

U to vrijeme velikih promjena i detaljnih zapisa područja pod upravom Austrougarskog carstva, izrađuju se i novi vojni katastri i izmjere, te se naselje Ksaver vidi ucrtano unutar karata Julijanskog katastra. Ime naselja potječe od zaštitnika grada Zagreba svetog Franje Ksaverskog. Sveti Franjo Ksaverski bio je Isusovac izuzetnih sposobnosti i jačine duha. Rodio se na dvorcu Xabier, u kraljevini Navari, 7. travnja 1506. Ubrzo je doktorirao u Parizu na Sorboni, a papa ga nakon njegove orijentacije prema Katoličkoj crkvi šalje u misije, najprije u Indiju, a zatim u Šri Lanku, Japan i Kinu. Na svojim misijama ostavlja duboki

temelj Katoličke crkve. Umire u 46. godini života u Kini, od upale pluća. Tijelo mu je nakon smrti preneseno u Gou u Indiji gdje se neraspadnuto nalazi još i danas i duboko poštuje i svetkuje. Bio je jedan od najznačajnijih misionara svih vremena nakon svetog Pavla. Po njemu je i zagrebačka župa dobila ime, a osnovao ju je blaženi Alojzije Stepinac. Tako je naselje Ksaver u kojem se župa nalazi, nazvano po svetom Franji Ksaverskom koji je još 1792. godine proglašen i zaštitnikom grada Zagreba.

Za vrijeme Napoleona u 18. st. Zagreb se je našao na granici pokrajne Ilirske, a nove granice izazvale su mnoge nevolje u trgovini i privredi uopće. Bečka je vlada vratila posjede između Save i Primorja tek 1922., a što je ponovno probudilo zagrebačke građanske krugove i omogućilo obnovu tradicionalne posredničke i trgovačke djelatnosti. Građanski se sustav sve više utemeljuje i doživljava preporod, te se Zagreb utemeljuje na dva brežuljka s novom akademijom znanosti, kulturnim i umjetničkim zavodima, veletrgovinom i jakom privredom, organiziranom unutar Banske Hrvatske. U izgradnji dominiraju klasicizam i biedermajer, a moderno društvo koje je od 1950. povezano u upravno i politički jedinstveni urbani organizam postaje osnovni pokretač razvoja društva (Kampuš i Karaman, 1994.). Razvoj grada prekinuo je jaki potres 1880., a ban Khuern Hedervary narušava samoupravnu autonomiju grada, te krajem 20. stoljeća u Zagrebu jača otpor mađarizaciji. Zagreb stradava u ratnim zbivanjima I. i II. Svjetskog rata, ali u novu epohu ulazi kao modernizirani srednjeeuropski grad, s prepoznatim izričajem u arhitekturi (Arhitektonski fakultet, Hrvatska moderna), umjetnosti (Umjetnička akademija, Meštrović, Stančić, Krleža i dr.) i glazbi (Glazbena akademija, mnogi umjetnici klasične glazbe ali i moderni sastavi mlade glazbene generacije).

Zagreb je danas glavni grad Hrvatske i kao političko, gospodarsko i kulturno središte razvija se u modernu metropolu koja postaje i poznata turistička destinacija.

### **3.1 Arhitektura Ksavera kroz povijest**

Unutar analize starih povijesnih karata vidljiv je razvoj Ksavera čije ime potječe od sv. Franje Ksaverskog još iz 17.st. Razvoj ovog dijela grada možemo pratiti prema povijesnim kartama. Na vojnoj karti Austrougarske monarhije iz 18. stoljeća, vidljivo je malo naselje nazvano *Sat. Xaverius*. Naselje se je sastojalo tek od 8 kuća i malene crkvice oko koje je bio uređen mali

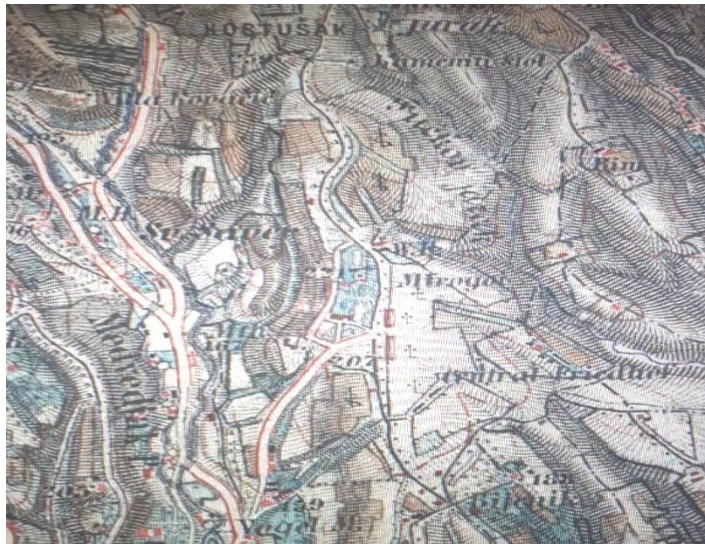
park u kojem su se nalazile postaje križnog puta (sl. 1). Povezanost Ksavera i Zagreba (Agrama) odvijala se je u to vrijeme čak preko četiri cestovna pravca, a na karti je vidljiv i potok Medveščak. Ova gusta cestovna mreža dokazuje kako je ta lokacija bila važna za stanovnike Zagreba jer uokolo Ksavera u ono se je vrijeme nalazila gusta šuma sa sjeverne i



zapadne strane, a s južne i istočne strane protezala su se plodna polja, voćnjaci i vinogradi.

