

СВЕТЛАНА ДИМИТРИЈЕВИЋ МАРКОВИЋ,  
КОАУТОР: ИРЕНА СРЕТЕНОВИЋ

БЕОГРАДСКА „ФАБРИКА ШЕЋЕРА“  
– МОГУЋНОСТИ И ПРОБЛЕМИ  
РЕХАБИЛИТАЦИЈЕ



Фабрика шећера у Радничкој улици бр. 3 и 3а (споменик културе, *Сл. лист града Београда*, бр. 23/84) један је од ретких очуваних фабричких комплекса с краја 19. века у Београду, који сведочи о индустријском развоју земље. Налази се у северном делу просторне културно-историјске целине Топчидер, утврђене за културно добро од изузетног значаја (*Сл. гласник СРС*, бр. 47/87), на обали реке Саве, тачније речено савског рукавца (Зимовника), у непосредној близини Београдског сајма и Аде Циганлије. Данас је то већим делом напуштено и девастирано подручје, делимично ван функције, физички и функционално одвојено од културно-историјске целине којој припада, али и свог непосредног окружења. У време изградње Фабрике шећера, ова локација која се налазила изван градског реона, а у близини пловне реке која је омогућавала добар и брз транспорт, испуњавала је и неопходне санитарне услове за обављање индустријске делатности.

Дужи временски период, у комплексу су се истовремено одвијала два производна процеса: процес производње шећера и процес производње квасца и алкохола. Производња шећера трајала је од 1900. до 1983. године, а производња квасца и алкохола, започета пред сам почетак Другог светског рата изградњом фабрике шпиритуса и квасца у оквиру комплекса, и дан-данас траје. Поред погонских зграда, готово истовремено су били изграђени и објекти намењени становању радника и чиновника фабрике.

Урбани развој Београда и трансформација својинских односа која се у комплексу дешавала условили су:

- да локација која је у периоду изградње фабрике била погодна за садржаје индустријске намене, данас, кад већ одавно није на градској периферији, представља сметњу за њено одвијање;
- да се у оквиру комплекса грађеног као целина појави већи број различитих корисника, тј. власника објеката.

Обе чињенице утичу на могућност и правце будуће рехабилитације комплекса. Под појмом рехабилитације, у овом раду, подразумева се низ поправки и интервенција на постојећој грађевини које би је приближиле савременим захтевима коришћења, уз очување њених изворних карактеристика. Праћена је одговарајућом пренаменом. Циљ овог рада је да пружи увид у садашње стање комплекса и размотри неке од проблема који се могу појавити као препрека да се он рехабилитује као целина.

### Историјат развоја „Фабрике шећера“

Потреба за индустријском производњом шећера у Србији постала је акутна тек у последњој деценији XIX века због повећане потрошње шећера на домаћем тржишту и намере државне власти да ограничи нагли пораст увоза. До оснивања фабрике дошло је 1898. године, када се уз реку Саву хронолошки подижу индустријски објекти. Зачетак индустријског комплекса на овом простору, тада изван градског рејона, у близини пловне реке, условило је и оснивање Чукарице као радничког насеља, названог по механи извесног Чукара на обреновачком друму.

Од оснивања до данас, Фабрика шећера је прошла кроз неколико развојних фаза. Свака од њих праћена је својинском трансформацијом и радовима на реконструкцији и модернизацији фабрике.

#### 1. Фабрика у власништву страног капитала, период од 1899. до 1918. године

Краљ Александар Обреновић је, на основу Закона о потпомагању домаће индустрије од 1898, 17. октобра исте године донео решење којим се групи странаца даје повластица за фабричку производњу шећера у Србији. Корисници су били Алфред Хаке, инж. из Магдебурга, Јулијус Голдшмит, конзул из Лугсхафена, и Макс Вајншкенк, индустријалац из Регензбурга, главни акционари велике фабрике шећера у Регензбургу. Они су добили велике царинске и пореске повластице, попуст на коришћење железнице, увоз машина, стекли су право да из државних шума користе грађу за подизање фабричких зграда, као још и многе друге погодности. Истовремено је држава наметнула велике и захтевне обавезе да би спречила увоз ове сировине из иностранства и поспешила развој гајења културе шећерне репе у Србији.

