

МИЛИЦА ГРОЗДАНИЋ

ПРИКАЗ МЕТОДОЛОГИЈЕ
ПЛАНИРАЊА У ЗАШТИЋЕНИМ
КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИМ
ПОДРУЧЈИМА НА ПРИМЕРУ
СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА¹

УВОД

Просторне културно-историјске целине представљају делове града, односно најстарије градске просторе, који урбанистичко-архитектонским наслеђем и дебљином културног слоја документују историју града кроз све фазе његовог трајања. Прожете разнородним природним и створеним структурама, из различитих временских епоха и различитих вредности, перманентно су изложене **променама**. Стога се простор тих целина услед различитих утицаја и интереса мења, прилагођава, девастира или унапређује.

Планирање развоја и будуће изградње у таквим подручјима захтева примену посебних поступака и начина. Како и на основу чега доносити планерске одлуке за ова подручја, предмет је проучавања многих дисциплина, нарочито оних које се баве заштитом и унапређењем градитељског наслеђа. У вези с тим донете су бројне међународне декларације, повеље и препоруке које струка треба да имплементира у досадашње методе рада.

Формирано већ крајем 18. века, Старо језгро Земунa постало је окосница друштвеног, привредног и културног развоја тог града. Представљајући јединствени урбани феномен, изражен кроз многострукост облика, садржаја и значења, проглашено је просторном, културно-историјском целином која је од великог значаја за Републику и има својства културног добра (*Службени гласник СРС*, бр. 14/79). У границама заштићене просторне културно-историјске целине Старог језгра Земунa велики број објеката има статус појединачних споменика културе. У оквиру ње су и археолошка налазишта античког Таурунума, као и бројне потцелине посебних урбанистичко-архитектонских и амбијенталних вредности.

Последњих година прошлог века учестале су девастације објеката и простора у културно-историјској целини Старог језгра Земуна, као последица непосреднога урбанистичких планова, непоштовања конзерваторских услова службе заштите, непоштовања закона и прописа, злоупотребе власти на свим нивоима и опште друштвене деградације. Без одговарајуће планске припреме, потпуно стихијски, подизани су објекти непримерених пропорција, архитектуре и материјализације, на просторима који поседују изразиту урбанистичко-архитектонску и културно-историјску вредност. Девастација простора и објеката претила је да уништи споменички карактер Језгра, јединственог на подручју Београда. Подручје Гардоша се није трансформисало у складу са одредницама постојећег урбанистичког плана, чиме је доведено у опасност да изгуби споменички карактер. Девастирани су и поједини централни делови Језгра који садрже највредније појединачне споменике и просторе. То се посебно односи на систем земунских тргова који су изгубили своју првобитну функцију и јединствене јавне зелене просторе, какви су Земунски кеј и Градски парк. Све наведено указивало је на неопходност приступања изради одговарајућег урбанистичког плана за целину Старог језгра Земуна.

Студијом процеса и појава у историјском језгру, од његовог формирања до данас, успостављен је однос према затеченим (природним и створеним) вредностима, уочене су закономерности појава и промена и формулисани су принципи на основу којих је могуће правилно предвидети будући развој.

Комбинованим научним методама (историјском, генетичком, компаративном, методом прегледа и компилације, методом прилагођавања, наглашавања и методом контраста), анализом и вредновањем материјалних остатака архитектонског наслеђа, проучавањем узрока, последица, хронологије настанка, настојало се утврдити природни, социјални, економски, културни, етнички, конфесионални контекст организовања и формирања насеља, грађења објеката, употребе материјала, стилског обликовања, комуналног уређења и управљања, функционалног, садржајног и укупног просторног организовања живота на подручју Старог језгра Земуна. Оно представља непресушни извор за научно-истраживачко проучавање, посебно у сфери урбанистичког планирања и пројектовања и историјско-уметничких дисциплина. Истражујући искуства и поруке из прошлости, кроз различите слојеве култура и времена, желели смо да **афирмишемо меморију** и успоставимо **континуитет деловања** у процесу планирања развоја града, односно ревитализације и урбане обнове заштићене предметне целине („**планирање у контексту**“).

Аутор овог рада руководио је израдом Плана детаљне регулације Старог језгра Земуна, који је Скупштина

града Београда усвојила 26. 12. 2003. године, а којем су Савет и Жири Дванаестог салона урбанизма у Нишу доделили 8. 11. 2003. године I награду у Категорији планова регулације.

Урбанистички завод Београда, као носилац израде плана, у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Београда израдио је **Програм рада** (разматран и подржан на седници Стручног савета Урбанистичког завода, одржаној 21. 9. 2001. године, као и на седници Комисије за архитектуру и урбанизам ИО Скупштине града, одржаној 30. 10. 2001. године), којим су дефинисани **методологија, садржај и динамика** израде предметног плана ревитализације и урбане обнове ове споменичке целине.

Методологијом израде плана предложен је, прихваћен и реализован **конкурс за унапређење јавних простора и објеката**, с циљем да се у фази припремања просторно-програмског концепта плана провере понуђена решења и прикупе и друге (другачије) идеје о могућим начинима уређења простора.

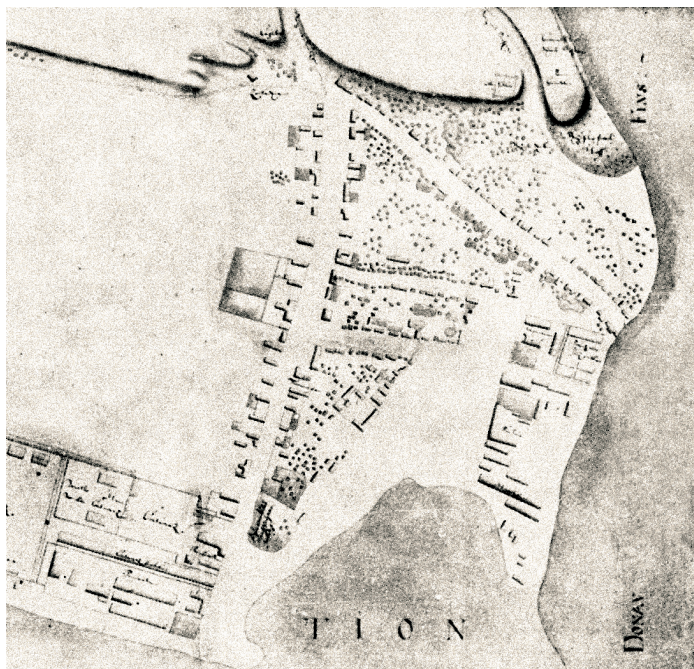
Планом детаљне регулације Старог језгра Земуна утврђени су обухват и **концепција заштите, уређења и обнове Старог језгра Земуна у циљу очувања традиције, идентитета, културно-историјског и природног амбијента и унапређења јавних простора и функција**. Целина Језгра, као вишеслојни градски организам, третирана је кроз интердисциплинарни конзерваторски и планерски поступак ревитализације и реконструкције ограниченог обима, којим је потребно разрешити стварне противуречности живота испољене између наслеђа и савремених потреба.

План афирмише Старо језгро Земуна као један од два историјска средишта Београда и једно од три језгра која чине главни градски центар. Развојне могућности овог простора дефинисане су у правцу његове квалитетне трансформације и афирмације врхунског амбијенталног окружења, а не у значајном повећању капацитета стамбено-пословног простора. **План препоручује** заштиту карактера постојећег ткива, очување и унапређење јавних простора, очување парцелације, хоризонталне и вертикалне регулације, аутохтоне архитектуре, ревитализацију постојећих и увођење (редефинисање) нових намена за објекте и просторе који имају изузетне културно-историјске, архитектонско-урбанистичке и амбијенталне вредности, као и заштиту визура, силуете и слике града. План представља основ за будуће архитектонско обликовање блокова и ансамбала и њихову непосредну изградњу и реализацију.

Кључне речи: *историјска културно-историјска целина, контекст (традиција, идентитет, значење), историјско-временски континуитет, ревитализација, рејенерација (унапређење)*

КОНТИНУИТЕТ ПЛАНСКИХ АКТИВНОСТИ

Земун убрајају у најстарије градове у нашој земљи. Врло погодан географски положај и природни услови привукли су и задржали људе да у овом делу међуречја оснују насеље, чији се континуитет може пратити од неолита до данас. Народи са ових простора развијали су своју културу остављајући за собом не само вредне појединачне објекте и амбијенте на подручју града Београда већ јединствено очувану урбану структуру оличену у Старом језгру Земуна. Језгро има своју физиономију, традицију, менталитет и изграђен однос према реци (Дунаву) на коју се ослања.



Сл. 1. План Земуна из 1740, Беч, Коморни архив (извор: Жељко Шкаламера, „Старо језгро Земуна I“, Историјски развој, Завод за заштитну споменика културе града Београда, Београд, 1966, стр. 6)

Током 19. и почетком 20. века, Земун се развијао унутар већ успостављених оквира кроз унапређење и мењање наслеђеног грађевинског фонда и постепено изграђивање неизграђених територија.

На константну еволуцију насеља у развијенији облик деловали су следећи утицаји:

- Власт, која је – поучена историјским искуством Балкана – перманентно деловала у правцу обнављања фортификација и јачања војних институција.
- Нарасла грађанска класа чији положај и права добијају конкретан израз кроз успостављање



Сл. 2. Детаљ плана Земуна Т. фон Вершен Прајса и В. фон Волемутха из 1780, Беч, Рајни архив (извор: Жељко Шкаламера, „Старо језгро Земуна I“, Историјски развој, Завод за заштитну споменика културе града Београда, Београд, 1966, стр. 11)



Сл. 3. Детаљ плана Земуна К. Бершолда из 1830, Беч, Рајни архив (извор: Жељко Шкаламера, „Старо језгро Земуна I“, Историјски развој, Завод за заштитну споменика културе града Београда, Београд, 1966, стр. 23)



Сл. 4. План Земуна из 1905. (извор: Жељко Шкаламера, „Старо језро Земуна I“, Историјски развој, Завод за заштитну споменика културе града Београда, Београд, 1966, стр. 29)

грађанских институција и реконструкцију постојећег грађевинског фонда.

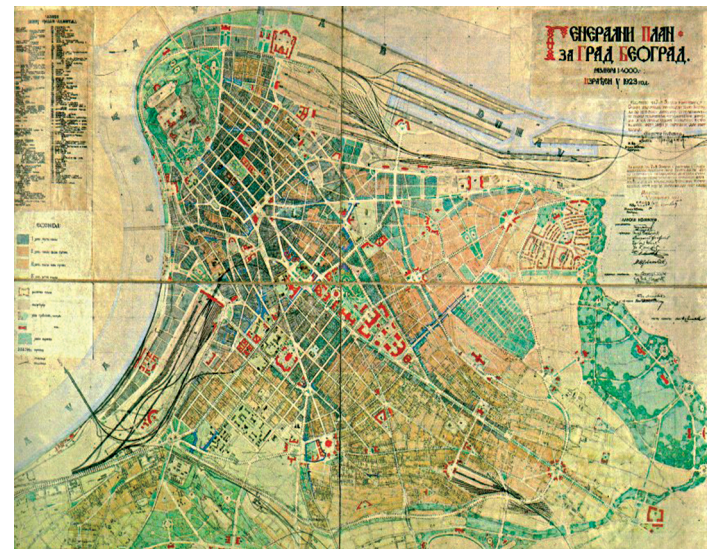
- Ривалитет буржоазије различите националне припадности који се огледа у грађењу репрезентативних и богатијих здања.
- Црква, која – учвршћујући свој утицај – обнавља постојеће и гради нове духовне садржаје.
- Становништво различитих конфесија које остварује своје националне интересе грађењем сопствених школа и општина.
- Интереси укупног становништва чија се афирмација огледа у подизању једноставних а општепотребних јавних објеката и институција (болница, школе, хотели, комунални и рекреативни објекти, парк, променада, кеј, индустријски објекти и др.).

Анализа планова и стања Земуна до почетка 20. века указује на спонтани и постепени развој ове урбане агломерације. Изграђивање и уређење града били су регулисани и контролисани. Спровођење правних регулатива грађења вршили су грађевински одбор и градски инжењер.

Одлуку о изради **првог урбанистичког плана Земуна** донела је градска скупштина 1906. године. Његова израда поверена је осигјечкој филијали берлинске фирме „Грове“. Иако се зна да је ова фирма приступила изради плана, план није познат.

Почетком прошлог века, Земун је ушао у етапу бурног просторног развоја. Већ 1911. године инж. Павле Хорват израдио је регулациони план за подручје Земуна. На основу тог плана градили су се архитектонски склопови јужних делова Земуна све до 1914. Зграде подигнуте у то време имају заједничке карактеристике, стилски припадају модификованој сецесији, а издвајају се већим бројем етажа и сличном диспозицијом у основи.

И у годинама непосредно после Првог светског рата, Земун се и даље изграђивао по плану инж. Павла Хорвата. С обзиром на то да више није био гранично место, било је нужно његово тешње повезивање са Београдом. Уз уважавање двестагодишњег самосталног и специфичног развоја Земуна, процес његовог просторног спајања са Београдом одвијао се постепено.



