УДК 711.523 (497.11)

Александра Дабижић

СТАЊЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРНЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ СТАРО ЈЕЗГРО ЗЕМУНА И МЕТОДИ УРБАНЕ ОБНОВЕ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА

Историјско језгро Земуна представља посебан и специфичан проблем у пракси заштите културних добара на подручју града Београда. Захваљујући интензивној активности Завода за заштиту споменика културе града Београда, на систематском истраживању, сређивању и комплетирању документације у акцији која је спроведена од 1967–1970. године, постављени су темељи за будуће активности на заштити и развоју историјског језгра Земуна. На основу тада систематизоване архивске документације, било је потребно да се изврши и целокупна вредносна тј. квалитативна урбанолошка анализа историјског језгра Земуна, која би одредила главне правце деловања на обнови и уређењу историјског језгра као живог средишта града. Крајем седамдесетих година активност је сконцентрисана првенствено на подручје Гардоша за који је израђен Детаљни урбанистички план, усвојен 1980. године, али историјско језгро Земуна у целини више није јединствено третирано све до данас.

Због изгубљене иницијативе у решавању постојећих и неких новонасталих проблема у историјском језгру, у протеклом дуготрајном раздобљу, активност је обављана решавањем појединачних случајева. С обзиром на постојеће токове живота у садашњој ситуацији, може се означити неколико група проблема који се јављају у свакодневној пракси Службе заштите културних добара, али основно је да они, у суштини, стоје маргинално у односу на кључне проблеме стања историјског језгра, односно да представљају само индикације тог стања.

Једна група проблема везана је за низ одлука у вези са адаптацијом поткровља у станове. Последица тога је велики број захтева за различите измене у циљу побољшања услова становања, за реконструкцију поткровља, мансарди, тераса, за измене нагиба крова и сл. Када је већ одлучено да споменички грађевински фонд историјског језгра мора да прихвати део решавања проблема становања, нису заузврат пронађени механизми који би допринели побољшању стања и изгледа појединих зграда и споменичке целине. Док се поткровља адаптирају у станове и знатно повећава густина становања у појединим зградама, фасаде и улази у зграде, посебно дворишта остају запуштени и неуређени.

Друга група проблема везана је за део историјског језгра у којем постоје мање индивидуалне куће у приватном власништву. За већи део простора нису донети благовремени урбанистички планови, а како се ради једним делом о веома атрактивном градском ткиву, појављују се непрекидно различити захтеви за адаптације, доградње, преграђивања или рушење постојећих и градњу нових кућа. У недостатку урбанистичких планова и кроз њих верификованих критеријума за приступ обнови и ревитализацији споменика културе, од којих је већина у стању тешке деградације, од Службе заштите се тражи да доноси посебне одлуке.

У протеклом периоду биле су учестале девастације објеката и простора у културно-историјској целини Старо језгро Земуна, које се јављају као последица непоштовања конзерваторских услова надлежне Службе заштите. Без одговарајуће планске припреме, потпуно стихијски градили су се и постављали објекти од различитих врста грађевинског материјала и то на просторима који поседују изразите архитектонско-урбанистичке и културно-историјске вредности, као што су простори дворишта Магистрата, Земунског кеја, променада између улица Ивана Мажуранића и Соње Маринковић, простор испред зграде Народног позоришта – сцене Земун, Земунског парка, Главне улице, Сенског трга, Трга Бранка

1. План Београда – положај СЈЗ-а

Радичевића… Девастирање простора и објеката узело је маха у толикој мери да је постојала могућност драстичног уништавања споменичког карактера јединственог Језгра на подручју града Београда. Сматрамо да је доношење и поштовање Регулационог плана од виталног значаја за живот и очување Језгра.