Slika 1). Izgled Ksavera u 18. stoljeću prema vojnoj karti Habsburške monarhije  
Izvor: <https://mapire.eu/en/map/thirdsurvey25000>

Na vojnoj karti Habsburške monarhije iz 19. stoljeća, vidljiva je već velika promjena u organizaciji i izgradnji naselja Ksaver. Povećao se je broj kuća, kaskadno su uređeni vinogradi i voćnjaci, a uz istočnu udolinu uređuje se veliki perivoj (sl. 2). Proširenjem kapele sv. Mirka 1715. ona dobiva karakteristični toranj, a na hodočašće križnim putem dolazi sve veći broj vjernika, te ono ubrzo postaje vrlo poznato. Na karti je već vidljiv tramvaj na konjsku vuču (pušten u promet 1891.), čija je pruga, izgrađena na Mirogojskoj cesti, vodila sve do Medvednice, a povezivala je centar grada s okolnim naseljima.



Slika 2). Vojna karta Habsburške monarhije iz 19. stoljeća na kojoj se već vidi organizirana izgradnja naselja Ksaver s uređenim velikim perivojem  
Izvor: <https://mapire.eu/en/map/thirdsurvey25000>

Red građenja, dokument iz 1857. koji prvi govori o prvoj urbanoj i planskoj izgradnji grada a radi „sigurnosti zdravlja, udobnosti, pristojnosti i ukusa“, te s ciljem da se urede trgovi i ulice, potvrđen je i u prvoj Regulatornoj osnovi grada Zagreba, tj. u prvom urbanističkom planu grada iz 1887/1888. tada se je i počelo s planskom izgradnjom Donjeg grada i poznate Lenucijeve zelene potkove perivoja i šetališta. Unutar Regulative predviđena je i izgradnja

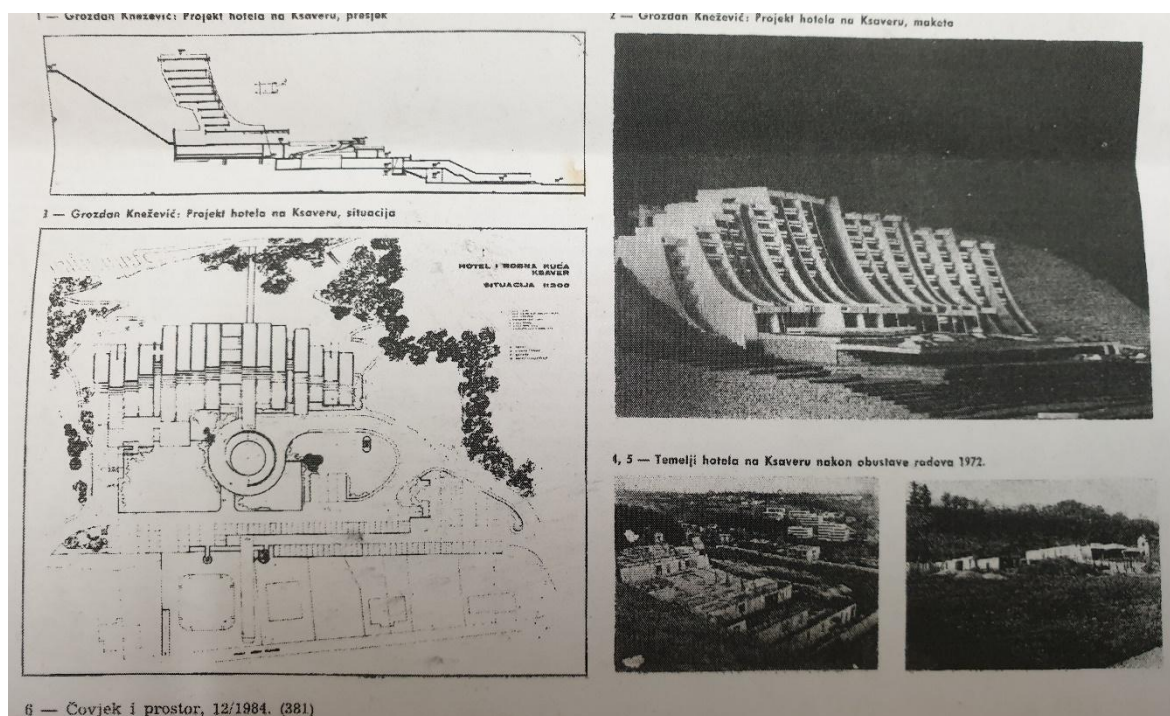
ljetnikovaca i vila na brežuljcima na sjevernoj strani grada, te time počinje i službena regulacija izgradnje ksavera (Radović i Mahečić, 2010).

Početak 20. stoljeća u Zagreb unosi mnoge promjene. Moderno građansko društvo postavlja nove zahtjeve te dolazi do nagle urbanizacije svih dijelova grada, a Zagreb se širi i na desnu obalu Save. Zagrebačka moderna arhitektura koja se je razvijala između dva rata koncentrirana u vrhunskih arhitekata koji generiraju oblik moderne zagrebačke arhitekture, te tako Zagreb postaje centar zbijanja moderne arhitekture Europe. Grupa arhitekata okupljena oko Drage Iblera (Zagrebačka škola, djeluje od 1925. do 1936.g) počinje provoditi estetski funkcionalizam i kreativni konstruktivizam. U takvom okruženju nastaje i mnoštvo projekata modernih vila Ksavera ([http://www.mgz.hr/UserFiles/file/Zagrebacka\\_moderna\\_arhitektura\\_katalog.pdf](http://www.mgz.hr/UserFiles/file/Zagrebacka_moderna_arhitektura_katalog.pdf)). Ksaver tako postaje elitno stambeno naselje raskošnih vila s velikim okućnicama i vrtovima punih zelenog drveća i grmlja, koji se stapaju s prirodnim zelenilom okolnih šuma.