Сл. 5. Генерални план за град Београд из 1923. године, Урбанистички завод Београда, Центар за документацију и информатику

Изгледало је да ће **Генерални план за град Београд из 1923. године инж. Ђорђа Ковалевског** (израђен после расписаног међународног конкурса и одобрен од стране Министарства грађевина 1924. године), пре формалног припајања Земуна Београду (које се десило укидањем Градског поглаварства 1934. године), први пут предвидети повезивање урбаних ткива двају градова.

Додатак Плану представља решење у размери 1 : 25 000, којим је и лева обала Саве до лесних платоа Ђуковца и Гардоша предвиђена као територија за будући развој града.



Сл. 6. Додатак Генералном плану за град Београд из 1923. године (извор: Београд – Генерални урбанистички план 1950, Издање Извршног одбора НО Београда, 1951, стр. 45)

Међутим, у коначном решењу овај генерални план није обухватио предметни простор. Проширење Београда на леву обалу није прихваћено. Околност што је замишљен у сувише уском оквиру учинила је да овај план све мање има улогу закона по којем се град изграђује. Проузрокована је стихијска и непланска изградња и створена је хаотична периферија ван грађевинског рејона. Честе измене и допуне овог плана, њих чак 190, указују на то да он није био довољно флексибилан да прати динамизам развоја града (није обухватио све делатности нити је решио све потребе града). Такође, у процесу одлучивања превладали су интереси појединих институција, установа и појединаца, који су, супротно интересима града и целокупног друштва, решавајући парцијално своје проблеме и не водећи рачуна о целини – проузроковали да се Генерални план не оствари у својој првобитној замисли. У овим наводима можемо препознати и данас, осам деценија касније, актуелне штетне утицаје на урбанистичку делатност, који онемогућавају правилно урбанистичко сагледавање и решавање проблема Београда.

Без обзира на логичну претпоставку повезивања са Београдом, Земун се развијао и изграђивао по сопственим плановима. Већ 1928. године расписан је конкурс за Генерални регулациони план Земуна. Од више поднетих радова усвојен је план арх. Михаила Радовановића, који је после две године разрадио архитекта Ђорђе Шуица. Ови планови одредили су основне потезе ширења Земуна према Београду и његовог уређења, али нису битно мењали структуру и карактер Старог језгра Земуна.

Једину значајну новину представљало је решење Туковца и Гардоша, које је предвиђало потпуну измену постојећег грађевинског фонда и ново уређење са самосталним, породичним кућама, вилама.

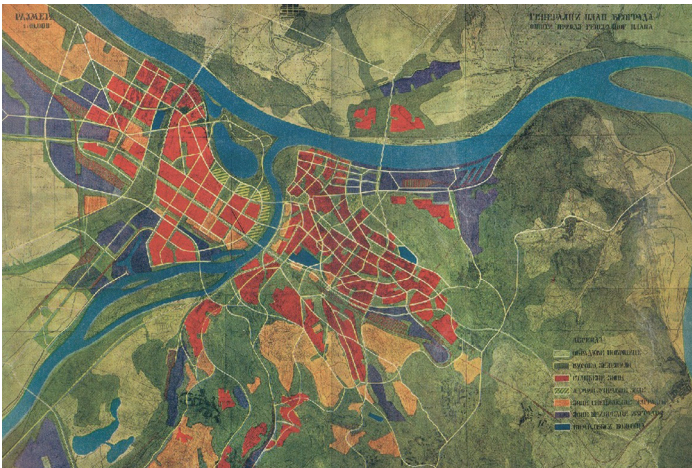


Сл. 7. Генерални регулациони план Земуна из 1928. године, арх. М. Радовановић (извор: М. Радовановић, „Регулациони план Земуна из 1928“, оригинал у Народном музеју Земуна, инв. бр. А-298)

Изградњом viseћег моста на Сави 1935. године, Земун је саобраћајно повезан са Београдом. Успостављање везе између двају градова трамвајем, 1937. године, значајно је за формирање урбане структуре Старог језгра. Већа приступачност Језгра утицала је на изградњу јавних објеката на његовом подручју (Пољопривредни факултет, Дом ваздухопловства, Банка, Гимназија, школе и др.).

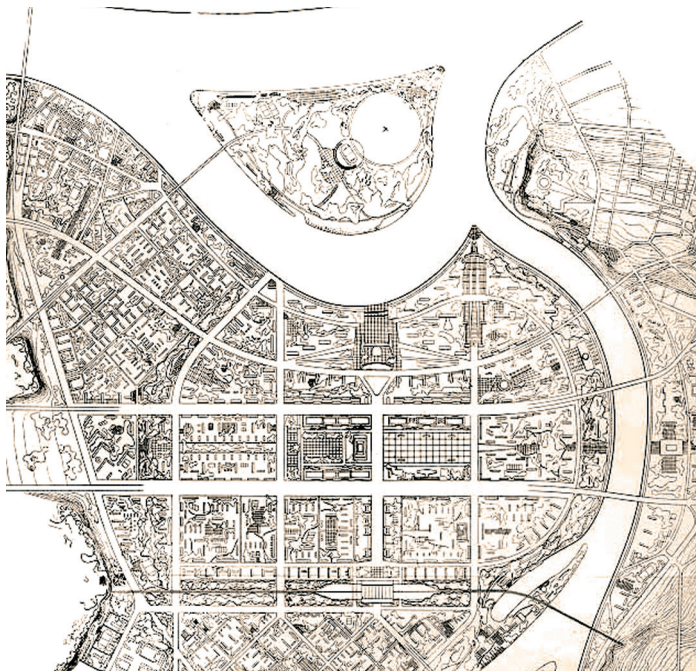
Генерални план Београда из 1950. године, чијом изградом је руководио арх. Милош Сомборски, први пут укључује град Земун у своје оквире, решавајући специфичан проблем прерастања постојећих градова на левој (Земун) и десној (Београда) обали Саве у јединствену урбанистичку целину. С обзиром на то да су престали да делују различити историјски и политички утицаји који су условили независно и специфично формирање двају градова, природно ширење Београда предвиђено је преко речних токова.

Поред преласка града на леву обалу Саве, поменути план бавио се и питањима реконструкције наслеђеног ткива. Прописујући увећање густине становања по хектару и промену начина изградње, он је нудио решења која негирају вредности Старог језгра Земуна.



Сл. 8. Генерални план Београда из 1950. године (извор: Београд – Генерални урбанистички план 1950, Издање Извршног одбора НО Београда 1951, стр. 169)

У оквиру урбанистичких студија за подручје Новог Београда и Земунa које су претходиле изради Генералног плана Београда из 1950. године, а којима је руководио арх. Никола Добровић, нуђена су разна занимљива урбанистичка решења која је требало да буду проверена са аспекта многих научних дисциплина – геологије, геомеханике, хидрографије, топографије, климатологије, микроклиме и др.



Сл. 9. Детаљ урбанистичког решења Новог Београда и Земунa рађеног 1950. године, аутор арх. Вида Врбанић (извор: Београд – Генерални урбанистички план 1950, Издање Извршног одбора НО Београда 1951, стр. 129)

Једно од понуђених варијантних решења за простор Новог Београда и Земунa представља и План арх. Вида Врбанића. Са њега се читава да је саобраћајна веза Земунa са Београдом лонгитудинала (Угриновачка – Вртларска – Булевар Лењина), да тангира Старо језгро Земунa с југозападне стране. Мрежа улица предвиђена је за потребе превоза људи аутомобилом и површинским системом јавног саобраћаја (тролејбусом). За подручје језгра Земунa предложена је радикална трансформација грађевинског фонда према принципима Атинске повеље.

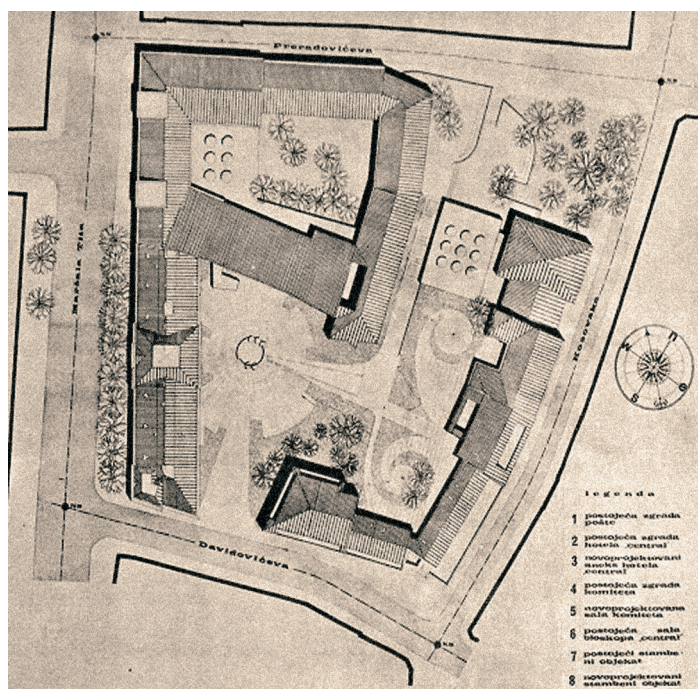
Регулациони план за општину Земун из 1965. године, чија се израда одвијала паралелно с прокламовањем Венецијанске повеље (1964), која представља почетак савременог сагледавања доктрине заштите и конзервације споменичких целина, утврдио је потребу очувања Старог језгра као значајне и вредне урбане целине. Подручје Старог језгра означено је као општеградски рејонски центар *P1*.



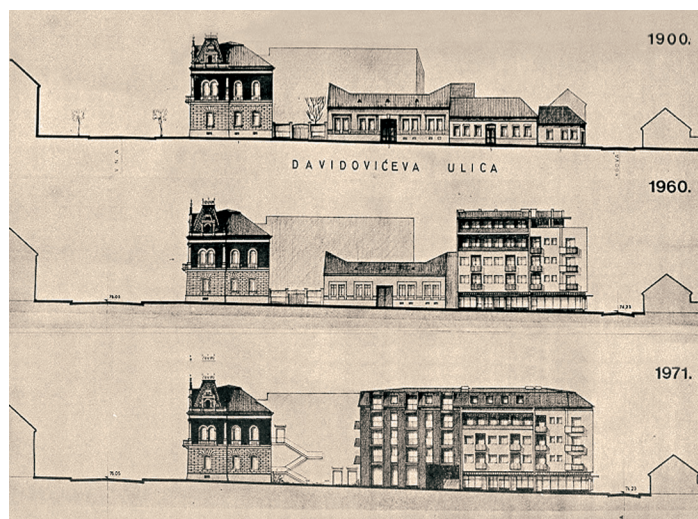
Сл. 10. Регулациони план за подручје општине Земун, 1965. година (Регулациони план за подручје општине Земун, „Export press“, Београд, Француска 27, 1967, без нум.)

План је дефинисао основне намене површина, број становника и запослених, као и везе са инфраструктурним системима првог реда. Истим планом утврђена је потреба да се приступи изради детаљног урбанистичког плана за Старо језгро у целини, који би представљао основ за будуће урбанистичке пројекте блокова и ансамбала на основу којих ће се вршити непосредна изградња и реконструкција. У том контексту, формирана је посебна стручна комисија која је имала задатак да анализира појединачне објекте и целине на подручју Старог језгра Земунa и да формира предлог за даљи поступак према њему. Комисију су сачињавали најпозванији стручњаци, професори универзитета, археолози, историчари, архитекти и урбанисти. Циљ рада комисије био је да се утврде вредности које треба сачувати. На основу опште

ПРИКАЗ МЕТОДОЛОГИЈЕ ПЛАНИРАЊА У ЗАШТИЋЕНИМ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИМ ПОДРУЧЈИМА
НА ПРИМЕРУ СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА



Сл. 11. Урбанистички пројекат блока између улица Маршала Тита, Прерадовићеве и Косовске – блок 35, Кровови, Урбанистички завод Београда, Центар за документацију и информатику, Урбанистички пројекат блока између улица Маршала Тита, Прерадовићеве и Косовске – блок 35 („Службени листи града Београда“, бр. 18/71)



Сл. 12. Промена изгледа Давидовићеве улице, Урбанистички завод Београда, Центар за документацију и информатику, Урбанистички пројекат блока између улица Маршала Тита, Прерадовићеве и Косовске – блок 35 („Службени листи града Београда“, бр. 18/71)

документације и анализе настанка, развоја и стања историјско-урбанистичке целине Старог језгра Земуна, сагледана је њена вредност и прихваћена је у надлежним друштвеним институцијама. Оснивањем Завода за заштиту споменика културе града Београда створени су и формални услови за превазилажење дотадашњег парцијалног сагледавања и вредновања архитектонског наслеђа. **Решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 949/2 од 1. 11. 1966. године, Старо језгро Земуна је, због својих културно-историјских сведочанстава и природних и амбијенталних вредности, проглашено спомеником културе.**

И поред присуства свести о значају задржавања постојећих вредности у процесу планирања развоја језгра Земуна, у пракси су понекад искрсавали спорови као последица неусаглашених ставова о вредностима које треба заштитити.

Израда детаљних урбанистичких планова за делове појединих целина или за поједине блокове (парцијално сагледавање простора), често је узроковала непримерен однос према наслеђеном урбанистичком и архитектонском фонду.