Иако за подручје Гардоша постоји Детаљни урбанистички план, ситуација се овде ни мало не разликује. Може се чак рећи да су због знатно веће дотрајалости грађевинског фонда захтеви још радикалнији. Донети урбанистички план предложио је радикалне измене социјалне структуре овог подручја, исељавање већег броја становника и смештај различитих нових садржаја. За већину преосталих стамбених кућа није планирана доградња, а неке од њих су у планском акту сведене на основне целине. У немогућности да се овакав план реализује, читаво подручје Гардоша налази се у великој опасности да доживи судбину Ћуковца који је готово у целини изгубио амбијентални карактер. С друге стране, планске поставке примењене у ДУП-у Гардоша, са становишта данашње теорије и праксе заштите споменика културе, морају се подврћи озбиљнијој критици.

2. Карта просторних потцелина и блокова

Технички цртеж: Сузана Лазовић
Мере техничке заштите: арх. Љ. Јанковић

КУЛТУРНА ДОБРА ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА

1. ИНЂОВА КУЋА, Божанска 18
2. КУЋА ПОРОДИЦЕ КАРАМАТА, Карматина 17
3. ЛИВНИЦА ПАНТЕЛИЋА, Главна 15
4. КУЋА У КОЈОЈ СЕ РОДИО ДИМИТРИЈЕ ДАВИДОВИЋ, Главна 6

КУЛТУРНА ДОБРА

1. ЗЕМУНСКА ТВРЂАВА, Гардиш
2. НИКОЛАЈЕВСКА ЦРКВА, Чаршијска 43
3. КУЋА АФРОДИТЕ ВАЈО, Главна 40
4. ДОМ СРПСКЕ ПРАВОСЛАВНЕ ЦРКВЕНЕ ОПШТИНЕ, Светосавска 22
5. БОГОРОДИЧИНА ЦРКВА, Краљевића 4
6. ЦАРИНАРНИЦА, Змај Јовина 26
7. КУЋА СА СУНЧАНИМ САТОМ, Главна 7
8. КУЋА ПОРОДИЦЕ МАРКОВИЋ, Гаталинска 14
9. МАГИСТРАТ, Тргбрдо 3
10. СПИРТИЊА КУЋА, Главна 9
11. ШТАМПАРИЈА КАРАМАТА, Главна 7
12. ЗЕМУНСКА ПОШТА, Главна 8
13. ЗЕМУНСКА ГИМНАЗИЈА, Грашки парк 1
14. КОНТУМАЦА КАПЕЛА СВ. АРХАНЂЕЛА МИХАИЛА И ГАВРИЛА, Грашки парк 3
15. КОНТУМАЦА КАПЕЛА СВ. РОКА, Грашки парк 5
16. КУЋА ПОРОДИЦЕ БУРОВАЦ (потрошена), Васина 27

ЕЛАБОРАТ УСЛОВА ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРНЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКЕ ЦЕЛИНЕ СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА, КУЛТУРНОГ ДОБРА ОД ВЕЛИКОГ ЗНАЧАЈА, ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

СПОМЕНИЦИ КУЛТУРЕ

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ГРАДА БЕОГРАДА
Београд, 2002.

3. Карта споменика културе

Да је Детаљни урбанистички план »Гардош« због недостатка материјалних средстава, агресивности корисника и могућности да се не испоштују услови Службе заштите, остао нереализован сведочи све већи број објеката неодговарајуће архитектуре, који својим габаритом, волуменом и материјалом нарушавају јединство простора и вредност амбијента.

Најдрастичнији пример девастације објеката настаје приликом адаптирања поткровља у стамбени простор. Насупрот ставовима Службе заштите, корисници подижу високе надзитке и тиме мењају типолошку карактеристику најзаступљеније војвођанске руралне куће која представља основну амбијенталну вредност грађевинског фонда Гардоша.

Према наведеном ДУП-у у Високој улици бр. 27 и бр. 35, на карти конзерваторских услова и валоризације, вредноване су две тршчаре као споменици културе и прецизирана је заштита целокупних објеката према првобитном стању. Сходно одредбама Закона о заштити културних добара, конзерваторски услови су издати корисницима поменутих објеката, али на терену исти нису испоштовани. На локацији у Високој улици бр. 27 подигнут је спратни објекат који габаритом и волуменом у потпуности ремети амбијенталне вредности улице и представља изразито деструктиван и анахрон пример негирања архитектонског израза карактеристичног за Гардош, који је у оквиру просторне културно-историјске целине Старо језгро Земуна заштићен и проглашен за културно добро од великог значаја за Републику Србију.