Socijalizam ipak donosi i neke negativne aspekte izgradnje, te se arhitektura Zagreba poslije 50.-tih godina 20. stoljeća bitno mijenja. Na Ksaveru se počinju izgrađivati veliki kompleksi modernih naselja u duhu socijalističke betonizacije i devastiranja okoliša, te se pojavljuju negativno ocjenjeni projekti koji se počinju realizirati od 1968. izgradnjom hotela tvrtke Generalturist projektanta Grozdana Kenževića. Hotel nikada nije dovršen iako je njegova izgradnja trajala do 1972. (sl. 3). Na temeljima hotela izgrađeno je stambeno naselje kuća u nizu Ksaver (sl. 4), (sl. 5). Daljnja devastacija Ksavera nastavlja se izgradnjom Ksaverskih livada pri čemu je definitivno uništena i prekinuta zelena osnova i kontinuitet zelenila na strminama Gričkog grebena (Juračić, 1984).

Hrvoje Hrabak, poznati zagrebački arhitekt, u jednom intervjuu u Jutarnjem listu iz 2008. ističe pojavu stvaranja negativnog presedana u izgradnji dijela Ksavera i predstavlja terasasto stambeno naselje na Ksaveru kao negativni primjer intervencije gradnje i tvrdi da je ono „probilo sve pozitivne inhibicije u podsljemenskoj gradnji“. Time je struka jasno iskazala svoje nezadovoljstvo i osudu takve izgradnje.





Slika 3). Gvozden Knežević : Projekt hotela na Ksaveru – maketa

Izvor : Čovjek i prostor, 12/1984. (381)

Naselje je u punoj izgrađenosti prekrilo preko 5,5 ha površine koja je nekada bila livada i prepoznatljiv znak ovog dijela grada.

Rezultati istraživanja stambenih objekata pokazala su nakon zahvata slijedeću izgradnju:

- 200 stanova na 20 000 m<sup>2</sup>
- uredi na 11 000 m<sup>2</sup>
- društveni prostori 4000 m<sup>2</sup>
- trgovine 4300 m<sup>2</sup>
- ugostiteljstvo 1200 m<sup>2</sup>
- garaže 10 500 m<sup>2</sup> ( 300 vozila)
- skladišta i prateći sadržaji 2000 m<sup>2</sup>
- skloništa 800 m<sup>2</sup>

→ ukupno oko 54 000 m<sup>2</sup> neto zatvorenih površina



Slika 4). Prikaz terasastog naselja Ksaver slikano s istoka  
Izvor:<https://www.youtube.com/watch?v=8Kxuk3Hz2gA>



Slika 5). Prikaz terasastog naselja Ksaver slikano sa juga  
Izvor:<https://www.youtube.com/watch?v=8Kxuk3Hz2gA>

### **3.2 Povijest arhitekture ksaverskih vrtova**

Ksaver ima veliku kulturološku i povijesnu važnost za razvoj zagrebačke vrtne umjetnosti. Sredinom drugog tisućljeća na tom su području bili samo vinogradi, netaknut krajolik i po koji ljetnikovac (sl. 6). Potok Medveščak je tada tekao kroz Ksaversku dolinu, s izvora na Medvednici pa prema jugu do Jelačićevog trga i dijelio je tadašnji prostor na dva srednjovjekovna grada, Gradec i Kaptol. Omogućio je razvoj i napredak ovog dijela grada i imao je značajnu ulogu u gospodarskom razvoju. Snaga njegovog toka i pritoka poslužila je





Slika 6). Svetište i dolina sv. Franje Ksaverskog,  
Katastarska mapa iz 1862./64. Muzej grada Zagreba  
Izvor: Gostl.1994.

Slika 7). Donji dio slike prikazuje  
svetište na Ksaveru s postajama  
Križnog puta uz pristupnu aleju  
pejzažno oblikovanu u baroknu slogu.  
Ovaj bakrorez- najstariji je grafički  
podatak o zagrebačkoj vrtnoj  
umjetnosti - kopija je čudotvorne  
oltarne pale koja je nekada krasila  
čuvenu proštenjačku kapelu u  
Ksaverskom dolu.

Izvor : Hrvatski povijesni muzej.  
Zbirka grafika. Inv. Br. G 164-3264  
(Gostl, 1994.)

Dolina sv. Franje Ksaverskog možda je i najljepši predio kojim je Zagreba. U vrijeme kad su tim krajobrazom prevladavali vinogradi bio je, dakako, izvan grada. Ljepotu Ksaverske doline otkrili su Isusovci (sv. Franjo Ksaverski uz sv. Ignacija pripada utemeljiteljima isusovačkog reda). U Gradecu se javljaju 1606, već 1607. kupuju posjed s vinogradima i šumom između Cmroka i Mirogoja, u Gaju sv. Emerika, kako se onda zvao Ksaverski dol (sl. 8) Kada je Toma Bakač Erdödy u XVI. st. počeo utvrđivati Kaptol zidinama i kulama, morao je ukloniti kapelu sv. Mirka (Emerika), koja se nalazila pred zagrebačkom stolnicom. Njoj u spomen podigao je kapelu sv. Mirka na lokalitetu koji je po njoj dobio ime Gaj sv. Emerika. Godine 1658. podigao je Nikola Erdödy na mjestu kapele sv. Mirka kapelu posvećenu sv. Franji Ksaverskom (sl. 8) po kojem je i cijela dolina kasnije nazvana (Gostl,1994.).