На примеру Детаљног урбанистичког плана блока 35 у Земуну (Службени листи града Београда, бр. 13/70) и Урбанистичког пројекта блока између улица Маршала Тита, Прерадовићеве и Косовске – блок 35 (Службени листи града Београда, бр. 18/71), рађених за потребе реконструкције хотела и биоскопа „Централ“ и изградње стамбеног објекта на углу Косовске и Давидовићеве улице, уочава се несклад између планираних и наслеђених структура. То упућује на закључак да у датом тренутку нису правилно анализирани и вредновани затечени појединачни објекти амбијенталног значаја, који су се планом могли очувати и под одређеним условима трансформисати и унапредити у складу с потребама савременог живота.

Генерални урбанистички план (ГУП) Београда из 1972. године имао је исти став према Старом језгру Земуна као и Регулациони план за општину Земун. Дајући му атрибуте главног центра Београда и региона (део централне зоне Београда), с комплетним функцијама и посебним амбијенталним квалитетом, овај генерални план залаже се за перманентну ревитализацију (обнову) заштићеног културно-историјског амбијента. У саобраћајном смислу, Земун је тим планом повезан са Београдом независним шинским системом (метроом), који је, у процесу израде регулационих планова, произвео нов концепт површинског саобраћаја јавног, моторног, мирујућег, бицикличког, пешачког) и редефинисање намене земљишта.



Сл. 13. Генерални урбанистички план Београда из 1972. године (извор: Урбанистички завод Београда, Центар за документацију и информатику)

У међународним размерама усваја се **Амстердамска декларација** (1975), која дефинише платформу интегралне заштите градитељског наслеђа. Она истиче да архитектонско наслеђе не обухвата само појединачне објекте изузетне вредности и њихову непосредну околину већ и веће просторне целине од историјског и културног значаја, као и савремено стваралаштво и нов тип урбанистичког планирања, чији је циљ очување и реафирмација традиционалних вредности града. Апострофирају се напори за **активну заштиту** чија мерила треба да буду не само културни значај објеката већ и њихова употребна вредност. **Препоруке из Најробија**, у организацији Унеска (1976), позивају све архитекте и урбанисте да историјска подручја и њихову околину уважавају као кохерентне целине и да их складно интегришу у савремени живот.

У духу међународних, општепризнатих принципа заштите градитељског наслеђа, одлуком Владе Републике Србије Старо језгро Земуна проглашено је просторном културно-историјском целином од великог значаја за Републику (Сл. гласник СРС, бр. 14/79).

Изменама и допунама ГУП-а Београда до 2000. године (Сл. лист грана Београда, бр. 2/85) подручје Старог Земуна са Гардошем и Ђуковцем претежно је дефинисано као један од варијетета у VII типу изграђености (становане у деловима града ретке изграђености), чији су оријентациони урбанистички показатељи:

- однос становања и делатности 50–80 одсто према 20–50 одсто;
- индекс изграђености *и* до 0,8;
- густина насељености до 200 ст/ха.

Преостали делови Старог језгра намењени су здравственим центрима (комплекс Земунске болнице), научно-школским центрима (комплекс Пољопривредног факултета) и зонама јавног зеленила (Земунски парк, Земунски кеј, приобаље).



Сл. 14. Измене и дојуне Генералног урбанистичког плана Београда до 2000. године, из 1985. године (извор: Делегатијски лист, Јод. X, Београд, 11. 10. 1984)

Специфични услови и стандарди за предметно подручје, према одредбама наведеног плана су следећи:

Нове зграде по правилу висином везивати за постојеће суседне зграде. Максимална спратност нових зграда је приземље и три спрата (П+3). Изузетно, када се гради између две више зграде за које се висином везује, или се налази на углу, а са једне стране јој се налази виша зграда, нова зграда може имати приземље и четири спрата (П+4). На обронцима лесног платоа и у њиховом залеђу (Гардош и Ђуковац) висина зграда је ограничена на приземље или приземље и спрат. Простор за стационирање возила обезбедити на отвореним паркинзима и у гаражама.

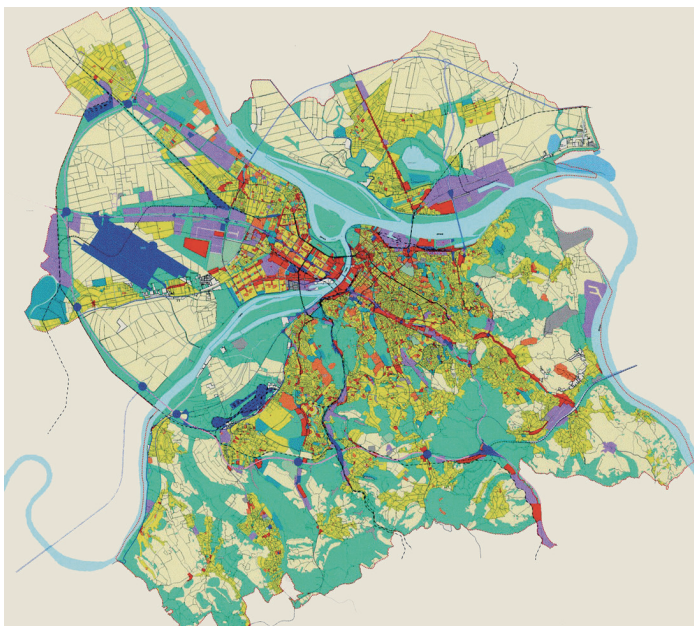
И даље је присутна пракса да се због неких неодложних захвата у Старом језгру Земуна приступа парцијалном сагледавању простора, изради детаљних урбанистичких планова за делове појединих целина или за поједине блокове.

План за подручје Гардоша предлагао је радикалну измену социјалне структуре, исељавање већег броја становника, пренамену већег броја постојећих стамбених објеката и смештај различитих нових садржаја. За већину преосталих стамбених кућа није планирана могућност доградње. Планске поставке (које су са становишта данашње теорије и праксе урбанистичког планирања и заштите споменика културе превазиђене) нису реализоване. Супротно њима, због недостатка материјалних средстава, агресивности корисника и могућности да се не поштују услови заштите и планирања, дошло је до девастације простора. Увећавао се број објеката који својим габаритом, волуменом и примењеним материјалима нарушавају типолошке карактеристике кућа које представљају основну амбијенталну вредност грађевинског фонда Гардоша.

Планови за уређење приобалног појаса и изградњу обалоутврде Дунава углавном нису реализовани.

Почетком 1999. године усвојене су **Допуне ГУП-а Београда до 2000. године** (Сл. лист *Грaдa Београда*, бр. 2/99), у којима је утврђено да се на непокретним културним добрима и добрима која уживају претходну заштиту могу изводити радови на реконструкцији, ревитализацији и санацији, а у мањем обиму и замена постојећих објеката, у складу са условима чувања, одржавања и коришћења културних добара и мерама њихове заштите. На основу тога, на захтев Министарства грађевина, а за потребе појединачних инвеститора, у Урбанистичком заводу Београда, у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Београда, израђивани су урбанистичко-технички услови за појединачне интервенције на објектима на подручју Језгра.

Генерални план Београда 2021 (Сл. лист *Грaдa Београда*, бр. 27/03) афирмише Старо језгро Земуна као један од два историјска средишта Београда, односно једно од три језгра која чине главни градски центар. Развојне могућности овог простора дефинисане су у правцу квалитетне трансформације простора и афирмацији врхунског амбијенталног окружења, а не у значајном повећању капацитета пословно-стамбеног простора. Препоручује се заштита карактера постојећег ткива, очување и унапређење јавних простора, очување парцелације, хоризонталне и вертикалне регулације, визура, аутохтоне архитектуре, силуете и слике града. Урбанистичко-архитектонско обликовање целина и објеката препоручује се путем конкурса.



Сл. 15. Генерални план Београда 2021, Урбанистички завод Београда (извор: Центар за документацију и информатику)

План детаљне регулације Старог језгра Земуна (Сл. лист *Грaдa Београда*, бр. 34/03) представља основ за будућу трансформацију постојећег грађевинског фонда у духу савремених принципа заштите и унапређења градитељског наслеђа, као и за архитектонско обликовање и реализацију нових блокова и архитектонских склопова.

МЕТОДОЛОГИЈА ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основ за израду и доношење Плана детаљне регулације Старог језгра Земуна садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи (Сл. лист *Грaдa Београда*, бр. 47/03);
- Закону о културним добрима (Сл. лист *Грaдa Београда*, бр. 71/94);
- Закону о заштити животне средине (Сл. лист *Грaдa Београда*, бр. 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94 и 53/95) и
- Одлуци о припремању Регулационог плана Старог језгра Земуна (Сл. лист *Грaдa Београда* бр. 16/96).

Урбанистички завод Београда, као носилац израде плана, у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Београда израдио је **Програм рада** (разматран и подржан на седници Стручног савета Урбанистичког завода одржаној 21. 9. 2001. године, као и на седници Комисије за архитектуру и урбанизам ИО Скупштине града одржаној 30. 10. 2001. године), у којем је дефинисао **методологију, садржај и динамику** израде предметног плана ревитализације и урбане обнове ове споменичке целине.

Примењена методологија заснована је на наведеним законским решењима и прописима, као и на укупној пракси Урбанистичког завода Београда, Завода за заштиту споменика културе града Београда и других организација и институција у поступку израде и доношења планова урбане обнове.

Урбана обнова је у предложеном методолошком поступку схваћена као прилагођавање објеката и просторне целине промењеним социјалним, културним и економским условима без битних промена њихових основних физичких особина, а у циљу очувања традиције, идентитета и физиономије историјског амбијента. Постојећи социјални миље задржава се у унапређеним еколошким и адаптираним функционалним условима. Обнова и реконструкција града схваћене су као трајан процес, који се одвија у оној мери и на онај начин како то допуштају финансијске, културне и изнад свега организационе могућности и способности друштвене заједнице.

Програмом рада предложено је да се процес израде плана одвија кроз следеће фазе:

МИЛИЦА ГРОЗДАНИЋ

I ФОРМИРАЊЕ ИНФОРМАЦИОНЕ ОСНОВЕ

- геодетске подлоге (ситуационе, катастарске подлоге и катастар подземних инсталација);
- инжењерско-геолошке подлоге;
- постојеће студије и истраживања;
- базе података из ЗИС-а (становништво, намена објеката, бонитет, спратност и др.).

II ПРЕЛИМИНАРНО ФОРМИРАЊЕ ЦИЉЕВА

- идентификација и дефиниција проблема;
- анкетање стручне јавности, органа власти (политике), корисника простора и других заинтересованих субјеката (урбани форум, конкурс);
- прелиминарни циљеви (смернице).

III АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, ОЦЕНЕ, ДИЈАГНОЗЕ

- стечене урбанистичко-правне обавезе;
- стање саобраћаја и техничке инфраструктуре;
- стање грађевинског фонда (валоризација);
- стање животне средине и др.

IV ПРОГРАМСКО-ПРОСТОРНИ КОНЦЕПТ

УТВРЂИВАЊЕ ПОТЕНЦИЈАЛА ПОДРУЧЈА И ЊЕГОВО ВРЕДНОВАЊЕ

- плански потенцијал;
- просторни (амбијентални) потенцијал;
- економски потенцијал (урбоекономска и технокономска анализа обнове заштићеног грађевинског фонда);
- физички потенцијал и др.

КОНАЧНО ДЕФИНИСАЊЕ ЦИЉЕВА

- формулисање циљева;
- структурирање циљева, провера компатибилности, утврђивање приоритета;
- провера реалности циљева;
- циљеви и варијантно решавање проблема.

ВАРИЈАНТЕ РЕШЕЊА (СЦЕНАРИЈИ РАЗВОЈА)

- утврђивање критеријума за вредновање варијантних решења;
- варијанте решења (конкурс).

ВРЕДНОВАЊЕ ВАРИЈАНТНИХ РЕШЕЊА

- провера варијантних решења по основу утврђених критеријума;
- провера изабраних варијаната по основу модела;
- верификација просторно-програмског концепта.

V ИЗРАДА НАЦРТА ПЛАНА

- саобраћај;

- техничка инфраструктура и прилог о мерама заштите;
- заштита и унапређење градитељског наслеђа;
- синтеза.

VI ВЕРИФИКАЦИЈА НАЦРТА ПЛАНА

- Секретаријат;
- Комисија за архитектуру и урбанизам ИО СГ;
- ИО СГ;
- Скупштина града.

VII ЈАВНИ УВИД И СТРУЧНА РАСПРАВА

- оглашавање, јавни увид, комисија за јавни увид.

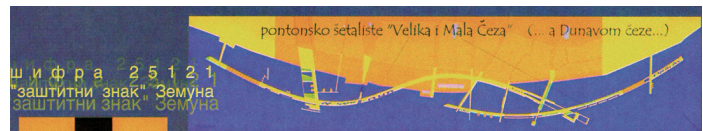
VIII ИЗРАДА ПРЕДЛОГА ПЛАНА

- формирање, усвајање, елаборирање, предаја плана.

IX СПРОВОЂЕЊЕ (ПРИМЕНА) ПЛАНА

Методологијом израде плана предложен је, прихваћен и реализован **конкурс за унапређење јавних простора и објеката**, с циљем да се у фази припремања просторно-програмског концепта плана провере понуђена решења и прикупе и друге (другачије) идеје о могућим начинима уређења простора. Додељене су три једнако вредне прве награде и два откупа.