Повлашћеници су основали своје предузеће у облику јавног трговачког друштва, под фирмом „Краљевско-српска, повлашћена фабрика шећера у Београду, Хаке, Голдшмит и Вајншкенк“. Седиште друштва било је у Халеу, у Немачкој. За подизање фабричке зграде Министарство народне привреде уступило им је



Сл. 1. Фабрика шећера, 1979. године

у својину десет хектара земљишта на Чукарици, а накнадно је предузеће докупило од Топчидерске економије 29.662 m<sup>2</sup> земљишта. Лоцирање фабрике на Чукарици, поред Саве, било је најподесније због лаког транспорта материјала и потребне велике количине воде за одвијање производног процеса. Поред тога, ту је била и железничка пруга за транспорт шећерне репе, угља и осталог материјала. Фабричке зграде, инсталација машина и остали унутрашњи уређаји завршени су у предвиђеном року и 1900. године прва фабрика шећера у Србији започела је производњу. Том приликом су изграђени машинска хала, сушара, чиновнички и раднички станови и зграда дирекције.

Међутим, због нерентабилности, производни процес у фабрици заустављен је 1902. Обуштава рада трајала је четири године. На крају су власници нашли начина да фабрику прикључе својој фабрици у Регензбургу, очекујући нове повластице и већу царинску заштиту. С тим у вези, Народна скупштина је, на предлог министра народне привреде и на основу повољног мишљења Државног савета, 2. фебруара 1906. године изгласала Закон о повластици Фабрике шећера у Београду Немачког индустријског друштва а.д. у Регензбургу. Под овом новом фирмом, фабрика на Чукарици поново је отпочела производњу шећера. Одмах се приступило и реконструкцији, набављене су нове машине, модернизовани су уређаји и повећан је производни капацитет. Неке машине су допремљене из Регензбурга, а саграђен је и браник на Сави за истовар репе из шлепова.

Веће технолошко усавршавање новим дограђивањем и набавком модерних машина обављено је 1911. године. Нажалост, велике планове за развитак фабрике на Чукарици осујетило је избијање Првог светског рата.

Већ првих ратних месеци, фабрика, као најистуренији објекат на Чукарици, тешко је оштећена бомбардовањем. Иако оштећену, њени власници су успели да је продају једном аустроугарском акционарском друштву, које је извршило најнужније поправке зграда, машина и уређаја. Производња у фабрици била је безначајна за време рата. Повлачењем непријатељских трупа, неколико дана пре уласка српске војске у Београд, у фабрици су демонтиране машине, уређаји и постројења, па су са осталим материјалом утоварени у шлепове и хитно, Дунавом, упућени у Будимпешту. Овај подухват се завршио неуспехом, јер је сав материјал српска војска затекла у Баји и вратила у Београд.

## 2. Фабрика под секвестаром, период од 1920. до 1925. године

По завршетку Првог светског рата, током 1918. и 1919. године, веома оштећена фабрика шећера на Чукарици производила је малу количину ситног шећера. Секвестрирана је уредбом о имовини непријатељских поданика, маја 1920. године, у смислу прописа Версајског уговора о миру и стављена је под управу Министарства правде, Одсека за управљање непријатељском имовином. Непосредно руководство фабриком поверено је Управном одбору, састављеном од познатих београдских индустријалаца, директора банака, трговаца и функционера државне финансијске администрације. По чл. 20. и 22. Уредбе, дужност Управног одбора била је да фабрику сачува и одржи, и организује рад. Секвестирање фабрике се сматрало привременом мером до коначног решавања права власништва. Међутим, она је остала пет година као секвестрирана имовина аустроугарских власника, тј. непријатељских поданика. Питање скидања секвестра и решавање имовинског статуса постављало се још 1923. године, али је тек средином 1925. године донета коначна одлука. Постојале су три опције; да фабрика буде искључиво у приватној својини, затим с мешовитим капиталом и опција о потпуној државној својини, која је имала највећу подршку у јавности и која је на крају превагнула.

## 3. Фабрика у државном власништву, период од 1925. до 1941. године

Фабрика шећера на Чукарици ушла је 1925. године у састав државних добара, а њоме је управљало Министарство финансија преко Управног одбора, који је сачињавало пет лица које је постављао министар финансија на период од две године. Фабрика је тада добила назив Државна фабрика шећера на Чукарици.

Преласком у државно власништво, отпочиње нов период развоја фабрике шећера на Чукарици. У току свог петнаестогодишег рада, у својству самосталног

државног предузећа, фабрика је прошла кроз две развојне фазе напредовања и усавршавања производње и пословања: од преласка у државно власништво до велике реконструкције фабрике 1930–1931, и од те реконструкције до почетка рата 1941. године. Главна одељења реконструисане фабрике била су: репно одељење, рафинерија, котловница и електрична централа. Фабрика је од добијених кредита за реконструкцију изградила и монтирала нову сушару резанаца.