Slika 8). Ubava po ljepoti i čaru nenadmašiva Ksaverska dolina koje svečanu tišinu narušavaju tek umili žubor žustra gorskog potoka Medveščaka, šušanj lišća i pjev ptica. Presnimljeno iz vodiča Adolfa Hudovskog Zagreb i okolica. Kažiput za urodjenke is trance  
Izvor : Zagreb 1892. ( Gostl, 1994.)

#### **4. PROSTORNA I KLIMATSKA OBILJEŽJA**

Grad Zagreb prostire se na 641,32 km<sup>2</sup> i čini 1,13 % površine Republike Hrvatske, a u njegovih 70 naselja živi 790.017 stanovnika. Samostalna je jedinstvena teritorijalna i upravna jedinica sa statusom županije. Graniči sa Zagrebačkom i Krapinsko- zagorskom županijom. Položaj Zagreba u srednjoeuropskom prostoru obilježava međuodnos tri najveća grada koja povezuje povijest i sadašnjost: Zagreba, Beča i Budimpešte. Grad Zagreb nalazi se na Mediteranskom koridoru 3 (čvorište nekadašnjeg paneuropskog cestovnog i željezničkog koridora): X- (Salzburg – Ljubljana – Zagreb – Thessaloniki), i Vb (Rijeka – Zagreb – Budimpešta). Mreža autocesta približila je Hrvatsku Europi i pozitivno utjecala na regionalnu integraciju Hrvatske sa Zagrebom kao nacionalnim središtem. Sve hrvatske autoceste (A1,

A2, A3, A4, A6 i A11) imaju svoje ishodište na Zagrebačkoj obilaznici (Razvojna strategija grada Zagreba za razdoblje do 2020.).

## **4.1 Klima**

Prema geografskom području spada u umjerene širine u kojima su prisutna sva 4 godišnja doba, a prema Köpenovoj klasifikaciji klime spada u Cfb klimatski tip, tj. umjereno toplu vlažnu klimu s toplim ljetom.

## **4.2. Reljef**

Zagreb pa tako i Ksaver, spadaju u regiju gorske ili dinarske prirode. Reljef prostora liči na ozelenjenu padinu gričkog brežuljka. Ksaver se prostire na JI padini tog brežuljka(pobrđa) koje se pruža u smjeru S-J na južnim obroncima Medvednice(južno od ruba orlovačke šume sve do gradnje u Mlinarskoj i Malinovoj ulici. Nalazi se u visinskom razredu do 200 m.

## **4.3 Pedološka obilježja**

Medvednica kao i njezini obronci južni obronci su pretežno građeni od škriljevaca i mekih vapnenaca, brusilovaca i kremenih pješčenjaka paleozojske starosti, te od tvrdih vapnenaca mezozojske starosti. Dijelovi Medvednice na području grada izgrađeni su uglavnom od tercijarnih naslaga. Na nešto nižim položajima nalazimo tercijarne lapore, koji su posebno karakteristični za ovaj prostor te na kojima nalazimo poznata vinogorja. Na još nižim terenima nalazimo obronke s pleistocenskim ilovinama koji postepeno prelaze u pleistocensku terasu a zatim se stapaju sa holocenskim dolinskim dijelom rijeke Save. Široka dolina Save koja se dominantno prostire područjem grada Zagreba, formirana je od starijih i mlađih aluvijalnih zaravni koje su građene od šljunkovito-pjeskovitih, ilovastih i glinastih naslaga.

(Inventarizacija poljoprivrednog zemljišta grada Zagreba i preporuke za poljoprivrednu proizvodnju, Agronomski fakultet sveučilišta u Zagrebu- Zavod za pedologiju, studeni 2008., Zagreb)

#### **4.4. Pokrovnost**

Poljoprivredno zemljište se kontinuirano prenamjenjuje u nepoljoprivredne svrhe. Najveći gubitak poljoprivrednog zemljišta zbog izgradnje odvija se baš na najvrjednijim tlima (tlima najbolje klase uporabne vrijednosti) u dolini Save (k.o. Blato, Brezovica, Klara, Jakuševac, Čehi, Demerje). Gubitak poljodjelskog tla izražen je u svim kategorijama. Najizrazitije je smanjenje površine pašnjaka, ali je znatno i smanjenje površine oranica i vrtova, osobito u urbanim sredinama. Na području Grada Zagreba nalazi se 19.196 ha šuma, od čega državnih šuma kojima gospodare Hrvatske šume ima 8.791 ha, državnih šuma koje koriste drugi pravni subjekti (Šumarski fakultet, Vlada RH) 899 ha, a privatne pravne i fizičke osobe posjeduju 9.506 ha šuma<sup>7</sup>. Udio površine državnih i privatnih šuma, zbog procesa povrata imovine, mijenja se gotovo na dnevnoj razini u korist privatnih šuma. Najniži vegetacijski pojas zastupljen je zajednicama hrasta kitnjaka s velikom žutilovkom i hrasta kitnjaka i običnog graba, preko brežuljkastog vegetacijsko pojasa hrasta kitnjaka i običnog kestena te enklava termofilnih šuma hrasta medunca s drugim termofilnim šumama koje slijedi klimazonalna zajednica hrasta kitnjaka i običnog graba. Slijedeći klimazonalnu diferencijaciju šumskog prostora šume hrasta kitnjaka i običnog graba smjenjuje šuma bukve s mrtvom koprivom. Od 600 do 1.000 m nadmorske visine karakterizira rasprostranjenost ilirske šume bukve i jele. U posebnim sinekološkim uvjetima razvijaju se sastojine gorskog javora i običnog jasena (Razvojna strategija grada Zagreba za razdoblje do 2020.).