Из награђеног рада, чији су аутори Маја Димитријевић и Маријана Бајкић, преузета је и у План имплементирана идеја о урбаној регенерацији, афирмацији простора као места перманентне акције и дешавања током читаве године, идеја о акционом планирању.



Сл. 16. „Branding“ *Земуна* по идеји награђеној конкурсној раду аутора М. Димитријевић и М. Бајкић, награђени рад на Конкурсу за унапређење јавних простора и објеката Старој језири Земуна, аутори Маја Димитријевић и Маријана Бајкић, ДУБ и ДАБ, Београд, 2002.

Други награђени рад, аутора Ана-Марије Ковенц-Вујић и Мирославе Петровић-Балубхић, био је у целини инспиративан за рад на регулационом плану. Рад је понудио читљив концепт уређења и унапређења отворених јавних простора, с великим бројем детаља, нарочито у делу од Главне улице према Дунаву.

Трећи награђени рад, аутора Бранислава Јовина, Миодрага Милашиновића, Ивана Николића, Марије Јовин и Синеше Темеринског, био је заснован на

поштовању идеје саобраћајног повезивања Земуна са Београдом независним шинским системом, из чега је проистекао нов концепт површинског саобраћаја и редефинисање намена земљишта. Концепт овог рада предвиђао је радикалну реконструкцију приобаља и Гардоша, док се у залеђу афирмисао грађански Земун 20. века. У овом тренутку, овакав концепт није могао бити имплементиран у План, с обзиром на актуелни став службе заштите споменичког наслеђа и условљености из планова вишег реда, што не искључује могућност да ће се у некој ближој или даљој будућности пред нас поставити и захтеви у духу овог награђеног концепта.

Откупљени рад Јасмине Ђокић, Данијеле Недельковић, Браниславе Милић, мр Владимира А. Милића и др Владана Ђокића је низом успостављених и детаљно образложених принципа и критеријума послужио обрађивачима плана за проверу оправданости и прихватљивости предложених решења. У овом раду је посебно интересантно упућивање на „ресурсе свакодневице“, с намером да се „сачува свакодневни живот и избегне претварање града у туристички предмет“.

У оквиру предложене методологије у свим фазама рада било је могуће организовање јавних трибина, форума, „округлих столова“, изложби, конференција и конфронтација с циљем да се провере понуђена решења и прикупе информације, идеје и сазнања о потребама и могућим начинима уређења простора. Остварена је сарадња са свим субјектима планирања – грађанима и правним лицима у простору плана, експертима из свих струка, представницима власти, градским органима и надлежним институцијама; од којих би се, због значаја простора, морао посебно издвојити Завод за заштиту споменика културе града Београда. У том смислу важно је истаћи да **валоризација постојећег грађевинског фонда и укупног простора** представља **предтекст** за планирање односа на подручју плана.

ЦИЉЕВИ ПРОЦЕСА РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ И УРБАНЕ ОБНОВЕ СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА

Очување и унапређење градитељског наслеђа један је од приоритетних принципа нове, универзалне идеје одрживог развоја.

У том смислу, Планом понуђена решења ревитализације и урбане обнове језгра Земуна доприносе остваривању следећих општих циљева:

- Очувању човекове околине (умањити загађење воде, ваздуха, земљишта и пејзажа, повећати квалитет живота стварањем здраве, безбедне и уређене животне средине).
- Заштити и унапређењу градитељске и културне баштине (очувати карактер града, традицију,



Сл. 17. Валоризација објеката на подручју Старог језгра Земуна (извор: План детаљне регулације Старог језгра Земуна, „Службени лист града Београда“, број 34/03, Урбанистички завод Београда, арх. број 350–3457/96)

идентитет, културно-историјски и природни амбијент и интегрисати их у савремене токове живота).

- Заштити и унапређењу јавних (отворених) простора, мреже јавних зелених површина и културног пејзажа (улице, тротоари, скверови, тргови, паркови, игралишта, речне обале, шеталишта, паркиралишта, терминали, баште и др).
- Афирмацији савременог архитектонског обликовања простора и објеката, која треба да допринесе атрактивности, функционалности и квалитету урбаног амбијента.
- Активном учешћу сваког појединца у животу града и процесу планирања, одлучивања и реализације.
- Афирмацији кретања (уводити нова просторна решења за пешаке и бициклисте, унапредити све видове саобраћаја на води, подржати приступачније, удобније и ефикасније системе колективног превоза, обесхрабрити зависност од појединачног аута).
- Повезаности и прожимању функција у простору.

ПОЛАЗНИ СТАВОВИ И ОПРЕДЕЉЕЊА У ДЕФИНИСАЊУ КОНЦЕПТА РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ И УРБАНЕ ОБНОВЕ СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА

Просторно-програмско решење ревитализације и урбане обнове Старог језгра Земуна темељи се на поштовању следећих ставова и опредељења:

- Старо језгро Земуна је просторна културно-историјска целина велике вредности, с претежно амбијенталним карактером, која се мора посматрати у склопу ширег подручја Централне градске зоне.
- Старо језгро Земуна третира се интегрално као историјско средиште (једно од два у Београду), у оквиру којег се затим степенују вредности појединих урбанистичких целина, градских четврти, (микро) амбијенталних целина, уличних потеза и других елемената градске структуре.
- Глобално сагледавање проблема у ширем утицајном подручју (кретање људи и робе, стационарни саобраћај, примарни инфраструктурни системи и коридори, атрактивност, доступност, дунавска оријентација и др.)
- Поштовање просторног и физичког развоја Старог језгра Земуна кроз време (просторно-временски континуитет).
- У планирању Старог језгра Земуна морају се користити искуства прошлости.
- Валоризација укупног простора и постојећег грађевинског фонда и његова типологија неопходан су предтекст за утврђивање постојећих и планирање будућих просторних односа у амбијенту.
- Обнова духовних вредности (традиција, идентитет, значење) на подручју Језгра.
- Чување и унапређење типолошких карактеристика простора помоћу јаким типолошких елемената по којима се препознаје одређена амбијентална целина (специфични елементи природног простора, положај, карактеристике рељефа, зеленило, река и друга обележја природног пејзажа, поједине грађевине са својим изворним наменама и др.).
- Коришћење простора под земљом у мери у којој је то могуће, чување и ревитализација индустријских објеката, активна примена урбане археологије и презентација старијих слојева из живота града.
- Ревитализација постојећих и увођење нових намена (редефинисање), које не смеју да разоре структуру и целовитост амбијента.
- Изналажење могућности за планирање нових капацитета изградње, водећи рачуна о контекстуалности („духу места“).

- Слободна употреба нових техника и материјала уз поштовање постојећих односа маса, размера, ритма, примерених начина завршног обликовања грађевина и простора и др.



Сл. 18. Позиција Старог језгра Земуна у односу на Централну зону града (извор: План детаљне реулације Старог језгра Земуна, „Службени листи града Београда“, број 34/03, Урбанистички завод Београда, арх. број 350–3457/96)

УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Подручје Старог језгра Земуна, у односу на природне особености (физичко-географску структуру, геоморфолошке и хидролошке карактеристике), развојно-историјски контекст, типологију (концепт, идеју) и урбану морфологију, може се посматрати у оквиру пет урбанистичких целина унутар којих постоји 75 грађевинских блокова.

ПОДРУЧЈЕ ДОЊЕГ ЗЕМУНА

Подручје Доњег Земуна (46 блокова) ограничено је улицама Ђуре Ђаковића, Тргом ЈНА, Улицом Виктора Бубња, Немањином, Триглавском, Вуковом, Гундулићевом, Вртларском, Цетињском, Његошевом и Кејом ослобођења и има нето површину (припадајућих блокова) од око 33,78 ха и нето густину становања од око 230 ст/ха.

Обухватало је, најпре, средишњи и јужни део Језгра спонтано формиран у другој половини 18. века на терену алувијалне равни поред Дунава (75–77 мнв). Постепено се ширило на југозапад до линије данашње Вртларске и Угриновачке улице, да би пред крај 19. века обухватило и неколико нових блокова на

ПРИКАЗ МЕТОДОЛОГИЈЕ ПЛАНИРАЊА У ЗАШТИЋЕНИМ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИМ ПОДРУЧЈИМА НА ПРИМЕРУ СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА

југоистоку, освојених од некада плавних терена према Сави. С обзиром да терен није претходно нивелисан, мрежа постојећих улица је спонтана и слободнија, али у основи има ортогонални карактер. Главна улица дели ово подручје (као и читаво Језгро) на два дела – источни према Дунаву и западни према Новом Београду.

Најстарије земунске улице и тргови унутар ове целине садрже, поред опште урбанистичког значаја, и изузетно драгоцен архитектонски фонд са бројним појединачним споменицима културе и објектима изузетних културно-историјских и архитектонско-урбанистичких вредности. У оквиру ове целине заступљени су сви типови стамбених објеката карактеристични за амбијент Старог језгра, модификована рурална кућа и маловарошка кућа у северном и северозападном делу, високопартерна и једносратна стамбена и стамбено-пословна кућа у централном и јужном делу, као и највећи број јавних зграда на подручју Језгра, спратности од П+2 до П+4.

Просторна диспозиција намена, нарочито становања, и централних функција на овом подручју и њихово међусобно прожимање традиционална је особина историјског средишта. Претежна намена Главне улице, затим Змај Јовине, Господске и Бежанијске јесте садржај градског центра (управно-административног и трговачког карактера), који је у будућности потребно унапредити повећањем доступности и атрактивности и увођењем нових функција и вредности.

Преостала подручја ове урбанистичке целине намењена су претежно становању са делатностима, док су појединачне парцеле унутар тих подручја у функцији разноврсних садржаја јавног карактера (државне институције; објекти културе, здравства, школства; сакрални објекти; јавне зелене површине).



Сл. 19. Доњи Земун (фотографија Туристичког друштва Земуна)

ГАРДОШ

Подручје Гардоша (15 блокова) ограничено је Његошевом улицом, Тргом Бранка Радичевића, улицом Цара Душана, зеленилом лесног одсека, Гробљанском и Широком стазом – Кејом ослобођења. Има нето површину (припадајућих блокова) од око 6,91 ха и нето густину становања од око 154 ст/ха.

Због свог повољног положаја на највишим kotaма лесног платоа (112 мнв) и његовим обронцима изнад Дунава у североисточном делу језгра Земуна, Гардош је од давнина представљао погодно место за формирање насеља. Богато је материјално сведочанство о историјској присутности различитих народа на ушћу Саве у Дунав. Хронологија и стратиграфија слојева започињу преисторијским слојевима из неолита и млађег бронзаног доба, преко некрополе римског Таурунума до средњовековног утврђења, од којег су сачуване рупевине цитаделе, док су остали делови ишчезли.

Данас подручје Гардоша има карактер изразито стамбене зоне. Мрежа улица прати спојнице лесне падине. Структуру грађевинског фонда претежно сачињава модификовани тип панонске (руралне) и маловарошке приземне куће. Куће су на регулационој линији, у прекинутом низу карактеристичног ритма, а њихова појединачна диспозиција и укупна концентрична организација на нивоу насеља обезбеђују свима право на поглед према Земуну, рекама и Београду, светлост и сунце у најдужем дневном трајању.

Унутар урбанистичке целине Гардоша могу се идентификовати мање амбијенталне целине (микроамбијенти) посебних вредности, као што су комплекс Николајевске цркве, комплекс Тврђаве са Миленијумском кулом, као и потези улица Његошеве, Синђелићеве, Гардошке, Старе, Високе, Гробљанске, Стрме, Тесне,



Сл. 20. Поглед на Гардош са Дунава (извор: Миодраг Дабичић, „Завичајни музеј – седам миленија Земуна“, Музеј града Београда, Београд, 1978, насловна сирана фотографија: Иво Ејтеровић)

Чунарске и Весларске. Вертикале Николајевске цркве и Земунске куле (контрасти у односу на ситну и полеглу приземну структуру Гардоша) битан су елемент силуете Старог Земуна и значајни су у менталној мапи овог дела града (белези, обележја, оријентира).

Присуство зеленила и отвореност према површини неба истакнути су елементи амбијента Гардоша. Промене услед климатских прилика битно утичу на различито доживљавање амбијента зими, лети, у јесен и у пролеће.

У новије време, одређени број кућа неприлагођене архитектуре (пропорција и ритма) разбио је јединство ове историјско-урбанистичке целине.

ЋУКОВАЦ

Подручје Ћуковца (осам блокова) ограничено је Цетињском улицом, затим Угриновачком, Ћуковачким кутом, задњом страном парцела које се ослањају на улицу Душана Вукасовића и Добановачком. Има нето површину (припадајућих блокова) од око 3,79 ха и нето густину становања од око 190 ст/ха.