У овом периоду долази и до изградње фабрике шпиритуса и квасца у фабричком комплексу. Наиме, после реконструкције фабрике шећера, дошло је до повећане производње меласе, која је као нуспроизвод у производњи шећера основна сировина у производњи пекарског квасца и етил-алкохола. Тиме су створени повољни услови за изградњу фабрике шпиритуса и квасца у склопу фабричког простора. Радови на њеној изградњи, расположивим средствима из фонда за обнову, по познатом инвестиционом систему самофинансирања великих индустријских предузећа, отпочели су 27. јуна 1939. и завршени су, са целокупном техничком опремом, почетком 1940. године. Поред погона за производњу шећера, квасца и етил-алкохола, у кругу фабрике је изграђена котловница с турбином и генератором, лабораторије, радионице и складишта готове робе. Делатност фабрике је била краткотрајна, јер је годину дана после пуштања у рад, 1941. године, отпочео Други светски рат.

Током рата све три фабрике на Чукарици биле су тешко оштећене бомбардовањем и опљачкане приликом повлачења непријатељских трупа.<sup>1</sup>

## 4. Фабрика у друштвеном власништву, период од 1945. до почетка деведесетих година XX века

У Другом светском рату фабрика је претрпела знатна оштећења, али се после обнове производња наставила. Државна фабрика шећера, шпирита и квасца 1948. године добија назив: Индустрија шећера и врења „Димитрије Туцовић“. Назив је добила у спомен на Димитрија Туцовића, главног идеолога и вође Српске социјалдемократске партије, учесника и једног од организатора великог штрајка радника фабрике 1907. године.

Реконструкције извршене у послератном периоду повољно су се одразиле на повећање производње. Период од 1960. до 1970. године обележен је својинском и техничком трансформацијом фабрике. Индустрија шећера и врења „Димитрије Туцовић“, (Сл. 1) 1969. године постаје део Београдског пољопривредног комбината (ПКБ). Производња у фабрикама се одвијала истовремено до 1983. године, када је завршена последња кампања прераде шећерне репе. Тада је

производња шећера пребачена у Падинску Скелу.<sup>2</sup> Сви производни погони, изузев оних који данас припадају „Врењу“, напуштени су, опрема је пренета у нову фабрику или распродата. Од зграда, у употреби остају само оне намењене становању и администрацији, док се поједини магацини и делови зграда дају у закуп различитим корисницима, углавном као пословни или магацински простор. Према подацима добијеним на терену, убрзо после пресељења долази до просторног (не и катастарског) разграничења комплекса на део који припада „Врењу“ и део који припада Фабрици шећера „Димитрије Туцовић“, што представља увод у нову својинску трансформацију која ће поделити овај комплекс.

У истом периоду у садашњој фабрици „Врење“ уводи се и нова опрема за производњу и прераду свежег квасца по технологији аустријске фирме „Vogelbusch“.

#### **5. Нова приватизација у комплексу, период од 1992. до 2008. године**

Законом о откупу станова који је ступио на снагу 1992. године омогућена је прва парцијална приватизација у комплексу. Станови који су прављени да задовоље потребе запослених у фабрици откупом постају приватна својина, а самим тим и роба с којом је могуће слободно трговати на тржишту. На тај начин поједине зграде намењене за становање запослених остају само локацијски повезане с комплексом, док функционално постају независне.<sup>3</sup>

До друге значајне својинске трансформације долази услед транзиционих промена у земљи. Као што је послератни период обележио прелаз Србије из капиталистичког у социјалистичко друштвено уређење, падом социјализма у Србији започиње период транзиције, тј. прелаз са дотадашњег нетржишног на тржишни начин привређивања. Транзиционе промене у земљи видљиве су и у функционисању овог фабричког комплекса. Долази до приватизације фабрике „Врење“, која постаје акционарско друштво, које од маја 2004. године послује у оквиру групације ПАН-АЛКО у чијем саставу су и „Панон“ из Црвенке“ и „Алпис“ из Ковина.<sup>4</sup> Слична својинска трансформација највероватније чека и Фабрику шећера „Димитрије Туцовић“ која је у стечају.

#### **Споменичка својства индустријског комплекса и његова валоризација**

Историјски извори сведоче да су између два светска рата најразвијеније гране индустрије Београда биле текстилна, пиварска, млинска, металопрерађивачка и индустрија шећера. Нажалост, материјална сведочанства из тог периода полако нестају. Неке фабрике су срушене шездесетих, неке седамдесетих година

XX века (низ текстилних погона на Карабурми или у Вишњичкој улици).<sup>5</sup> Фабрика шећера, утврђена за споменик културе, један је од малог броја преосталих фабричких комплекса с краја 19. века у Београду, који са својим настаријим објектима, њиховом архитектуром и просторном диспозицијом сведочи о развоју престонице и тежњама ка економском просперитету земље.