### **5. KSAVER UNUTAR PLANSKE DOKUMENTACIJE GRADA ZAGREBA**

Naselje je nastalo na prirodnoj osnovi obronaka Medvednice čiji pokrov čine autohtone šumske formacije bukve, hrasta kitnjaka, divljeg i pitomog kestena i graba, a čiji ostatci još i danas duboko zadiru u naselje (sl. 9) s njegove sjeverne i zapadne strane. Gledajući iz zraka, šire područje Ksavera i okolice čine pravilne trakaste izmjene izgrađenosti i prirodne šumske vegetacije koje se pružaju u smjeru najniže točke nivelete – Trga bana Josipa Jelačića. Protok dnevnog prometa, na taj je način usmjeren unutar pravaca sjever-jug, što omogućava i pravilno strujanje svježeg zraka iz obližnjih šuma i osigurava dovoljno svježine u ljetnim mjesecima ksaverskim ulicama. Konfiguracija terena u odnosu na protok i formaciju zgrada

usklađena je s prirodnim strujanjem zraka s Medvednice, te je omogućena izmjena zračnih struja provjetranjem što uvelike pogoduje razvoju vegetacije.



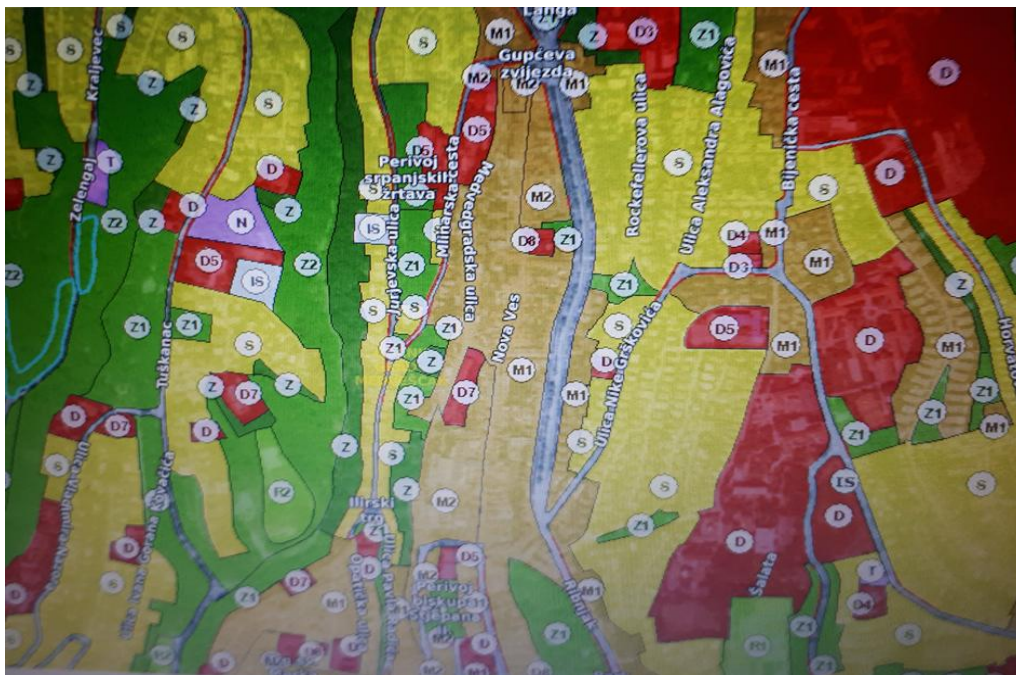
Slika 9). Ksaver – šire područje obuhvata, ostaci autohtone vegetacije šumske formacije i trakaste izmjene izgrađenosti i šume unutar naselja Ksaver u Zagrebu  
Izvor : podloga – GoogeEarth, 11.06. 2019.

Naselje Ksaver u Zagrebu stambenog je tipa, pretežito samostojećih objekata s vrtovima, što u naravi čine privatne kuće katnice ili u novije vrijeme i peterokatne zgrade. Poslovnih objekata je malo i oni se obično nalaze unutar zgrade koja posjeduje i stambene jedinice, te je i njihova djelatnost organizirana unutar poslovnih ureda. Naselje se je arhitektonski naglo počelo razvijati nakon 1945. kada je poslije II. sv. rata Zagreb pretrpio stradanja. Nastalo je na obroncima Medvednice koji se strmo spuštaju do glavne prometnice, Ksaverske ceste, koja dijeli prostor ovog dijela grada na dva vrlo elitna stambena područja, Ksaver i Mirogoj. Položaj naselja, zajedno s arhitekturom i okućnicama, sa zelenilom bogatim vrtovima i parkovima te dobrom cestovnom komunikacijom, čini ovo naselje visoko rangirano za stanovanje. Vrtovi ksaverskog naselja stari su isto kao i arhitektura i prate stilove njihovog nastajanja u smislu arhitekture *hrvatske moderne* čija se prepoznatljivost počela literaturški bilježiti već 20-ih godina prošloga stoljeća. Samo pojedine vile, svjedoci su doba secesije koja je u Zagrebu ostavila veliki trag u smislu organizacije zelene osnove grada (Zelena potkova<sup>1</sup>).