Подручје Ћуковца превасходно је зона стамбене намене. Пружа се преко обронака лесног платоа у северозападном делу Језгра, обухватајући Цетињску, Ћуковачки руб, Ћуковачку улицу, Ћуковачки кут, улицу Душана Вукасовића и улицу Василија Василијевића. Карактеришу га неправилна регулација улица и грађевински фонд лошег бонитета, у оквиру којег доминира модификовани панонски (рурални) тип земунске куће, приземнице издужене основе оријентисане ужом страном на улицу, у прекинутом низу типичног ритма. Захваљујући природним особеностима (положај и геоморфолошки услови) и Ћуковац, као и Гардош, представља изузетан видиковац са којег се могу сагледати природни и историјски простори Земуна и Београда.

У оквиру ове целине налази се најстарија кућа Старог језгра Земуна, која датира још из турског времена. То је спратни објекат у бондруку у којем се некада налазила кафана „Бели медвед“. Испод зграде постоји лагум са два крака озидан опеком. У литератури се овај објекат помиње као кућа у којој је 1717. године одсео Евгеније Савојски.

Идеја арх. Михајла Радовановића присутна у Регулационом плану Земуна из 1928. године – да се наслеђени грађевински фонд Ћуковца у потпуности замени и изгради насеље слободностојећих породичних објеката (вила) окружених зеленилом на појединачним парцелама – реализована је у мањем делу (североисточном, уз улицу Душана Вукасовића) ове целине. Већи део ове целине девастиран је непланском изградњом (заменом) објеката без урбанистичко-архитектонских вредности, чиме је простор Ћуковца практично изгубио споменички карактер.



Сл. 21. Кафана „Бели медвед“ на Ћуковцу (фотографија аутора)

Дотрајале постојеће објекте без архитектонског значаја потребно је реконструисати или заменити новим, уз поштовање, превасходно, урбанистичких (парцелација, регулациона линија уличног фронта, волумен објеката и др.), али и архитектонских карактеристика наслеђа.

КОМПЛЕКС ГРАДСКОГ ПАРКА С ЈАВНИМ ОБЈЕКТИМА

Подручје Градског парка (пет блокова) ограничено је улицама Николаја Островског, 22. октобра, Вртларском, Гундулићевом, Вуковом, Триглавском и Немањином и има нето површину (припадајућих блокова) од око 15,14 ха и нето густину становања од око 9 ст/ха.

Формирањем ове целине изразито јавног карактера, у југозападном делу Језгра (који је започет у другој половини 19. века), знатно је измењена урбана структура Старог језгра Земуна.

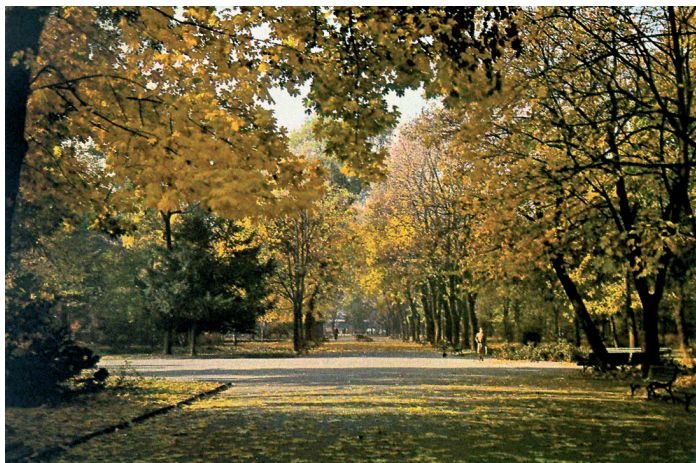
Укидањем Контумаца (1842. године), који је захваћао петину територије вароши и више од стотину година био симбол њеног раста, земљиште је прешло у својину града, који је био у обавези да га употреби за јавне потребе. Једини остаци ове установе толико важне за Земун јесу две сачуване капеле, православна Контумацка капела св. арханђела Гаврила (из 1786. године) и католичка Контумацка капела св. Рока (из 1836. године). Изградњу Градског парка на контумацком земљишту Општина је („као власник и главни оснивач“) започела 1876, а окончала 1886. године. Била је то „прва уређена зелена површина, прво место за освежење и одмор, прво шеталиште за становнике пограничног града“.

У оквиру ове целине налази се један од првих јавних објеката подигнутих на новооснованом југозападном

ПРИКАЗ МЕТОДОЛОГИЈЕ ПЛАНИРАЊА У ЗАШТИЋЕНИМ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИМ ПОДРУЧЈИМА НА ПРИМЕРУ СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА

делу Старог језгра. То је Касарна, изграђена средином 18. века, а надзидана (до П+2) и адаптирана крајем 19. века. Готово сто година представљала је највећу грађевину Језгра с неизмењеном наменом.

Потом су на контумацком земљишту подигнуте: репрезентативна стилска двоспратна зграда Велике реалке, данашња Гимназија (1879. године), Општа јавна болница (1891. године) на некадашњем војном вежбалишту смештеном уз комплекс касарне и Градски парк, Девојачка основна школа, данас ОШ „Мајка Југовића“ (1899. године), као самостална зграда у већ установљеном Градском парку, затим зграда Дечачке основне школе, данас ОШ „Светозар Милетић“ (1913. године), па зграда Пољопривредно-шумарског факултета (1932.



Сл. 22. Градски парк (фотографија аутора)

године). Некадашњи Дом културе из 1933. године замењен је 1974. године Домом спорта „Пинки“.

Присуство неколицине традиционалних (маловарошких) приземних стамбених објеката у непрекинутом низу по ободу ове целине (дуж Вукове улице и по ободу Градског парка) не умањује јавни карактер овог подручја, већ ствара још један препознатљив амбијент унутар ове урбанистичке целине.

На већини јавних зграда од времена изградње до данас рађене су мање или веће интервенције (адаптације, надзиђивања, доградње) у складу с растућим потребама друштвене заједнице. Зграде су достојни репрезенти стваралаштва домаћих архитеката и сведочанства високог степена развијености земунске управе у различитим областима (посебно школства). Свака појединачно, својим садржајем, архитектонском композицијом и диспозицијом, чини јединство са другим јавним објектима и даје особен израз овој урбанистичкој целини Старог језгра Земуна.

ПРИБАЉЕ И АКВАТОРИЈА

Подручје ове урбанистичке целине (један блок) обухвата приобални појас (источно од Кеја Ослобођења и шетне стазе у њеном продужетку) са обалоутврдом и припадајући део акваторије Дунава на делу Старог језгра Земуна од улице Ђуре Ђаковића до Широке стазе у подножју Гардоша. Површина постојећег приобаља захвата 1,60 ха. У овој целини није заступљена функција становања.

Јединствен простор, традиционалног је лика и духа и изузетних ликовно-амбијенталних вредности. Сагледавањем са реке, неодвојиви је део слике у коју је уткана и урбана структура Гардоша, као и структура историјског језгра (центра) Земуна у залеђу.



Сл. 23. Земунски кеј (фотографија Ђорђа Чубрила)

Најатрактивнији део приобаља је главно шеталиште на Кеју, које се простире на горњем платоу (коте 76.00–76.60 мнв) испред историјског језгра – од зграда Капеланије и ресторана „Венеција“ на северу до улива улице Ђуре Ђаковића у Кеј ослобођења на југу. На овом потезу доминира главна шетна стаза између два дрвореда.

Главна спона шеталишта са урбаним залеђем и са доњим шетним нивоом на обалоутврди (кота 73.50 мнв) остварена је на позицији везе Кеја с Масариковим тргом.

На месту улива Караматине, Змај Јовине и Господске улице у Кеј ослобођења налази се зона некадашњег речног путничког пристаништа.

Шетна стаза уз обалу Дунава континуирано се наставља у правцу севера, по ивици лесног платоу у подножју Гардоша, повезујући разнородне садржаје на западној страни (ресторан „Шаран“, зона становања уз реку с могућим централним садржајима, зона спорта и рекреације у приобаљу).

Акваторија представља изузетан потенцијал чијим ангажовањем (пристаниште, сидриште, зоне слободног коришћења) треба нагласити дунавску и европску оријентацију Земуна.

НАМЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

У оквиру дефинисаних урбанистичких целина и унутар њих утврђених грађевинских блокова извршено је јасно разграничење површина за јавне намене од површина за друге намене. Просторна диспозиција намена и њихово међусобно прожимање у појединим зонама или унутар појединих објеката традиционална су карактеристика историјског средишта Земуна, која се мора очувати и унапредити.

КОНЦЕПТ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА

Генералним планом Београда 2021 утврђена је, у циљу заштите Старог језгра Земуна од транзитног саобраћаја, потреба да се формира магистрални правац који представља продужетак Булевара Михајла Пупина ка Вртларској улици и даље, преко Угриновачке улице, као веза с Новим новосадским путем (саобраћајницом Т-6). С обзиром на изграђеност простора, као и на стечене и створене условљености у коридору предложеног магистралног потеза, потребно је у даљим фазама рада, кроз израду планске и техничке документације, размотрити могућност алтернативне везе с Новосадским путем преко Првوماјске улице.

УЛИЧНА МРЕЖА

Улична мрежа предметног простора је формирана у складу с планским поставкама ГП-а и просторним могућностима подручја. План задржава постојећу саобраћајну матрицу. Регулациона ширина саобраћајница представља константу плана. Унутар утврђених профила могуће су функционалне прерасподеле простора у зависности од утврђеног режима саобраћаја и начина материјализације.

ПАРКИРАЊЕ

Паркирање возила у оквиру границе плана решава се на више начина:

- у оквиру парцела;
- у оквиру регулационе ширине саобраћајница;
- у оквиру уређених отворених паркинг површина;
- у оквиру новопланираних подземних и надземних гаража.

Дефицит у стационирању возила од 1347 паркинг места потребно је ублажити изградњом јавних гаража ван граница плана у улици Вртларској и улици Ђуре

Ђаковића, капацитета по 500 возила, које ће се користити за стационирање возила с подручја предметног плана и ширег окружења, затим двонаменским коришћењем отворених паркинг површина и развојем јавног градског саобраћаја (ЈГС), који ће допринети мањем коришћењу путничких возила у сврху доласка у предметну зону.

Планирано је да нови објекти своје потребе за стационирањем возила дефинисане на бази норматива решавају у оквиру своје грађевинске парцеле.

ЈАВНИ САОБРАЋАЈ

Према Генералном плану Београда до 2021. године, према простору у оквиру границе плана, планирана је изградња ЛРТ-а (лаки метро) до Творничке улице у првој фази, а у другој фази до планираног терминала у зони раскрснице Угриновачке и саобраћајнице Т-6.

У ближој будућности, ЈГС на овом простору биће базиран углавном на аутобуском превозу путника, али уз одговарајућу просторну и функционалну реорганизацију.

Потез Главна – Цара Душана остао би и даље привенствено у функцији ЈГС-а и то пре свега аутобуског подсистема, као и поједине уличне везе у центру Земуна и то – улице Николаја Островског, Ђуре Ђаковића, Кеј ослобођења, Караматина, Његошева.

Терминус јавног градског и приградског превоза путника, који се данас налази у улицама Кеј ослобођења и Ивана Мажуранића, требало би изместити са ове локације, а према условима Генералног плана Београда 2021 (*Сл. лист грана Београда*, бр. 27/03).

ПЕШАЧКЕ УЛИЦЕ И ЗОНЕ

У постојећем стању, у оквиру Старог језгра Земуна постоје пешачке зоне (Господска улица – Трг победе, Прека, Пиљарска). Нове пешачке улице и зоне планиране су у правцу од Главне улице ка реци, у циљу отварања центра Земуна према обали Дунава.

Планирано је да нове пешачке улице постану и Фрушкогорска, Гајева, Доситејева, Борчанска и Београдска. Ове улице треба да буду јединствене обраде, попречног профила с коловозном конструкцијом која омогућава пролаз комуналних и интервентних возила.

На Гардошу треба очувати пешачки карактер спонтано насталих улица: Гардошке, Старе, Високе и Чунарске.

У функцији неометаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, пројектовање пешачких површина мора бити у складу с важећим Правилником (*Сл. гласник РС*, број 18/97).

БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ

Бициклически саобраћај планиран је на потезу уз реку. Извесна теренска ограничења која постоје на

овом потезу ван границе предметног плана потребно је решити у будућем планском сагледавању, како би се обезбедио континуитет кретања бициклима у оквиру будућег система **Euro Velo Routes**, мреже европских бициклических стаза.

РЕЧНИ ПРИСТАНИ И СИДРИШТА

У постојећем стању речни саобраћај се у Београду користи искључиво у туристичке сврхе. Потенцијал река на које Београд излази није довољно искоришћен у сврху превоза путника. У том смислу планиране су нове димензије коришћења овог потенцијала изградњом пристана и сидришта с пратећим садржајима.

Поред сидришта на позицији продора улице Ђуре Ђаковића (капацитет 300 чамаца), значајно би било успоставити више линија речног путничког саобраћаја, у почетку на краћим дистанцама, а касније, ако се то покаже рентабилно, планирати нове линије и повећавати превозне капацитете у координацији са осталим видовима јавног саобраћаја.

Почетне пробне линије путничког речног саобраћаја планиране су на следећим правцима:

- Пристаниште Земун – Пристаниште Београд
- Пристаниште Земун – Ада Циганлија
- Пристаниште Земун – Марина Дорћол.