Ништа ново није речено ако се примети да је тренд провинцијализације града деструктиван и у односу на руралну архитектуру која је угоржена и у аутохтоним сеоским срединама.

Искуство је показало, не улазећи у разлоге спорадичног интервенисања надлежних инспекцијских служби чије би перманентно учешће свакако било од пресудног утицаја, да рурална кућа не задовољава просторне, естетске и стамбене критеријуме власника и корисника, чак и староседелаца који су свакако и емотивно везани за место на којем је одрасло више генерација. Такође, и у доњем делу језгра, с аспекта корисника, најугроженији и најнекомфорнији тип објекта за становање је рурална кућа која се још увек задржала по ободу језгра на потезу Орачке и Цетињске улице. Овакав тип кућа зидала су домаћинства материјално скромнијих могућности, која су се насељавала током XVIII и XIX века, према потезу Бежанијске капије. Данас се променом материјалног стања по правилу јавља потреба за реконструкцијом објекта који, нажалост, добијају и елементе новокомпонованог система естетских и осталих урбосоцијалних вредности, ретко афирмативних у односу на постојећу архитектуру.

Због велике медијске пажње која је била усмерена на подручје Гардоша, остали делови историјског језгра, посебно неки најважнији делови централне зоне који садрже и највредније споменике, као да су остали заборављени. То се посебно односи на систем централних земунских тргова који су већ одавно изгубили првобитну функцију. Посебно треба вратити функцију најстаријем тргу испред цркве Блажене деве Марије, данашњем Омладинском тргу. Највише су запуштени споменици културе: Николајевска црква, Царинарница, Давидовићева кућа итд.

Акутно је стање са режимом саобраћаја. У Земуну постоји зачетак пешачке зоне у Господској улици која се и даље користи као саобраћајна улица са мањим интезитетом саобраћаја и као паркиралиште, што девастира њену основну функцију пешачке зоне. Нарочито је неуређена у доњем делу Кеја. Поједине аутобуске линије проведене су кроз неодговарајуће улице, нпр. ул. Караматина и део Кеја ослобођења итд.

Овим нису исцрпљени сви проблеми девастирања просторне културно-историјске целине Старо језгро Земуна, који се односе како на појединачне објекте тако и на простор.

Историјском језгру града потребно је перманентно успостављање процеса ревитализације и урбане обнове. Као што је познато из бројних искустава, па и наших градова, тај процес не може бити успостављен уз помоћ класичних урбанистичких инструмената. На основу студије постојећих урбаних процеса и потреба у историјском језгру града, могуће је одредити главне смернице у акцији обнове и покренути процесе систематског побољшања стања, водећи при томе рачуна о могућностима стварне реализације.

У зависности од културно-историјских и градитељских вредности сачуваних у појединим деловима градова утврђују се споменичке категорије, режим заштите и степен могућих захвата од најмање условљених где се задржавају само основни просторни односи, до најстрожих у којима се радови морају изводити према конзерваторским принципима рестаурације, реконструкције и ревитализације.

У просторним културно-историјским целинама преображај је постепен и дугорочан, тако да вишеструко премашује рокове предвиђене за реализацију планског документа. У припремама за урбану обнову старих делова града чине се напори да се што више сагледа и испланира, али се по правилу мало од тога изврши у предвиђеном року. Бројне неостварене акције одлажу се у следећи циклус, са мање или више промењеним програмским одредницама.[1]

Специфичност планова за просторно-историјске целине јесте двосмерност утицаја општег и појединачног.