Како је формирање индустријског комплекса на овом простору, тада изван градског рејона условило и оснивање Чукарице као радничког насеља, Фабрика шећера је важна и за разумевање и праћење урбаног развоја Београда. На овим констатацијама заснива се и вредновање овог привредног комплекса као интегралног дела културно-историјске целине Топчидер, утврђене за културно добро од изузетног значаја за Републику Србију и споменика индустријског развитака земље и града, и урбаног развоја Београда.

Бројни реконструктивни захвати у кругу фабрике, најинтензивнији у периоду од 1923. до 1946, и каснија изградња, имају за последицу постојање мешовите грађевинске структуре у комплексу, како са становишта архитектонских вредности тако и њихове функције.

Најстарији и архитектонски највреднији објекти у комплексу, који датирају из периода оснивања фабрике, јесу машинска хала, сушара са магацином техничког материјала, чиновнички и раднички станови и зграда дирекције. У односу на споменички статус комплекса они чине групу објеката знатне архитектонске и културно-историјске вредности. Представљају стандардне примере индустријске архитектуре, уобичајене крајем 19. века у северној и средњој Европи. Употреба опеке у материјализацији, једноставност у обликовању фасада, сведени декоративни елементи у виду плитких пиластера, лезена или карактеристичног боген фриза испод кровног венца, упућују на романтичарске стилске изворе.

Својом монументалношћу издваја се централна зграда, у ствари, машинска хала (шећерана). Изразито великог габарита, разуђене – неправилне основе, степенастих кровних равни, услед смењивања виших/нижих корпуса и упадљиво високог димњака, чини просторну доминанту комплекса. Грађена је у фугованој опеци с низом прозора смештених у благо залучене нише, између којих се развија украсни боген фриз. Необични детаљи, различитих облика, од кружних до ромбоидних, на фасади машинске хале али и фасадама других објеката, јесу спољашни – завршни елементи затега, које пре свега имају конструктивну улогу, али на фасади постају оригинална декорација. Машинска хала је са сушаром повезана једном врстом „технолошке пасареле“, која заједно с преносном дизалицом са траком за истовар репе и угља у непосредној близини представља занимљив део екстеријера.





Сл. 2. Детаљ, 2008. године

Од набројаних најстаријих и највреднијих објеката у комплексу једино се стамбени објекат, познат под називом „раднички станови“, издваја по својим стилским карактеристикама. Конципиран је као монументална двоспратна слободностојећа зграда, издужене правоугаоне основе, са одсуством фасадне декорације. Данас је то вишепородична стамбена зграда, која је током времена претрпела измене како у ентеријеру тако и у спољашњем изгледу, што је последица неадекватних и нестручних интервенција, које су деградирале њену аутентичност.

Преостали објекти, грађени знатно скромније, учествују у формирању амбијента комплекса фабрике и сведоче о њеном развоју. Могу се сврстати у неколико група, зависно од својих карактеристика и периода градње. У групацију објеката грађених на почетку рада фабрике убрајају се и приземни помоћни објекти издужене правоугаоне основе, прекривени једноводним или двоводним кровом и зидани опеком. Они се углавном налазе око главне зграде – машинске хале. Коришћени су као магацини за складиштење сувог резанца. Неки од њих су између осталог, служили као штале за коње и волове који су све до увођења интерне пруге коришћени за вучу. Иако су скромнијих архитектонских вредности, ове објекте ипак треба посматрати у контексту настанка и формирања целокупног простора.

Поред магацина, приближно истом периоду и маниру градње припадају и два стамбена објекта у непосредној близини чиновничких станова, мањи спратни објекат који се налази уз зграду топлане, а који се данас користи као електро-машинска радионица фабрике шпиритуса и квасца и објекат где је данас смештена управа фабрике „Димитрије Туцовић“, а који је 1936. године служио као кантина. Сачувана у изворном облику, издваја се и тзв. Коцкара, конципирана као

маркантна грађевина, кубичне и чврсте форме, чистих модернистичких линија. Она се на фотографији из 1920. године уочава непосредно уз зграду машинске хале.

Другу скупину чине објекти из периода градње Фабрике шпиритуса и квасца. Планове према којима је изведена фабричка зграда, тј. погон за производњу квасца и етил-алкохола, израдио је инж. Јордан Петровић. Фасада је крајње једноставна, с плитким пиластри-ма као једином декорацијом.