ВРЕДНОСТИ СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА (КОНСТАНТЕ У ПЛАНИРАЊУ)

У поступку урбане обнове примарни су заштита и унапређење типолошких карактеристика и вредности објеката и простора, по којима се препознаје одређена амбијентална целина на подручју Старог језгра Земуна. Следеће вредности представљају **константе у планирању** и треба их чувати и унапређивати применом општих и посебних мера заштите и унапређења простора.

ПОСТОЈЕЋА УЛИЧНА МАТРИЦА

Трасе улица представљају основу организације простора. Настале крајем 18. и почетком 19. века, улице Старог језгра Земуна стекле су идентитет и неутуђиво право на опстанак у свим будућим реконструкцијама.

Најстарије улице и улице које воде ка Дунаву садрже поред општих урбанистичких вредности и изузетно драгоцен архитектонски фонд и у том смислу представљају једну од главних вредности подручја. Потребно је чувати амбијент Главне улице, Господске, Змај Јовине, Бежанијске, дела Светосавске, Дубровачке, Његошеве, Гајеве и дела Караматине улице. Остале улице садрже многобројне примере грађанске архитектуре настале претежно у 19. веку, због чега се с посебном пажњом морају уклапати нове структуре у постојеће ткиво.

Уличну мрежу Гардоша и Ђуковца, спонтано насталу прилагођавањем морфологији тла, неопходно је очувати у свим њеним особеностима: улице неједнаких ширина, неочекиваних скретања, трапезасто проширених на раскрсницама и слепих кракова.

Димензије ових улица не поштују правила изградње, већ су у складу с потребама човека и брзином његовог кретања. Из широких стаза у калдрми на релативно равном терену, оне се сужавају у стазе и степеништа од опеке с већим нагибима, да би се затим опет прошириле у улице.

Интервенције на уличној мрежи, у оквиру постојећих регулација, могуће су у смислу обезбеђења боље проточности саобраћаја, замене коловозног застора или попљочавања тамо где је то потребно у циљу стварања комфорнијег и квалитетнијег простора за пешаке, заокшавања ивичњака због инвалида, побољшања услова паркирања и приступачности ободним наменама, замене или постављања нове инфраструктуре, формирања нових дрвореда и микроамбијената.

ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛАЦИЈА

Облике и величину блокова и парцела успостављене кроз процес формирања Језгра потребно је задржати као битан елемент наслеђене урбане матрице.

Овим планом успоставља се парцелација за све постојеће јавне намене и објекте који до израде плана нису имали дефинисану припадајућу парцелу. Такође, за све нове садржаје утврђује се парцелација у плану.

Свака парцела предвиђена планом мора бити ослоњена на јавну саобраћајну (колску или пешачку) површину.

Планом треба очувати и унапредити традиционални карактер изградње на парцелама.

Перманентно (од настанка Језгра до данас) изражену тенденцију ка све већој искоришћености парцела санирати, имајући у виду хигијенске и еколошке услове.

Урбанистички параметри којима се дефинише начин изградње и уређења простора (грађевинска линија, спратност, степен или индекс заузетости парцеле, индекс изграђености) односе се на појединачне грађевинске парцеле означене у плану.

Процентуални однос намена утврђен је за зону и на појединачним парцелама треба га примењивати флексибилно (у зависности од потреба инвеститора), као препоруку чије поштовање обезбеђује остваривање планом дефинисаног карактера припадајуће зоне.

Корекција постојећих граница парцела, парцелација и препарцелација могуће су на усаглашену иницијативу корисника земљишта и у складу са урбанистичким правилима утврђеним у плану, кроз израду урбанистичког пројекта.

Деоба грађевинских парцела утврђених планом могућа је уз услов да је минимална ширина фронта новонасталих парцела шест метара, а минимална површина појединачних парцела 150 метара квадратних. Парцеле настале деобом треба да су ослоњене на јавни пут (пролаз) у ширини од минимум три метра.

Укрупњавање двеју или више парцела (исте намене) у урбанистичке целине могуће је на усаглашени захтев корисника земљишта, кроз израду урбанистичког пројекта.

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Подручје Старог језгра Земуна је у смислу хоризонталне регулације (улица, тргова, објеката) готово формирано. Одређује га градња на регулационој линији у континуитету или у прекинутом низу карактеристичног ритма. Периферни делови Језгра изграђени су у систему раздвојених објеката у прекинутом низу, карактеристичног ритма, али на регулационим линијама (Ђуковац, Гардош).

Изузетак чини мали број парцела у оквиру урбанистичке целине Ђуковац (уз улицу Душана Вукасовића), где су постојећи стамбени објекти новијег датума слободностојећи и постављени на извесној удаљености од регулационе линије. Они представљају остварење идеје М. Радовановића о Ђуковцу и Гардошу као насељу са самосталним вилама на парцелама.

Финим и ненаметљивим интерполацијама унутар појединих блокова могуће је употпунити постојећа ткива и успоставити прекинуте уличне регулације у континуитету или прекинутом низу карактеристичног ритма, код разграђених и девастираних простора.

Могуће је наставити већ започети процес успостављања „дупле“ регулације на оним парцелама које то својом дубином и приступачношћу дозвољавају (у Дубровачкој улици), или у циљу стабилизације лесног одсека у оквиру потпорних грађевина (Цетињска, Његошева, Трг Бранка Радичевића).

При реконструкцији и замени постојећих објеката потребно је поштовати постојеће границе грађења, а код замене објеката који нису на уличној регулацији пожељна је изградња на њој.

Код изградње нових објеката и склопова треба поштовати границе грађења које су усклађене са историјском (наслеђеном) регулацијом.

ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Вертикална регулација Језгра је претежно детерминисана. Одсликава се у силуети града као ниска, полегла структура просечне спратности испод две етажне, над којом се уздижу витке вертикале црквених торњева и Миленијумске куле.

У поступку урбане обнове потребно је уважавати спратност која је карактеристична за утврђену

типологију постојећих кућа (архитектуре) на подручју Језгра (приземна модификована рурална кућа и мало-варошка кућа, високопартерна и једносратна стамбена и стамбено-пословна кућа, јавне зграде спратности од П+2 до П+4).

Постојеће стамбене зграде новијег датума које досежу спратност и до П+4, уколико нису у оквиру модернистичких целина које формирају нове амбијенте Језгра, представљају појединачне објекте непримерене висинске регулације (у нескладу са амбијентом) и треба да буду непожељни изузеци, који нису референтни за планирање односа у Старом језгру.

Постојећи објекти на Гардошу и Ђуковцу који су својим архитектонско-урбанистичким параметрима неусклађени са амбијентом Језгра нису референтни за планирање односа у окружењу.

Нови објекти који се интерполирају између постојећих објеката и објекти лошег бонитета који се замењују новим треба да својом висином поштују вертикалну регулацију која преовлађује у датом уличном фронту.

Адаптација или реконструкција поткровља свих постојећих објеката могућа је у једном нивоу, према посебним конзерваторским условима службе заштите, без обзира на индекс изградње на парцели дефинисан планом.

Нова изградња на појединачним парцелама не сме да угрози право на поглед (визуре) суседних парцела, нити да умањи квалитет живота и рада на њима (услове осунчања, проветравања, доступности, кретања и др.) као и да угрози приватност њихових корисника.

ТРГОВИ

На подручју Језгра то су бројни, значајни и вредни отворени јавни простори, различити по облику (неправилни, асиметрични), структури која их у просторном смислу формира (затворени, полузатворени) и намени (саобраћајни, манифестациони, друштвени, пијачни, украсни).



Сл. 24. Три њобеде (фотографија аутора)

Мрежу земунских тргова сачињавају: најстарији Омладински трг, највећи Масариков трг, најужи Трг победе, најнижи Трг ЈНА, најмањи Сенски трг и најпоетичнијег имена – Трг Бранка Радичевића.

Потребно их је у архитектонском смислу уобличити у целине (атрактивним поплочавањем (опека, камен, гранитне коцке, клинкер плочице), адекватним осветљењем, унапређењем постојећих и увођењем нових дрвореда и цветних алеја и другим елементима урбаног микропејзажа садржајно обогатити, унапредити њихове функције и повезати у континуалну мрежу пешачким комуникацијама, функцијама, обликовањем, симболима.

ТИПОЛОГИЈА КУЋА

Према Жељку Шкаламери и изворима из шездесетих година прошлог века, типологија кућа у Старом језгру Земуна представљена је са четири основна типа, у чијем одређењу су примењени критеријуми који се односе делом на социјалну структуру корисника, а делом на физичке карактеристике самих објеката. Без обзира на уочену недоследност у успостављању типологије кућа, потребно их је све заштитити и унапредити, како би се очувао дух и идентитет Језгра.



Сл. 25. Гардош, Улица стара бр. 3, модификовани панонски тип куће (извор: Конзерваторски услови за реконструкцију објекта у Улици старој бр. 3 на Гардошу, Завод за заштитиу споменика културе града Београда, Београд, 1998)

- **Модификовани панонски (рурални) тип (Т1)**, најстарији и најраспрострањенији тип земунске куће, троделне приземнице издужене основе оријентисане ужом страном на улицу, у прекинутом низу карактеристичног ритма, са двосливним кровом и тремом на подужној страни према дворишту. Овај тип кућа углавном не прераста у вишеспратни. Карактеристичан је за Гардош, Ђуковац, улице Орачку и Цетињску и западне делове Језгра у непосредној близини.
- **Маловарошка кућа (Т2)**, приземнице издужене основе оријентисане широм страном на улицу, постављене на регулационим линијама, међусобно повезане што им даје урбани карактер, најчешће двотрактне с једним или два крила према дворишту, са подрумом или без њега. Присутне су у Караматиној улици, Његошевој и Бежанијској.
- **Високопартерна кућа (Т3)**, малоградске и градске приземнице положене широм страном према улици. Већим димензијама, квалитетнијим материјалима и богатијом обрадом разликују се од претходног типа. Имају подрум и таван, блаже кровне нагибе. Обликоване су стилски, са много декоративне пластике. Куће овог типа својствене су централним деловима Језгра (имају наглашен градски карактер).
- **Једносратна стамбена и стамбено-пословна кућа (Т4)**, двотрактне диспозиционе шеме, стрмих и високих кровова (касније нешто блажих), са широким колским улазима у осовини фасаде (који се касније напуштају ради проширења локала и замењују уским асиметричним улазима), са приземним или једносратним, једним или два дворишна крила. У приземљу су обично радње и локали, а спратови су намењени становању.

КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКО НАСЛЕЂЕ

На основу извршене валоризације, може се констатовати да се у границама заштићене просторне културно-историјске целине Старог језгра Земуна налази одређени број објеката који имају статус појединачних споменика културе.

Културна добра од великог значаја:

- Ичкова кућа, угао Бежанијске 18 и Светосавске 23;
- Кућа породице Карамата, Караматина 17;
- Кућа у којој се родио Димитрије Давидовић, Главна 6;
- Ливница „Пантелић“, Гајева 15.

Остала културна добра:

- Богородичина црква, Рајачићева 4;
- Царинарница, Змај Јовина 26;
- Дом српске православне општине, Светосавска 22;
- Контумацка капела св. архангела Гаврила, Градски парк 3;

- Контумацка капела св. Рока, Градски парк 5;
- Кућа Афродите Биало, Главна 45;
- Кућа породице Марковић, Господска 14, Трг победе 11;
- Кућа са сунчаним сатом, Главна 23;
- Кућа у Главној бр. 7 (Штампарија Јове Карамате);
- Магистрат, Трг победе 3;
- Николајевска црква, Његошева 43;
- Спиртина кућа, Главна 9;
- Земунска гимназија, Градски парк 1;
- Земунска пошта, Главна 8;
- Земунска тврђава, Гардош.

Мере заштите културно-историјског наслеђа подразумевају конзерваторски поступак рестаурације (очување аутентичног изгледа, хоризонталне и вертикалне регулације и декоративних елемената архитектуре). Поједине споменике културе пожељно је ревитализовати (вратити у живот), пренаменом у садржаје који ће презентовати и афирмисати споменичка својства објекта и његове заштићене околине.

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ

Они дају урбани карактер Старом језгру Земуна. У односу на садржај и намену, могу се издвојити утврђења, затим војне, санитарне, управне, сакралне, привредне, образовне, културне и друге јавне установе. Архитектонске одлике јавних грађевина препознатљиве су и заједничке свим врстама, осим сакралних објеката који се композицијом и обрадом разликују од свих осталих.

Спратност ових грађевина креће се од П+2 до П+4. Издвајају се својом диспозицијом (најчешће су самосталне) и својим волуменом који их разликују од стамбених зграда. Стилски развој архитектуре Старог језгра Земуна најбоље се може пратити на јавним грађевинама.