<sup>1</sup> Zelena potkova – naziv za urbanističku cjelinu koja se sastoji od niza trgova-perivoja u Donjem gradu u Zagrebu



Vrtovi su bili mjesto odmora i ugone, gdje se je u hladu krošnji visokih stabala ispijala kava. Mnogi su oblikovani u historicističkom stilu, no danas pretežito u njima nalazimo tri osnovna elementa: drvenastu biljnu vrstu kao soliter, šišane živice, ruže i voćke. Unutar vrtova zastupljene su tako sve povijesne razvojne faze područja. Prema prostornom planu grada Zagreba (sl. 10) vidljive su zone zelenila i izgradnje i širenje izgrađenosti unutar zona koje su morale biti označene kao vrlo vrijedno zelenilo jer u naravi čuvaju osnovnu strukturu autohtone flore. Intervencije nagle urbanizacije grada, ostavljaju tako mijene i u ovom stambenom naselju koje je moralo očuvati svoju povijesnu izvornost.



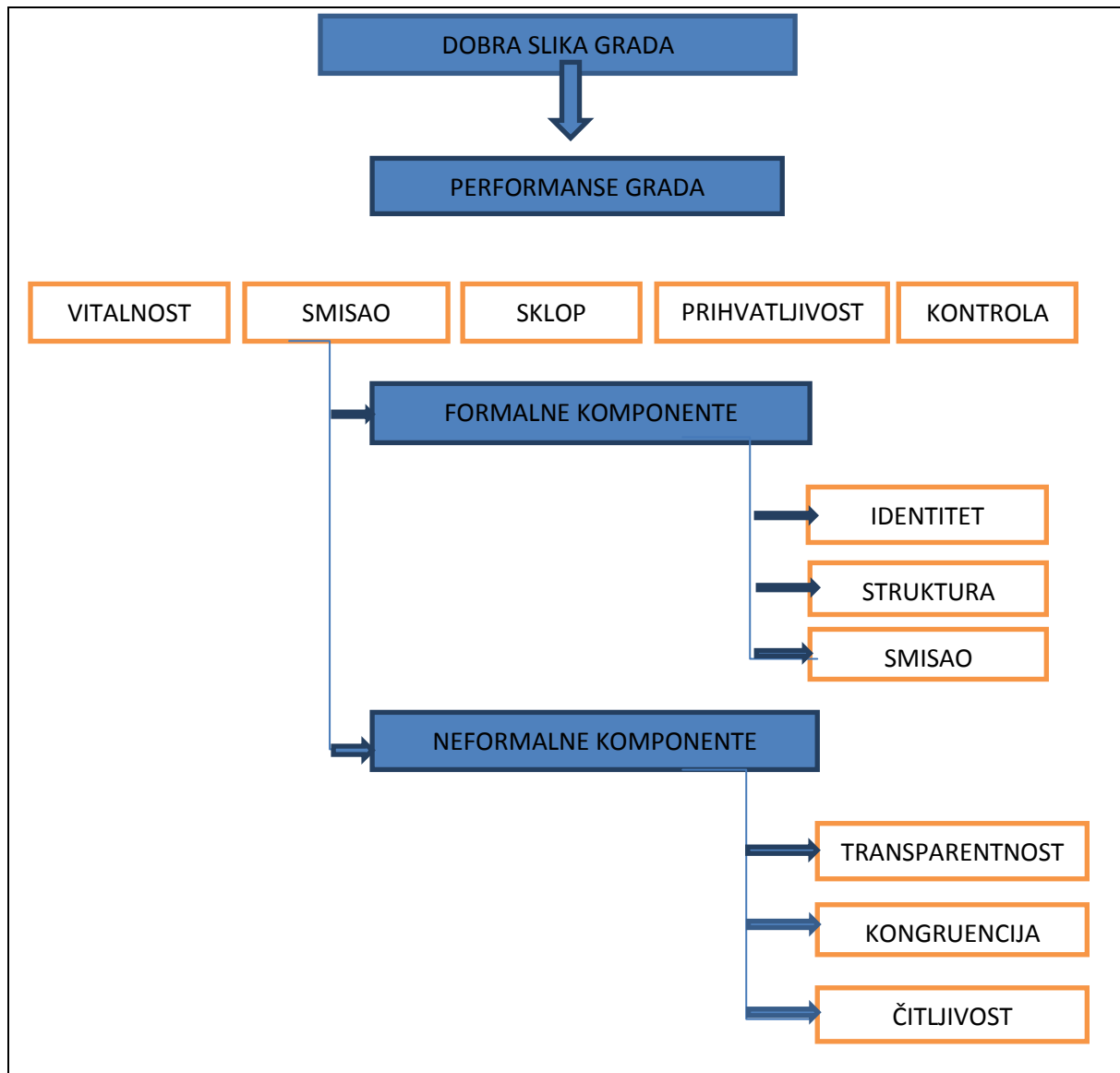
Slika 10). Prostorni plan grada Zagreba – Ksaver. Z1 su zone perivoja i livada a Z su zone sporta i rekreacije. Zone izgrađenosti sve više se šire na zone zelenih površina

Izvor: <http://geoportal.zagreb.hr>

## 5.1 Analiza prema Kevinu Linchu

K. Lynch unutar svoje knjige *The image of the City* (Imidž grada) osmislio je alat koji služi urbanistima, arhitektima i krajobraznim arhitektima za prikaz vizualne percepcije grada zasnovane na objektivnim kriterijima. Agresivna izgrađenost koja se dešava danas mijenja osnovnu strukturu grada do svoje neprepoznatljivosti, te građani, a i posjetitelji nekog grada više ne prepoznaju njegov identitet. Stoga je identitet grada bitno očuvati. Lynch-ova teorija dobro organiziranog i prepoznatljivog grada, prikazana je u shemi 1 gdje je objašnjena slika grada.