У засебну групацију спадају објекти који су настајали спорадично у новије време, без архитектонских и амбијенталних вредности, различитих намена: од стамбених објеката до гасне пумпе и силоса за лагеревање мазута и меласе.<sup>6</sup>

### Евидентирање проблема везаних за могућност рехабилитације комплекса Фабрике шећера

Комплекс Фабрике шећера налази се на обали реке Саве недалеко од Београдског сајма и Аде Циганлије у северном делу просторне културно-историјске целине Топчидер. Изузетно висок интензитет саобраћаја у Радничкој улици онемогућује просторно повезивање овог простора с реком Савом. Веза с Топчидерским парком и осталим делом просторно културно-историјске целине такође није остварена због трамвајске пруге која тангира комплекс с јужне стране, као и диспозиције и ограђености Хиподрома, тако да је овај комплекс и физички и функционално изолован од свог непосредног окружења.

Некада периферна локација, погодна за индустријске садржаје, урбаним развојем Београда постала је саставни део градског центра. Генералним планом за Београд до 2021. године планирана је трансформација овог простора у зону намењену комерцијалним делатностима и садржајима центра. Нова намена и положај несумњиво ће допринети да овај комплекс постане потенцијално интересантан за бројне инвеститоре. Под тим околностима, а имајући у виду и дерутно стање већине објеката, очување овог комплекса и вреднованих грађевина наћи ће се под великим економским притиском.

Заједничко свим објектима у оквиру комплекса фабрике јесте угроженост неадекватним наменама (изузев дела машинске хале у којем се налази позориште КПГТ), неодржавање, запуштеност и пропадање. Чињеница да фабрика није више у функцији и да је већина производних машина, као саставних делова објеката, уклоњена из ње, доприноси још већем нарушавању споменичке вредности читавог комплекса. На машинској хали су видна велика оштећења зидова, облога, столарије, крова. (Сл. 2) Унутрашњост некоришћеног дела објекта девастирана је и урушена, машине и опрема уклоњени. Слично је и



Сл. 3. Детаљ, 2008. године

са сушаром. Објекат с радничким становима деградиран је накнадним интервенцијама: доградњом лођа, затварањем прозорских отвора и отварањем нових, као и изменама аутентичног ентеријера. Фасада, столарија и кровни покривач такође су у дерутном стању. Изворни изглед зграде чиновничких станова је нарушен мањим парцијалним интервенцијама. У згради управе некадашње фабрике, данас се налази ресторан „Шећерац“. Објекат и поред измењеног изворног изгледа спада у очуваније у комплексу, а и реновиран је у новије време. У очуваније објекте спадају и објекти Фабрике шпиритуса и квасца („Врења“) код којих није дошло до престанка производног процеса. Остали објекти у комплексу, пре свега магацини и радионице, много скромнијих архитектонских вредности, такође су изложени пропадању и урушавању. Ипак, и они поред најстаријих и највреднијих објеката у комплексу, који су и вредновани као објекти архитектонских и културно-историјских вредности, имају своје место у презентацији настанка и развоја Фабрике шећера, па се самим тим поставља питање дефинисања мере, тј. обима интервенција које треба спровести.

Поновно функционално обједињавање комплекса је отежано. Бројне својинске трансформације које су се у њему одвијале условиле су да комплекс више не функционише као јединствена целина. Најизраженија је подела на део који припада „Врењу“, који је и даље у функцији производње и коме припада не само део комплекса већ и део објекта машинске хале. (Сл. 3) Приступ у овај део комплекса, који је од остатка одвојен жичаном оградом, рестриктиван је и строго контролисан. Део који припада Фабрици шећера „Димитрије Туцовић“ (у стечају) или је напуштен и девастиран, или се

ненаменски користи, са изузетком дела машинске хале у којем се налази позориште КПГТ, чија би намена могла бити компатибилна будућим наменама овог комплекса. Стамбене зграде, због приватизованих станова, данас само локацијски представљају део комплекса. Дакле, функционално обједињавање комплекса подразумевало би решавање поменутих проблема, насталих услед својинских трансформација на овом подручју. Могућност усаглашавања садржаја унутар комплекса и вођење координисаних акција на обнови простора и грађевина увелико зависи од тога да ли се овај комплекс посматра и третира као целина којом управља једно тело, или коју поседује један власник, или је издељен на више функционалних јединица.

Радови на обнови најзначајнијих објеката у комплексу захтевају велика материјална средства и решавање проблема својинских односа. Додатни трошкови на обнови комплекса потребни су за обнову објеката амбијенталне вредности, али и за уклањање оних који су настајали независно од потреба фабрике, а у оквиру њеног круга.

За рехабилитацију једне целине, поред дефинисања статуса објекта, важно је уочити, истаћи и афирмисати и све остале аспекте урбане форме, од детаља екстеријера до чесме, стазе, сегмената ограде или неког дрвета које треба сачувати и инкорпорирати у будуће решење. Питање је може ли план који је нормативног карактера одговорити сложеним захтевима урбане обнове и може ли унапред јасно дефинисати потребне интервенције и капацитете, уколико се претходно не реше питања намене комплекса.