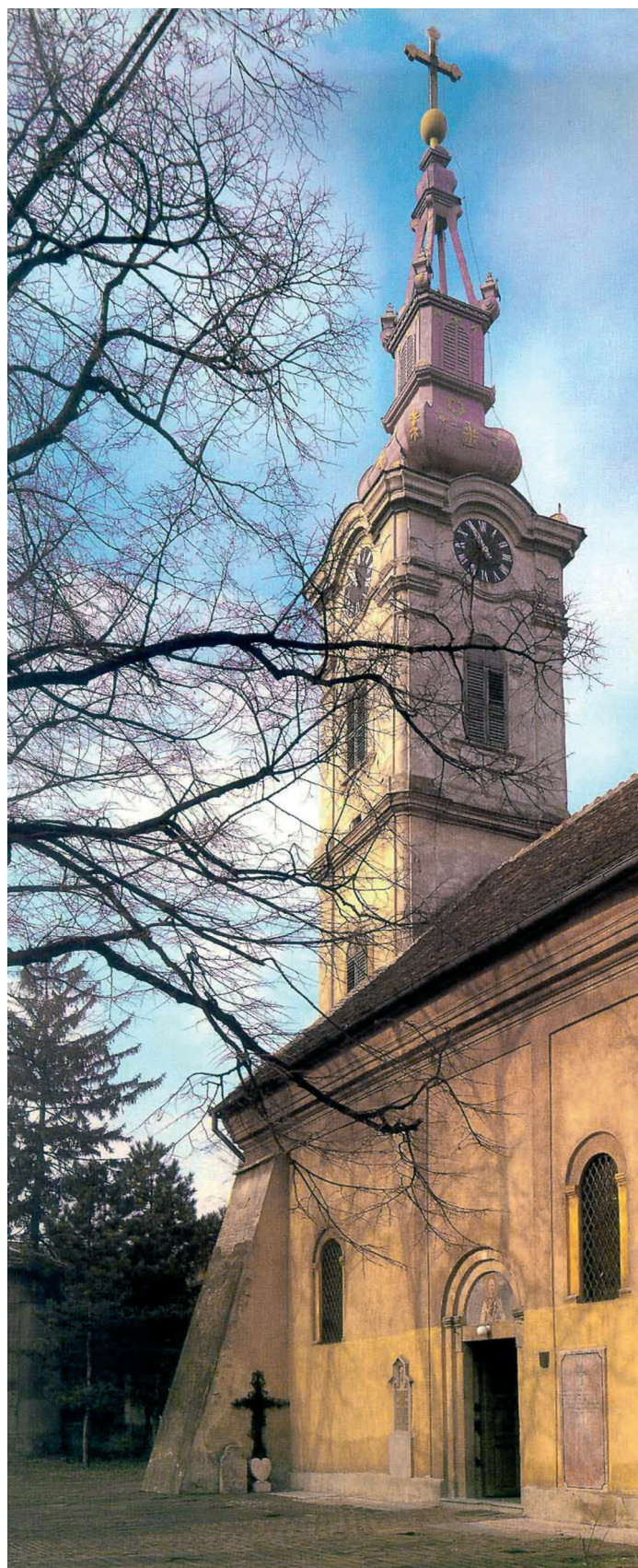
У складу са утврђеном валоризацијом јавних објеката успостављају се и одговарајуће мере њихове техничке заштите.

За поједине постојеће јавне објекте (и просторе) планом се предвиђа редефинисање намена, чиме се очекује повећање атрактивности, разноврсности и квалитета укупне просторне понуде овог подручја.

АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ

Археолошки слојеви на подручју Старог језгра Земуна материјална су сведочанства бурне и богате историје града. На дубини од око пет метара од површине терена налазе се остаци античког Таурунума (утврђења, цивилног насеља и некрополе античког града), на следећим локалитетима:

- Миленијумски споменик – Гардош, темељи римског утврђења,



Сл. 26. Николајевска црква (фотографија аутора)

ПРИКАЗ МЕТОДОЛОГИЈЕ ПЛАНИРАЊА У ЗАШТИЋЕНИМ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИМ ПОДРУЧЈИМА НА ПРИМЕРУ СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА

- Николајевска црква – темељи римске куле или бедема,
- Његошева улица – римска некропола целом дужином улице,
- Фрушкогорска улица – појединачни римски налази,
- Блок између Змај Јовине и Караматине
- Угао улица Змај Јовине и Гајеве,
- Католичка црква на Омладинском тргу,
- Царинарница,
- Кеј ослобођења – целом својом дужином,
- Господска 10,
- Трг победе 1,
- Бежанијска 12,
- Обала Дунава (испред електричне централе),
- Главна улица испред хотела „Централ“,
- Вукова улица,
- Трг испред Дома спорта „Пинки“,
- Градски парк код зграде Гимназије,
- Ћуковац – римска вила,
- Фрањевачки самостан,
- Угао Синђелићеве и Његошеве улице,
- Масариков трг,
- Угао Главне и Бежанијске улице,
- Зграда Магистрата,
- Команда ваздухопловства,
- Веслачки клуб „Галеб“,
- Плато Гардоша,
- Бежанијска 55,
- Сенски трг – угао са Бежанијском,
- Двориште Дома ЈНА.

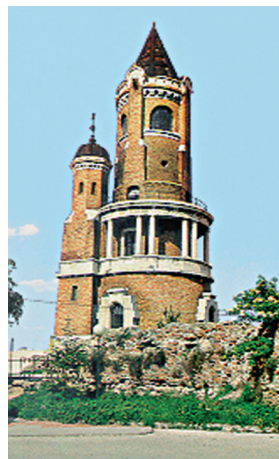
АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ

У оквиру ове просторне културно-историјске целине, бројне су потцелине посебних урбанистичко-архитектонских и амбијенталних вредности. Вредновање амбијената и амбијенталних целина извршено је поштовањем општих урбанистичких, архитектонских и стилских мерила, али и применом критеријума који се односе на историјски, професионални, просветни, научно-културни, управно-јавни и друштвени значај предметних простора.

На подручју Језгра могу се идентификовати следеће амбијенталне целине:

- Гардош (са Земунском тврђавом и Миленијумском кулом),
- Главна улица,
- Дубровачка улица,
- Омладински трг,
- Трг победе,
- Масариков трг,
- Трг ЈНА,

- Змај Јовина улица,
- Бежанијска улица,
- Трг Бранка Радичевића,
- Господска, Гајева и Фрушкогорска улица,
- Гробљанска улица,
- Сенски трг,
- Градски парк,
- Променада у ул. Соње Маринковић,
- Земунски кеј.



Сл. 27. и 28. Амбијентали Земуна (фотографије аутора)

Стари улични правци, маркантне (живне) тачке и симболи у слици града, такође су драгоцености које с посебном пажњом треба чувати и унапређивати.

Планирани садржаји треба да афирмишу и унапреде постојеће амбијенте и просторе Старог језгра Земуна и омогуће стварање нових амбијената који ће се урезати у памћење будућих генерација.

СИЛУЕТА (СЛИКА) ГРАДА

Кроз историју препознатљива, хоризонтална структура града ослоњеног на Дунав из које, у карактеристичној динамици, израњају вертикале (торњеви) сакралних објеката.

Насеље се постепено подиже на лесни обронак окренут ка Старом језгру и Београду (Гардош). Његова југоисточна страна висине од око 30 м савладана је са четири терасе. Највиша тачка је на платоу око Миленијумске куле (112 мнв). Силуета гардошког насеља и тврђаве истиче се својом особеном формом као битан елемент урбане слике Београда. Њоме доминира вертикала Миленијумске куле, која чини равнотежу према силуети Београдске тврђаве с вертикалом Победника. У панорами града, ове две наспрамне тврђаве представљају портал на ушћу Саве у Дунав.



Сл. 29. Силуета Гардошкої насеља (фотографија Туристичкої групишва Земунa)

ВИЗУРЕ

Визуре се приближно могу оријентисати на четири стране, од којих свака има своју специфичност, било са историјског, урбаног или ликовног аспекта.

Преко земунске обале Дунава простире се мирна североисточна панорама наспрамне обале и банатске равнице.

Дуж Дунава и преко сремских равница се пружа северозападна панорама помало идиличне позадине града.

Југозападну панораму одликују урбани контрасти (полегли земунски кровови, вертикале црквених торњева и у трећем плану новобеоградски блокови савременог архитектонског израза).

Најсликовитије призоре пружа југоисточна панорама, која почиње урбаним пејзажем 18. и 19. века на земунској обали, да би преко ушћа Саве у Дунав, шеталиштима и мостовима дошла до калемегданског гребена и утопила се у урбану слику Београда.

Све четири панораме видљиве су са Гардоша. Панораме су сагледиве и са већег броја природних видиковаца које пружају гардошки и ћуковачки обронци на својим терасама. Гардош својим посетиоцима при доласку пружа све шире и даље сагледавање простора (у зависности од атмосферских прилика са њега се могу сагледати и силуете Фрушке горе, обриси Цера или Вршачких брда), а при силаску полако сужава видике и дискретно враћа посетиоца у интимни и сликовити амбијент доњег дела Језгра.

Унутар доњег дела града значајне визуре и препознатљиви сликарски мотиви питорескног насеља представљају изузетан доживљај, који треба афирмисати.

Реконструкција постојећих објеката и изградња нових не смеју да угрозе могућност сагледавања простора из значајних праваца и тачака означених на Карти валоризације простора.



Сл. 30. Југоисточна панорама посматрана са Гардоша (фотографија Туристичкої групишва Земунa)

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Ревитализација и обнова постојећег грађевинског фонда захтевају примену традиционалних материјала као што су опека, малтерисана или дерсована, ређе вештачки камен. Дрво и гвожђе користе се као елементи конструкције или као елементи секундарне пластике.

Кровови, традиционално двоводни и на једну воду (код објеката у низу), ређе четвороводни (код слободностојећих објеката), нагиба од 25° до 55°, покривени су равним црепом патиниране црвене боје. Мансардни кровови покривени су бакром, бојеним лимовима или другим савременим материјалима (тегола). Кровови малих нагиба иза атика покривени су лимом.

У примени боја пожељно је користити пастелне тонове жуте, зелене, теракоте, сиве, розе. Бела боја карактеристична је за рурално подручје (у комбинацији с тамнобраон прозорима) и треба је избегавати.



Сл. 31. Свиршџина кућа – Завичајни музеј Земуна (фотографија аутора)

Препорука је да зидно платно доминира у односу на застакљене површине отвора. На фасадама окренутим ка унутрашњости парцеле могућ је слободнији и савременији третман применом већих стаклених површина. Велике видне површине калкана украсити муралима (имитацијом фасаде, цитатом из историје града и сл.), или зеленим пузавицама.

Ограде према улици озидати по правилу до висине од око 180 цм. Својим обликом, бојом и начином решавања улазних капија треба да чине интегрални део архитектонског склопа објекта.

Припадајуће парцеле јавних објеката на Гардошу, у Градском парку и на Земунском кеју не ограђивати.

За попличавање подних површина (тротоара, тргова, дворишта, шетних стаза, пасажа) користити гранитне коцке, клинкер плочице, опеку, камен, дрво и друге природне материјале.

У склопу партерног уређења слободних делова парцела посебну пажњу посветити озелењавању.

Могуће је наткривање (застакљивање) атријумских дворишта које не улази у обрачун процента заузећа парцеле.

Елементе урбаног мобилијара (клуба, светиљка, корпа, стуб за плакатирање, рекламни панои, држачи за бицикле, ограде, жардинијере, скулптуре и др.), које пројектују архитекти и дизајнери, треба да волуменом и изгледом буду примерени постојећем амбијенту.

Уводити воду као елемент урбаног микропејзажа постављањем фонтана на отвореним јавним просторима и реанимацијом артерских бунара, који су карактеристични за простор Старог језгра Земуна.

Код изградње нових објеката на подручју Доњег Земуна слободна је употреба нових техника и материјала уз поштовање (контекста) постојећих односа маса, размера, ритма и др.

ЈАВНИ ЗЕЛЕНИ ПРОСТОРИ

Све категорије јавних зелених простора – паркови, кеј, зеленило у комплексу јавних институција и установа, зеленило стамбених блокова, заштитно и санационо зеленило лесних одсека, као и зеленило у оквиру приватних парцела – представљају изузетно драгоцене чиниоце природних, биолошких, еколошких и амбијенталних вредности подручја.

Потребно је очувати и унапредити постојеће зелене површине, остварити њихову међусобну повезаност, као и њихов продор у ткиво Језгра (блокова). У склопу партерног уређења слободних делова парцела, посебну пажњу посветити озелењавању.

Забрањено је постављање киоска и других привремених објеката на зеленим површинама, као и сеча и уклањање вегетације, примена врста дрвећа или шибља с трновитим израштајима и отровним својствима листа, плода или цвета (ово се посебно односи на комплексе



Сл. 32. Градски парк (фотографија Ђорђа Чубрила)

школа и дечјих установа), као и примена врста са доказаним алергеним својствима (ово се пре свега односи на комплексе болнице и школа, али је пожељно да се о овоме води рачуна и на свим другим површинама).

На подручју просторне културно-историјске целине Старог језгра Земуна постоје и природна добра, 16 појединачних стогодишњих стабала гинка и ариша. Сва стабла налазе се у Градском парку.

ВАЛОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА И ПРОСТОРА И РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ

Просторна културно-историјска целина Старог језгра Земуна представља простор у којем ће се у процесу урбане обнове, на заштићеном и валоризованом грађевинском фонду, примењивати конзерваторски поступци (методи) који подразумевају конзервацију², рестаурацију³, санацију⁴, ревитализацију⁵, реконструкцију⁶ ограниченог обима, интерполацију⁷, реституцију⁸ и презентацију⁹.

У складу с вредновањем општих карактеристика успостављених просторних целина, на целокупном подручју Језгра дефинисани су простори с различитим режимом (степеном) и условима заштите.