Shema 1). Linchova teorija dobre organizacije grada – slika grada.



Izvor: prema K. Linchu izradio Autor, 2019.

Identitet Ksavera obilježavaju linijske ceste koje se pružaju prema središtu, glavna čvorišta koja povezuju prometnice na istoku i zapadu, te kulturno-povijesna mjesta kao identitet nastanka ali i razvoja ovog dijela grada s vilama i vrtovima. Ksaver je naselje koje može funkcionirati samostalno s dobro razgrađenom infrastrukturom, prepoznatljivog identiteta. Identitet grada prikazan je na slici 11.



**Simboli:**

	SJECIŠTA PUTEVA
	POVIJESNO-KULTURNI SPOMENICI
	ZELENE VAŽNE POVRŠINE

Slika 11). Analiza prema K. Linchu  
Izvor: Autor, 2019.



Glavni identitet naselja čine sakralni objekti, mlinovi i stare vile (ljetnikovci) s velikim vrtovima. Strukturu naselja čine mala i vrlo rijetka čvorišta što naglašava povezanost grada od istoka prema zapadu, dok se sve ceste linijski spuštaju prema središtu grada tvoreći prugastu sliku naselja i zelenih pojaseva pretežito autohtone vegetacije. Perivojna struktura naglašena je grupacijama zelenila nepravilnog rasporeda u prostoru, dok se naselje formira uzdužno uz glavne prometnice. Glavni akcenti izgrađenosti vezani su uz velike blokove zgrada dok trgovi izostaju. Iako se je ladanjski tip naselja bogatih vila i ljetnikovca pokušao izbrisati agresivnom izgradnjom modernih sklopova zgrada, Ksaver je dijelom uspio očuvati trakastu izmjenu izgrađenosti i neizgrađenosti i duh „elitnog Zagreba“ kakav je imao u prošlosti.

## 6. INVENTARIZACIJA – ANALIZA SADAŠNJEG STANJA VRTOVA I STAMBENIH OBJEKATA

Inventarizacija se odnosi na popis biljnih vrsta nađenih unutar privatnih i javnih zelenih površina na Ksavru. Izvršena je tijekom 2019. i biljne su vrste determinirana prema Idžojtić, (2009.) i Borzan, (2001.), a dio je preuzet s katastra zelenila.

Sve determinirane biljne vrste navedene su u Tablici 1 – rezultati istraživanja sadašnjeg stanja vrtova (inventarizacija).

Porodica	Vrsta	Brojčano stanje	Prostorni raspored	Zaštitni elementi	Procjena stanja
Malvaceae	<i>Tilia platyphyllos</i> Scop. ( Velelisna lipa)	15	Ksaverska cesta -drvored	nema	4
	<i>Tilia tomentosa</i> Moench (Srebrnolisna lipa)	15	Ksaverska cesta - drvored	nema	3
	<i>Tilia cordata</i> Mill. (Srcolika lipa)	4	Ksaverska cesta -drvored	nema	4
Rosaceae	<i>Prunus cerasifera nigra</i> Ehrh. (Crvenolisna Šljiva)	5	ksaverski vrtovi – C zona istok	2/5 biljaka -kazete od betonskih zidova	3
Simaroubaceae	<i>Ailanthus altissima</i> Mill. (Pajasen)	1	ksaverski vrtovi – C zona SI	nema	3

**Tablica 1). Rezultati istraživanja sadašnjeg stanja vrtova (inventarizacija):**

Juglandaceae	<i>Thuja occidentalis</i> L. (Obični borovik) (Kruška ptujka)	25	1	ksaverski vrtovi – cijela C zona i sjeverni dio B zone	ostalo	kazeta od betonskih zidova	nema	4	5
Cupressaceae Pinaceae	<i>Abies alba</i> Mill., 1768. (Jela obična)		6	ksaverski vrtovi – južni dio B zone	ksaverski vrtovi	kazeta od betonskih zidova	od betonskih zidova		4
	<i>Cupressus sempervirens</i> L. <i>Picea pungens glauca</i>	5	1	Ksaverski vrtovi	ksaverski vrtovi – sjeverni dio B zone	kazeta od betonskih zidova	od betonskih zidova		3
	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> (A. Murray) (Srebrna smreka)	5		ksaverski vrtovi – srednji dio B zone	ostalo	kazeta od betonskih zidova	nema		4
Fabaceae	<i>Robinia pseudacacia</i> L. (Lavsonov pacempres)		3	ostalo	ostalo	kazeta od betonskih zidova	nema		4
Salicaceae	<i>Salix alba</i> L. (Obični bagrem)		2	ostalo	ostalo	kazeta od betonskih zidova	nema	4	
Sapindaceae	<i>Aesculus hippocastanum</i> L. (Bijeli kestjen)		26	Jurjevska ulica drvodred	Jurjevska ulica drvodred	kazeta od betonskih zidova	nema		4
	<i>Acer campestre</i> L. (Klen)		1	ostalo - Jurjevska ulica	ostalo - Jurjevska ulica	kazeta od betonskih zidova	od betonskih zidova		4
Fagaceae	<i>Quercus robur</i> L. (Hrast lužnjak)		1	ostalo – Jurjevska ulica	ostalo – Jurjevska ulica	nema			3
Taxaceae	<i>Taxus baccata</i> L. (Tisa)		1	ksaverski vrtovi	ksaverski vrtovi	kazeta od betonskih zidova	od betonskih zidova		4
Magnoliaceae	<i>Magnolia soulangeana</i> Soul.-Bod., 1827 (Soulangeova magnolija)		1	ksaverski vrtovi - u sklopu terase cafe bar Palma	ksaverski vrtovi - u sklopu terase cafe bar Palma	kazeta od betonskih zidova	od betonskih zidova		5