За рехабилитацију Фабрике шећера потребна су велика финансијска средства и јасан циљ, односно политичка воља. Проблеми се не могу решити очекивањем да ће потенцијални инвеститор препознати, разумети и афирмисати културно добро уколико не препозна или не добије одговарајућу економску добит.

### Инострана искуства – могући правци рехабилитације

Педесетих година, када се први пут употребио појам „индустријска археологија“, теорија и пракса очувања индустријског наслеђа у свету доживеле су велики развој. Истраживање индустријског наслеђа у почетку је било занимљиво само „аматерима“ и „ентузијастима“, његова валоризација, очување и музеализација или пренамена у неким срединама нашли су своје место у универзитетској настави, у опсежној стручној литератури, а онда и у свести грађана и програму политичара. Могућност пренамене и поновног коришћења рудиментарне грађевине у градском језгру у складу је с прокламованим принципима урбане одрживости и „разумног раста“.



Бројни су примери успешних пројеката рехабилитације индустријских комплекса у свету. *Ghirardelli Square* (Сан Франциско) сматра се првим успешним пројектом пренамене индустријског комплекса у Америци. Занимљиво је да су иницијатива и обнова комплекса потекле од житеља Сан Франциска, Вилијама Рота (*William Roth*) и његове мајке. Они су после продаје и пресељења фабрике чоколаде откупили земљиште на којем се налазила стара фабрика да би спречили новог инвеститора да сруши фабрику и на њеном месту изгради стамбене зграде. Након извршених опсежних радова, некадашња фабрика чоколаде је 1964. године постала атрактивна туристичка локација, с преко 16.350 квадратних метара малопродајног простора и ресторана, а 1982. године је добила статус споменика културе националног значаја.<sup>7</sup> Град Њујорк је уложио велике напоре да обезбеди средства да би се обновио *South Street Seaport* и претворио у место за трговину, културу и забаву. Компанија „*Struener Bros. Eccles & Rouse*“ рехабилитовала је *Baltimore's Inner Harbor*. У ту сврху обновљено је и пренамењено више индустријских зграда и изграђено је још неколико нових.<sup>8</sup> Сличан пример је и рехабилитација некадашње дестилерије вискија „*Distillery District*“ у Торонту, Канада. Комплекс је претворен у динамичан туристички простор. Објекти су обновљени, простор пренамењен у локале, а они дати у закуп. У њима се налазе бројне продавнице уметничких предмета, антикварнице, галерије, ресторани, кафеи. Обнова Лондонских докова спада вероватно у најпознатије рехабилитационе пројекте ове врсте. Да би се обезбедила успешна имплементација овог пројекта, градска влада је образовала корпорацију с правом тоталне контроле над простором. Коришћењем градских фондова, требало је да припреми земљиште за приватне инвеститоре. Идеја је заправо била да се коришћењем јавних фондова привуку приватни инвеститори и на тај начин покрену обнова и развој подручја. Установљена је „*London Docklands Development Corporation*“ (LDDC), чији је циљ био да подстакне економски и социјални развој подручја, што је и успела низом добро испланираних и изведених потеза. Стари, напуштени и руинирани магацини адаптирани су у луксузне станове и објекте културе (Сл. 4). За обнову Лондонских докова потрошено је 3,9 милијарди фунти из буџета и привучено 8,7 милијарди фунти приватног капитала, а све захваљујући добром и промишљеном планирању. Пре него што је LDDC преузео контролу над подручјем оно је било руинирано, а данас је у потпуности трансформисано.<sup>9</sup>

„*Tate Modern*“ галерија у Лондону представља још један пример успешне рехабилитације индустријске зграде (Сл. 5). Нова глобална музејско-галеријска сензација настала је адаптацијом некадашње



Сл. 4. Лондонски докови

Сл. 5. Галерија „*Tate Modern*“, Лондон





Сл. 6. Галерија „Tate Modern“ – фоаје, Лондон

термоцентралне према пројекту фирме „Herzog&De Meuron“, светски признатих швајцарских архитеката. Колосални волумен хале, остављен без одређене намене и садржаја, невероватном снагом привлачи посетиоце. Најважније обележје пројекта јесте доминација јавних простора над изложбеним. Само тридесетак одсто од укупне површине доступне посетиоцима у функцији је изложбеног, док све остало заузимају дворане, ходници, степеништа, ескалатори, терасе, барови и различити други јавни простори. „Tate Modern“ није само галерија већ и шеталиште, окупљалиште, састајалиште, простор за одмор, пикник и ленчарење – динамичан, атрактиван

и жив простор препун посетиоца (Сл. 6). Рехабилитација индустријских објеката била је предмет интересовања и других светских архитеката. Жан Нувел (*Jean Nouvel*) и Вилхелм Холцбауер (*Wilhelm Holzbauer*) уредили су два од четири велика плинска магацина у Бечу, Гаетана Ауленти (*Gae Aulenti*) преуредила је једну од париских железничких станица у музеј.