Технички цртеж: Сузана Лазовић
Мере техничке заштите: арх. Љ. Јанковић

4. Карта валоризације простора и мера техничке заштите

Наслеђени грађевински фонд са споменицима културе и амбијенталним целинама, не може бити временом замењен новим градњама. Његово се трајање мора продужити целисходним мерама санације и уколико је потребно променом намене. Истраживање наслеђеног фонда, валоризација и услови за извођење радова на појединачним грађевинама формирају константе, на којима се морају темељити генералне идеје ревитализације. Истраживачки поступак је дуг и стално отворен за даља проучавања. До нових сазнања долази се и после усвајања планског документа, што често захтева његове промене.[2]

Наведене специфичности налажу да се пронађу одговарајуће методе израде и примене урбанистичких планова за заштићене просторе. Упоредна анализа различитих искустава, како домаћих, тако и иностраних, упућује на следеће закључке: плански документ за просторно-историјску целину треба да садржи истовремено генералне и у одређеној мери детаљне одреднице. Првима се на дуг рок усмеравају основна опредељења за целину. Другима се одређују услови за радове на просторима и грађевинама који су укључени у оперативне програме за следећих неколико година, укључујући и перманентну израду појединачних конзерваторских услова за одређене објекте, парцеле и блокове.[3]

Тиме се избегава општа мана стандардних детаљних урбанистичких планова, који до детаља све предвиђају и нормирају. У пракси се са стандардним плановима догађа да претерано дефинисање функција и других условљености доводи до потребе честих ревизија и коначно до блокирања плана. Стварност урбане обнове просторно-историјских целина не трпи детаљно утврђивање услова за све делове појединачно. Циклус обнове је по правилу перманентан, пошто се не може одустати од заштите и обнове споменичких целина.[4]

У земљама које имају богато искуство у раду на урбаној обнови просторно-историјских целина тражени су и налажени одговарајући модели планских докумената. Тако је током претходних година настао велики број планова за историјска језгра градова који су носили карактеристичну ознаку: урбанистичко-конзерваторски или перманентни план санације, обнове града и сл. Називом је истакнут унутрашњи склоп и циљ плана: постепена и дугорочна примена на основу полазних општих критеријума који се у пракси доградњују и остварују. Циљ је да се обједине супротни елементи: генерално и детаљно, дугорочно и оно што непосредно предстоји, чврста стратегија урбане обнове заштићеног наслеђа и еластичност у њеној реализацији, познато и оно што се тек мора истражити. Заједничко својство и квалитет оваквих планова јесте у томе што се они непрекидно допуњују кроз примену. Планови за урбану обнову се остварују као што су настајале саме просторно-историјске целине, на дуги рок и у сталном процесу промена.[5]

Полазећи од чињенице да планирање у градским просторима данас подразумева и заузимање одређеног става према затеченим, временом створеним, урбаним вредностима, нужно је да полазна тачка сваког планског документа буде сазнање о значају, значењу и вредностима наслеђеног. Формирању ове прве платформе са које се полази при планирању у урбаном ткиву, претходе комплексна, археолошка, историјска, социолошка, урбанистичка, архитектонско-техничка, историјско-уметничка и друга истраживања. Општа валоризација града, дела града и градског простора, произилази из укупног сагледавања појединачних културно-историјских, урбанистичко-архитектонских, амбијенталних, утилитарних, естетских, уметничких и меморијалних вредности. Циљ истраживања и валоризације је да се кроз поступак урбане обнове очува карактер простора, односно, трајно обележе све наведене релевантне вредности и истовремено успостави континуитет у даљем развоју и неминовном расту града.[6]

Просторне културно-историјске целине представљају делове града, односно, градске просторе најстарије по времену настанка, који урбанистичко-архитектонским наслеђем и дебљином културног слоја документују историју града кроз све фазе његовог трајања. У оквиру просторних културно-историјских целина лоциран је и највећи број проглашених културних добара и добара која уживају претходну заштиту. У историјском смислу културно-историјска целина и сва присутна културна добра у оквиру ње, представљају синтезу позитивних кретања и тежњи друштва у одређеним периодима, тј. одраз су политичких, економских, социјалних, културних, научних и општих стремљења одређеног времена.[7]