Analiza biljnih vrsta pokazala je približno jednaku zastupljenost crnogorice i bjelogorice što je sukladno duhu nastajanja vrtova uz vile na Ksaveru početkom 20. st., te uređenju javnih zelenih površina poslije II sv. rata. Danas se uz moderne vile može naći i niz novih biljnih vrsta što nije svojstveno povijesnom razvoju zelenila Ksavera, te se duh vrtova kao i njihova oblikovnost a i veličina površine, sada bitno već razlikuje od povijesne matrice. Za dublju analizu, potrebno je izraditi studiju kapaciteta nosivosti prostora, odrediti prave parametre razvoja i ograničiti izgrađenost. Odabir biljnih vrsta također se mora definirati prostornom idejom oblikovanja prostora, jer zelenilo čini osnovu i smisao oblikovanja ovog dijela grada. Smanjenje zelenih površina dovest će do potpune devastacije prostora, a Ksaver kao dio zelene zone Medvednice koja ulazi do samog centra grada, na taj će način biti prekinuta. Veza neposredne prirode i grada linijama ksaverskog zelenog pojasa, takvim će se planom uređenja naselja potpuno izgubiti. Iako današnja moderna gradnja izgleda kao „ utopljena u zelenilo“ (sl. 12), arhitektura kao i urbanistički pristup uređenju, morao bi se promijeniti.



Slika 12). Dio Ksavera moderne izgradnje kuća utopljenih u zelenilo  
Izvor: Autor, 2019.

## 7. ZAKLJUČAK

Naselje Ksaver u Zagrebu čini neposrednu sponu između Medvednice i centra grada i linijski se veže uz glavne prometnice koje naselje presijecaju iz smjera sjevera prema jugu. Poprečnim sporednim cestama Ksaver je povezan i s ostalim dijelovima grada, a njegova karakteristika i identitet oslanja se na sakralne objekte i povijesnu kapelu sv. Ksavera po kojemu je i naselje dobilo ime.

Širenje naselja vezano je uz vile i ljetnikovce te vrtove, vinograde i voćnjake koje su bogati građani uređivali kako bi se rashladiti u obližnjoj šumi i uz potok Medveščak. Zatrpavanjem potoka i naglom urbanizacijom, naselje gubi svoj prvotni značaj, iako je prugasta linijska razdioba izgradnje i zelenog pojasa prometnicama, još uvijek prisutna.

Analizom K. Lyncha, identitet naselja ogleda se u autohtonim formacijama zelenila, perivojima i privatnim vrtovima, a glavni su akcenti povijesno-kulturne vrijednosti. Trgovi kao sastajališta i socijalizacije stanovnika ne postoje, a velika stambena naselja nisu prihvaćena kao dobro rješenje modernizacije Ksavera. Razumnom izgradnjom i poštujući kapacitet nosivosti prostora, naselja koja stvaraju dojam visokog standarda života modernog čovjeka, mogu sačuvati svoj identitet i za buduće generacije. Zelenilo mora postati prioritet i potreba, a prostor u kojem živimo mora biti prepoznatljiv, smiren a ne kaotičan i siv. Stoga je naselje Ksaver možda još samo jedan primjer nestajanja vrijednosti Zagrebačke planske urbane povijesti, te bi ga se moralo detaljno analizirati i očuvati sve ono vrijedno zeleno nasljeđe koje je još uvijek prisutno unutar floristički bogatih vrtova vila Ksavera.

## 8. POPIS LITERATURE:

1. Borzan, Ž., (2001): Imenik drveća i grmlja, Šumarski fakultet Zagreb
2. Gostl, I.,(1994): Zagrebački perivoji i promenade, Školska knjiga, Zagreb, str. 24-32
3. Idžojtić, M. (2009): Dendrologija-List, Šumarski fakultet Zagreb
4. Juračić, D., (1984): Ksaver, Ksaver, časopis Čovjek i prostor 12/1984, Arhitektonski fakultet Zagreb, str. 381
5. Kampuš,I. i Karaman I.,(1994): Tisućljetni Zagreb, Od davnih naselja do suvremenog velegrada. Zagreb: Školska knjiga, str.190
6. Lynch, K., (1959): The Image of the City, Massachusetts Institute of Technology Cambridge, Massachusetts, and London, England, print 1990.
7. Premerl, T.,(1976): Zagrebačka moderna arhitektura između dva rata, Katalog izložbe, Muzej grada Zagreba,
8. Radović –Mahečić, D. (2010).: Urbanizam i arhitektura 19. stoljeća u kontinentalnoj Hrvatskoj. U: Pelc, M., ur., Hrvatska umjetnost. Institut za povijest. Zagreb: Školska Knjiga, str.463.-466
9. Strategija grada Zagreba do 2020. godine  
[https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/gu%20za%20strategijsko%20planiranje/Razvojna%20strategija%20Grada%20Zagreba\\_SGGZ\\_18-17.pdf](https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/gu%20za%20strategijsko%20planiranje/Razvojna%20strategija%20Grada%20Zagreba_SGGZ_18-17.pdf) (preuzeto 12.6.2019.)