Многе потешкоће на које се може наићи приликом рехабилитације и пренамене индустријских грађевина, почев од финансијских, планских па до структуралних, превазилазе се посебно осмишљеним планским и финансијским мерама.

Решења којима се превазилазе проблеми регулације услед зонирања подразумевају креацију зона с мешовитом наменом, специјалних зона заштите, или применом кодова који се односе на форму објеката, а не параметре изградње, намену и слично. Кодови који се баве формом (*FBC – forma based code*) представљају алтернативни механизам зонирању и пре свега су фокусирани на форму објекта и постизање одговарајућег дизајна, а не на његову намену. Прописи за пројектовање који се морају испунити приликом изградње нових грађевина врло често могу бити препрека приликом адаптације и пренамене историјских грађевина. Да би се превазишли проблеми везани за ову врсту случајева, примењују се посебни грађевински прописи (*Historical Building Code*) везани за историјске грађевине, много флексибилнији од оних који се односе на изградњу нових.<sup>10</sup> Настали су на идеји да историјске грађевине не морају, нити могу, да задовоље све савремене прописе, да би биле безбедне и приступачне.



Сл. 7. Диспозиција и валоризација објеката



Успешна рехабилитација подразумева и постојање обезбеђеног система финансирања од стране друштва, тј. државе. Један од видова јесте успостављање партнерства између јавног и приватног сектора. Бројни су и фондови подршке грађанима с разрађеним механизмом управљања овом помоћи. Такође, повећањем броја учесника у заштити наслеђа могуће је обезбедити знатна финансијска улагања. На пример, у Енглеској постоји чврста структура бројних учесника у заштити наслеђа: специјализовани одсеци владе који штите око 1.700 историјских грађевина, локална управа која поседује, штити историјско благо и њиме управља, организација *English Heritage* (Наслеђе Енглеске), саветник владе у проблематици историјског наслеђа, *National Trust* (Национални труст), чије чланство данас превазилази број од 3,2 милиона, *Heritage Lottery* (Лутрија за наслеђе), *Architectural Heritage Fund* (Фонд архитектонског наслеђа) и многа друга тела која обезбеђују финансије и укључују се у саветовање о заштити историјског наслеђа.<sup>11</sup>

Поред адекватне финансијске и техничке заштите, и осталим фискалним мерама, пореским и другим олакшицама или земљишним оптерећењима може се утицати на заштиту старих индустријских и осталих историјских грађевина. Интересантан начин усмеравања финансија јесте пример „преноса права на развој“ (*Transfer of Development Rights/TDR*), система установљеног у САД-у – који приписује „право на развој“ свакој некретности у оквиру одређене зоне, али истовремено оставља могућност преноса овог права

откупом. Тако власници историјских грађевина, или они који то желе да постану, ако се налазе у зони која дозвољава интензивнији раст, могу да продају свој неостварени развојни потенцијал (разлику између планом дозвољене бруто површине објекта и постојеће површине објекта) власницима у зонама с либералнијим ограничењима.<sup>12</sup>

### Закључак

Наведена искуства указују на могуће правце рехабилитације Фабрике шећера у циљу очувања наслеђених споменичких вредности и популаризације ревитализације индустријске архитектуре. Унапређењем архитектонско-урбанистичких вредности простора, рехабилитацијом грађевинског фонда и увођењем нових садржаја створили би се предуслови за одрживи развој овог комплекса, који би могао добро промишљеним мерама и спроведеним акцијама постати једна од интересантнијих туристичких дестинација у граду.

На семинару „Реке и индустријско наслеђе“, одржаном у Центру „Сава“ 17. и 18. септембра 2007. године, професор др Волфганг Еберт (*Wolfgang Ebert*) са Билги универзитета у Истанбулу приказао је занимљиве примере осветљења напуштених индустријских комплекса у Немачкој. Акција је спроведена с примарним циљем да се пошаље психолошка порука јавности да су то вредна места, а не „црне рупе“ у граду. Осветљење Фабрике шећера може бити први корак на путу њене рехабилитације.