Као основни елементи, који формирају просторну културно-историјску целину, појављују се следеће урбане одреднице: улица, трг, блок, улични фронт, парцела, објекат. Вредност наведених урбаних одредница, са аспекта заштите, одређује се на основу њихове опште историјске и урбанистичко-архитектонске валоризације, аутентичности и степена очуваности, постојања планске, писане и фотодокументације, очувања основних стилских и типских одлика зграда и најзад, функционалног и садржинског континуитета целине.[8]

Просторна културно-историјска целина, са аспекта мера физичке заштите, представља урбани простор код кога као принцип доминира примена конзерваторских поступака – рестаурације, ревитализације и реконструкције ограниченог обима. Конзерваторски поступак рестаурације претежно се примењује код појединачних објеката посебних културно-историјских вредности, док се целина као сегмент вишеслојног градског организма

Технички цртеж: Сузана Лазовић
Мере техничке заштите: арх. Љ. Јанковић

5. Карта валоризације објеката и мера техничке заштите

третира кроз интердисциплинарни конзерваторски и планерски поступак ревитализације и реконструкције ограниченог обима.

Елаборат заштите културних добара у које спадају споменици културе, културно-историјске целине, знаменита места и археолошка налазишта, мора бити један од базичних предложака за израду у Генералног плана који садржи мултидисциплинаран приступ планерског сагледавања града и околине. У самој карти валоризације заштићеног градитељског наслеђа морају се назначити зоне према степену валоризације и одговарајућем конзерваторском третману, почевши од највреднијих културних добара за које је предвиђен најстрожији конзерваторски третман, па до строжег и слободнијег за објекте и просторе амбијенталних вредности.

Осим вредновања културних добара која су дата Законом о заштити културних добара из 1994. на културна добра од изузетног, великог значаја и значајна културна добра, карте валоризације морају садржати методолошки градиране подкатегорије којима би се експлицитније изразила вредност сваког значајног простора, а који немају вредност споменика културе, али свакако представљају значајно ауторско остварење, значајно архитектонско-урбанистичко дело или поседују амбијенталне вредности и представљају део историјског и архитектонског наслеђа града. Објекти и простори се степенују у следеће категорије – објекти и простори културно-историјских вредности споменичког значаја, објекти и простори културно-историјских вредности, објекти и простори архитектонско-урбанистичких вредности, и објекти и простори амбијенталних вредности. Карта валоризације треба да садржи и делове и целине града који су девастирани, а који ће будућим конзерваторским третменом бити реконструисани и тиме ће им бити враћена аутентична вредност. За овакав поступак мора се омогућити законска регулатива, а то би се постигло доношењем урбанистичко-конзерваторског плана који не би пренебрегао девастиране урбане и споменичке просторе и који би их евидентирао и омогућио обнову. План треба да означи и прецизира девастацију појединачних објеката и простора.

До доношења плана, ради оперативности и квалитативног помака у раду, неопходно је да се донесе одлука како би се важећи плански документи могли мењати, уколико за тим постоји потреба и уколико могућност измене акта иницира служба заштите у заштићеној зони или урбанистичка служба у целокупној зони тј. уколико стручна експертиза докаже и отвори могућност измене. Планови рађени за прошли друштвени систем, који је у власничком и организационом смислу био у потпуној супротности са долазећим системом који се заснива на власничкој трансформацији и измени суштинских ресурса, постају превазиђени. Спровођење планских аката из прошлих времена у одређеној мери зауставља изградњу и не следи потребе града и грађана. Поменимо стриктно утврђене намене као продукт социјалистичког планирања, у контексту изразито негативних појава. Такође је, приликом спровођења поступка урбане обнове, неопходно поштовање ауторског остварења што се односи и на групе аутора који су радили као архитектонско-пројектантски тимови за државна или друштвена пројектантска предузећа у социјалистичком периоду. Без сагласности аутора и наследника ауторских права не треба приступити реконструкцији архитектонског дела, како појединачних објеката, тако и просторних концепата.

Овим је предочен сегмент принципа заштите градитељског наслеђа и урбане обнове језгара и ширих простора града, кроз перманентну примену планова обнове заснованих на урбанистичко-конзерваторским постулатима.

Један од основних принципа заштите градитељског наслеђа градских језгара, осим заштите појединачних објеката познатим методама рестаурације, реконструкције и ревитализације, мора бити спроведен кроз стратешку планску обнову града, помоћу посебних урбанистичко-конзерваторских планова.

Напомене:

[1] Светислав Вученовић, *Методологија урбане обнове*, куцани текст из документације ЗЗЗСКГБ.

[2] Исто.

[3] Исто.

[4] Исто.

[5] Исто.

[6] Мирјана Поповић, *Зонирање Београда с аспекта заштите културно-историјског наслеђа*, Гласник друштва конзерватора Србије, бр. XXI, стр. 39, Београд 1997.

[7] Исто.

[8] Исто.

SUMMARY: *Aleksandra Dabižić*

THE PROTECTION OF THE CULTURAL-HISTORICAL COMPLEX OF OLD DOWNTOWN AREA OF ZEMUN AND METHODS OF URBAN RECONSTRUCTION OF INTEGRAL SPATIAL PARTS

Historical center of Zemun represents distinct and specific problem in practice of protection of cultural monuments in the territory of Belgrade. Thanks to the intensive activity of the Office for protection of cultural monuments of the city of Belgrade on systematic investigation, classification and completing of documentation in an action carried out from 1967 to 1970 the foundations are laid for future activities in protection and development of historical center of Zemun. On the basis of then systematized archive documentation it was necessary to perform complete qualitative urbanology analysis of historical center of Zemun in order to establish main directions of action on restoration and organization of historical center as living city center. In the end of 1970s activity was concentrated in the first place to the GardoI section and Detail urbanistic plan was made and adopted in 1980 but historical center of Zemun has not been treated as a whole until these days.

Historical center of the city needs permanent establishing of process of revitalization and urban renovation. As it is known from many examples this process could not be established with the help of classic urbanistic instruments. On the basis of a study of existing urban processes and needs in the historical center of the city it is possible to determine main directions of restoration action and activate processes of systematic improvement of condition taking into account possibilities of actual realization. Depending on cultural, historical and architectural values preserved in certain parts of the cities categories of heritage value are established as well as method of protection and degree of possible interventions. Such interventions could be the least restricted when only basic spatial relations are preserved up to the most restricted when the works had to be done according principles of conservation, restoration, reconstruction and revitalization. Proceeding from the fact that planning in the city areas means today also having certain attitude towards already existing urban values it is necessary that starting point for each planning document is the information about importance, significance and value of the heritage.

Establishing of this first platform as starting point for planning in the urban environment is preceded by complex archaeological, historical, sociological, urbanistic, architectural, technical, art historical and other investigations. General evaluation of the city, section of the city or urban ambience comes from complete recognition of separate cultural and historical, urbanistic and architectural, environmental, utilitarian, aesthetic, artistic and memorial values. The objective of investigation and evaluation is to protect in the course of urbane renewal the very character of the area, i.e. to mark permanently all mentioned relevant values and at the same time to establish continuity in the future development and unavoidable growth of the city.

Plan of protection of cultural heritage that includes cultural monuments, cultural and historical ensembles, landmarks and archaeological sites must be one of main elements for making the General plan, which has multidisciplinary approach in comprehension of the city and its surroundings. On the evaluation map of protected architectural heritage must be indicated zones according to the degree of evaluation and appropriate conservative treatment starting with most valuable cultural objects with expected most restricted conservation treatment and finishing with more tolerant for objects and areas that have only ambiental value. One of basic principles of protection of architectural heritage of the city centers besides protection of individual buildings by acknowledged methods of restoration, reconstruction and revitalization must be carried out by way of strategic and planned city renewal according specific urbanistic and conservation plans.

List of Illustrations:

1. Map of the position of old downtown Zemun
2. Map of the parts o of old downtown Zemun
3. Map of cultural monuments in old downtown Zemun
4. Map of space valorization and technical protection measures for old downtown Zemun
5. Map of the valorization of buildings and technical protection measures for old downtown Zemun