### НАПОМЕНЕ:

1] Никола Вучо, *Београдска индустрија у прошлости – Фабрика шећера на Чукарици 1898–1941. године*, Годишњак града Београда, књ. XXI, 1974, 29–57. Преузели смо поделу на периоде од 1898. до 1941. године, као и приказ својинских трансформација и реконструктивних захвата који су се у тим периодима дешавали.

2] Станислав Панџић, приредио текст, *Индустрија шећера и Врења „Димитрије Туцовић“ ПКБ, ПКБ, ООУР Индустрија шећера и Врења „Димитрије Туцовић“*, Београд

3] Подаци добијени на основу теренског истраживања.

4] <http://www.vrenje.co.yu>, 9. 4. 2008.

5] Рифат Куленовић, *Индустријско наслеђе Београда*, „LUK – ARCH“, Београд, 2007.

6] Фонд стручне документације Завода за заштиту споменика културе града Београда.

7] Sophie Francesca Cantell, *The adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies*/ [www.nyc.vt.edu/uap/docs/Student%20Projects/Cantell\\_Practicum.pdf](http://www.nyc.vt.edu/uap/docs/Student%20Projects/Cantell_Practicum.pdf), 10. 4. 2008.

8] <http://www.sber.com/baltimore/>, 9. 4. 2008.

9] London Docklands – evaluate the success of the economic, social and regeneration of the London Docklands, <http://www.PlanetPapers.com/assets/1927.php>, 10. 4. 2008.

10] Sophie Francesca Cantell, *op. cit.*

11] I. Colquhoun, *Urban Regeneration – an International Perspective*, B. T. Batsford Ltd., London, 68–69, 1995.

12] <http://ncinfo.iog.unc.edu/pubs/nclegis/nclegis99/pdf/Chfin14.pdf>, 11. 1. 2005.

## POSSIBILITIES AND PROBLEMS OF REVITALIZATION OF BELGRADE SUGAR PLANT

The Sugar Plant at 3 and 3a Radnička Street (Cultural monument, Official Gazette of the City of Belgrade, No. 23/84) is one of only a few preserved factory complexes dating from the late XIX century in Belgrade, testifying to the industrial development of the country. It stands in the northern part of a spatial cultural–historical ensemble ‘Topčider’ declared a cultural good of outstanding significance (Official Gazette of the SRS No. 47/87) at the bank of the river Sava, or more precisely, a stretch of the Sava backwater (Zimovnik), in the immediate vicinity of Belgrade Trade Fair and Ada Ciganlija. At present, it is mostly abandoned and devastated area, partly out of commission, both physically and functionally separated from the rest of the cultural-historical ensemble and its immediate surroundings. At the time of the erection of the Sugar Plant, the location, being outside the city territory and in the vicinity of a navigable river providing good and fast transport met sanitary requirements for the performance of industrial activity.

Within the complex two production processes run parallel for a considerable period of time: sugar production process and the process of the production of leavening and alcohol. Sugar was produced from 1900 to 1983 while the production of leavening and alcohol, begun little before the outbreak of the Second World War with the construction of the plant for the production of denaturated alcohol and leavening, still continues. Living quarters for workers and office staff of the factory were constructed within the factory complex almost concurrently with the production plants.

Urban development of Belgrade and the transformation of ownership relations concerning the complex gave rise to the following:

- Location, which at the time when the factory was built was favourable for industrial purposes, is considered to be a hindrance now, when it has long ceased to be on the periphery of the city;
- A number of users, that is, owners of buildings, has appeared in relation to the complex which was built as an ensemble.

Both facts affect the possibilities and direction of future rehabilitation of the complex. This paper takes the term ‘rehabilitation’ to mean a series of interventions on the existing building, aiming to bring it up to contemporary standards of use, along with the preservation of its original characteristics. It is accompanied by appropriate changes in use.

The paper provides an insight into the present condition of the complex and records some of the problems stemming from ownership, regulatory, construction, economic and traffic issues which might present themselves as an obstacle to this complex being rehabilitated as an entirety. Through a short review of several in the world well known cases of rehabilitation of industrial heritage of various purposes, the paper points possible directions for the rehabilitation of the Sugar Plant aimed at preservation of inherited valuable monuments as well as at the popularization and revitalization of industrial architecture. Night lighting of the building, following the example of Germany, is proposed as an initial step aiming to send a psychological message to the public that the building is a valuable place, rather than an ‘eyesore’ of the city.

## ILLUSTRATIONS

Fig. 1 Sugar plant, 1979

Fig. 2. Detail, 2008

Fig. 3. Detail, 2008

Fig. 4. London Docklands

Fig. 5. Tate Modern, London

Fig. 6. Tate Modern – foyer, London

Fig. 7. Disposition and valorization of buildings