ПОДРУЧЈА ПРЕДВИЂЕНА ЗА СТРОЖИ КОНЗЕРВАТОРСКИ ТРЕТМАН

Она обухватају старији и вреднији грађевински фонд који се може посматрати у неколико категорија:

Категорија 1

Обухвата културна добра од великог значаја и културна добра. Представљају непроменљиву категорију објеката. Задржавају се у оквиру аутентичног габарита



Сл. 33. Карамџина кућа (фотографија из Документације Завода за заштитиу споменика културе града Београда)

и волумена, уз примену конзерваторског метода рестаурације и ревитализације.

Категорија 2

То су репрезентативни објекти архитектонског и урбаног развоја Старог језгра Земуна који поседују културно-историјске и високе архитектонско-урбанистичке вредности. Задржавају се у оквиру аутентичног габарита и волумена уз примену конзерваторског метода рестаурације и ревитализације. У складу с техничким могућностима објекта дозвољава се адаптација поткровља.

Код приземних (уличних) објеката дозвољава се адаптација или реконструкција поткровља ка дворишту и доградња дуж парцеле у складу са архитектуром постојећег објекта и урбанистичким параметрима плана.

Категорија 3

Обухвата објекте специфичне за карактер Земуна који поседују архитектонско-урбанистичке и амбијенталне вредности. Спратни објекти задржавају се у оквиру аутентичног габарита уз примену конзерваторског метода рестаурације и уз могућност реконструкције поткровља.

Код приземних (уличних) објеката дозвољава се реконструкција поткровља и доградња дуж парцеле у складу са архитектуром постојећег објекта и урбанистичким параметрима плана.

Остали објекти на парцели (ако их има) не подлежу режиму главног објекта, већ се решавају у складу са својом валоризацијом, али тако да ничим не наруше главни објекат и утврђене урбанистичке параметре.

Категорија 4

Објекти амбијенталног значаја задржавају се уз могућност примене ширег спектра интервенција у зависности од специфичности сваког појединачног објекта и његовог окружења. Крећу се од адаптације или реконструкције поткровља, доградње дуж парцеле до реконструкције објекта уз очување карактеристика типа и стила објекта.

Категорија 5

Обухвата објекте настале у каснијим фазама изградње Језгра који су успешно уклопљени у архитектонско-урбанистичке вредности и амбијент. Као сведочанство одређене историјске епохе, задржавају се у постојећем стању с могућношћу интервенција у смислу бољег функционалног искоришћења постојећег простора.

Категорија 6

Доминантни објекти савремене архитектуре који формирају нове амбијенте Језгра. Предвиђено је да се задрже, уз очување ауторског архитектонског концепта. На девастираним објектима из ове категорије могуће су интервенције у смислу санације стања.

ПОДРУЧЈА ПРЕДВИЂЕНА ЗА СЛОБОДНИЈИ
КОНЗЕРВАТОРСКИ ТРЕТМАН С ВЕЋИМ
СТЕПЕНОМ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ

Обухватају девастиране просторе и објекте који се могу посматрати по следећим категоријама:

Категорија 7

Објекти чији архитектонско-урбанистички параметри нису усклађени са амбијентом Језгра планирају се за реконструкцију (с циљем да се изведено стање максимално усклади с вреднованим окружењем и исто тако да се заштите силуэта града и маркантне визуре), према посебним конзерваторским условима службе заштите.

Категорија 8

Објекти без културно-историјских и архитектонско-урбанистичких вредности и простори који су у претходним историјским фазама били изграђени предвиђени су за реконструкцију или замену новим објектима савременог архитектонског концепта. Њима се савременим методама може мењати изглед, спратност и други елементи, или се могу уклонити и заменити новим појединачним објектима или архитектонским склоповима, при чему се, уз пуну примену савремених материјала и техника, морају поштовати пре свега урбанистичке карактеристике наслеђа (парцелација, хоризонтална и вертикална регулација, основна геометрија фасада карактеристичних за амбијент и др.). Вредности оваквих простора и објеката потребно је обнављати и унапређивати у складу са утврђеним урбанистичким параметрима „планирањем у контексту“.

Категорија 9

Објекти који деградирају јавне просторе и који су предвиђени за уклањање.



Сл. 34. Стамбено-пословна зграда на ули Господске и Омладинској штрца (фотографија аутора)

ПОТЕНЦИЈАЛИ ПОДРУЧЈА (ПРАВЦИ
ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПРОСТОРА)

АКЦИОНО ПЛАНИРАЊЕ

Старо језгро Земуна као део Централне зоне Београда и једно од његова два историјска средишта треба да постане „урбани магнет“ на нивоу Београда. Планом понуђени концепт саобраћајног решења има за циљ повећање доступности и пропустљивости за све видове кретања (јавни превоз, моторни саобраћај, пешаци, бициклисти, ролери, саобраћај на води), а садржајна аниација и промоција јавних простора и објеката учиниће га још више атрактивним и препознатљивим, стварајући „марку ЗЕМУН“, као осведочени знак квалитета.

Потребно је да носиоци локалне власти дају пуни допринос активирању постојећих простора и објеката организујући или подржавајући организацију динамичних дешавања (акција) током читаве године. Конкретна места, употпуњена одговарајућим „сценографијама“, тако ће добити свој нови идентитет и значење, стварајући актуални „дух места“ препознатљив за будућност.

Могућа дешавања:

- Земунска регата, веслачка трка (дунавска и савска акваторија);
- Земунске игре без граница (Кеј и акваторија);
- Бицикличка трка „Tour de Taurunum“;
- Летњи бал (на простору Масариковог трга);
- Шаховски турнир на клупама Градског парка;
- Пецање са Кеја 24 часа;
- Земунска рибља чорба (Кеј код „Шарана“);
- Дечји десетобој (школе у Градском парку);
- Купус, бундева, лубеница – капиталац (такмичење на Пијаци);
- Земунске ведуте (ликовно такмичење – изложба у згради Капетаније);
- Мис барка – најлепши чамац у земунским мари нама;
- Квиз – Ко зна више из историје Земуна (на Летњој позорници);
- Мис Земуна (на Променади и Земунском кеју);
- Изложба ускршњих јаја (контумацке цркве у Градском парку);
- Детелина са четири листа (такмичење деце млађег узраста у Градском парку).

Промоција Земуна утицаће на промет и профит (у области саобраћаја, туризма, угоститељства, трговине, заната, уметности и др.), из чега ће логично проистећи и већа улагања у будуће урбанистичке акције (ревитализација и урбана обнова Језгра).

РЕДЕФИНИСАЊЕ НАМЕНА (Ревитализација)

Једно од полазних опредељења у поступку урбане обнове јесте ревитализација постојећих и увођење

нових намена за објекте и просторе. Ово се претежно односи на споменике културе и објекте који имају изузетне културно-историјске, архитектонско-урбанистичке и амбијенталне вредности. Намене које се предлажу не би смеле да угрозе њихову структуру и целовитост.

У том смислу могуће је пренаменити следеће објекте и просторе:

- **Царинарницу** пренаменити у мањи гарни хотел, национални ресторан, казино.
- **Стару електричну централу** доградњом нових садржаја могуће је употпунити и пренаменити у мултифункционални центар (музеј технике с Теслиним проналасцима, театар, биоскоп, изложбени простор, сајам и др.).
- **Ливница „Пантелић“**, споменик културе од великог значаја који сведочи о развоју земунског занатства и привреде током 18. и 19. века, могла би бити огледна радионица и музеј старих, заборављених заната.
- **Кућу Димитрија Давидовића**, српског књижевника, новинара и дипломате, могуће је постепено трансформисати у објекат за активности центра, какав је нпр. Дом штампе (медија центар).
- **Згради Магистрата**, као споменику културе, потребно је вратити јавну намену. Могуће је да у функцији садржаја културе у њој буде смештена градска библиотека и/или градска галерија.
- **Капетанија** има садржај културе (Галерија Друштва ликовних и примењених уметника Земуна) и угоститељства, али се чини да је најбоље решење враћање њене изворне намене пристанишне зграде.
- **Земунску тврђаву** након реконструкције, заједно с **Миленијумском кулом** могуће је пренаменити у јединствен видиковац допуњен садржајима угоститељства и културе.
- **Кафани „Бели медвед“** (Василија Василијевића 10) вратити аутентичну намену и уврстити је у туристичку понуду Земуна, као најстарију сачувану кућу у језгру Земуна.
- **Касарне у Градском парку** имају пожељну диспозицију у односу на едукативне и спортско-рекреативне садржаје у окружењу и оптималан капацитет да би се могле пренаменити у садржај Међународног омладинског центра (хостела).
- **Самостан сестара милосрдница Св. Винко Паулски** својим значајним, а недовољно искоришћеним капацитетом и изузетно повољном локацијом (на ободу Градског парка и у непосредној близини Болнице), упућује на могућу пренамену у објекат каритативног карактера за смештај и социјално старање (бригу) о различитим категоријама становништва (дом за стара лица, уточиште за сиромаше, дом за децу без родитеља, обданиште и сл.).

- **Синагоги** је потребно вратити аутентичну сакралну намену.
- **Југозападни део комплекса Пољопривредног факултета**, у оквиру којег постоји низ објеката без вредности у функцији одвијања наставног процеса и у функцији становања (неприхватљива намена за предметни простор), потребно је реконструисати (експерименталне хале, стакленици, изложбени павиљони), обогатити флором, уредити прилазе и шетне стазе и постепено га трансформисати у Ботаничку башту (врт) приступачну за грађане.
- **Штрајхерове куће** (Масариков трг 10–16), у којима се данас одвија низак ниво становања, потребно је целински реконструисати и постепено трансформисати у објекат за делатности и централне активности.
- **Централни октогонални објекат** на Масариковом тргу привести намени која је у функцији туристичке понуде Земуна (информативни пункт, билетарница, продавница сувенира).
- **Приземља постојећих и планираних објеката** (нарочито дуж улица Главне, Змај Јовине, Господске и Бежанијске, затим дуж Омладинског трга, Трга победе, Масариковог трга и Кеја ослобођења, на Гардошу и у оним деловима Језгра који су претежно стамбене намене) постепено трансформисати у садржаје централних активности, чиме ће се унапредити карактер централне зоне на целокупном подручју Старог језгра Земуна. Трансформација је могућа уз очување типских архитектонских и стилских карактеристика објеката.
- **Поткровља постојећих објеката** адаптирати или реконструисати у складу са успостављеном валоризацијом објеката и мерама њихове техничке заштите, у функцији остваривања већег стандарда становања или рада (ателеи, радионице, бирои).

НОВА ИЗГРАДЊА

Урбанистички показатељи и анализе за подручје Старог језгра Земуна у последње три деценије упућују на закључак да се укупна БРГП на подручју Језгра није битно увећавала и да је у процесу досадашње урбане обнове и постепене трансформације долазило претежно до реконструкције постојећег фонда, незнатно до изградње нових објеката, углавном у корист нестамбених намена.

У том смислу претпоставља се да ће се и у будућем процесу ревитализације и урбане обнове Језгра остварити пораст БРГП на нивоу појединачних блокова, урбанистичких целина и читавог Језгра, првенствено кроз реконструкцију постојећег грађевинског фонда (адаптације и реконструкције тавана, доградње унутрашњости парцела, замене објеката), при чему се не очекује битно увећање броја становника, већ увећање стандарда становања и рада постојећих становника и запослених.

ПРИКАЗ МЕТОДОЛОГИЈЕ ПЛАНИРАЊА У ЗАШТИЋЕНИМ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИМ ПОДРУЧЈИМА НА ПРИМЕРУ СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА

Објекти и простори без вредности који су били изграђени и настали у претходним историјским фазама, предлажу се за замену и нову изградњу – објектима савременог архитектонског концепта уз поштовање контекста.

Изградњу нових објеката на неизграђеним и новоформираним парцелама на подручју Језгра потребно је реализовати „планирањем у контексту“, према општим мерама заштите и унапређења простора и у плану успостављеним урбанистичким параметрима.

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Урбанистички план требало би спроводити у складу са законом за сваку појединачну грађевинску парцелу или групацију парцела које чине јединствену функционалну и амбијенталну целину, издавањем одговарајућег урбанистичког акта или израдом урбанистичког пројекта.

Све врсте планираних интервенција извести у складу са урбанистичким правилима утврђеним у урбанистичком плану и посебним конзерваторским условима садржаним у *Елаборацији чувања, одржавања и коришћења и мерама техничке заштите просторне културно-историјске целине Старог језира Земуна, културног добра од великог значаја, за више израде регулационог плана*, који је израдио Завод за заштиту споменика културе града Београда.

Не могу се издавати парцијално посебни конзерваторски услови надлежне службе заштите за део објекта или појединачне објекте на парцели, већ искључиво за целину грађевинске парцеле.

За уређење и обликовање отворених јавних простора препоручује се институт јавног или позваног архитектонско-урбанистичког конкурса и израда урбанистичког пројекта.



Сл. 35. План дејалне регулације Старог језира Земуна / Оријентационо решење физичке структуре (извор: План дејалне регулације Старог језира Земуна, („Службени лист града Београда“ бр. 34/03, Урбанистички завод Београда, арх. број 350–3457/96)

Такође се препоручује да носиоци права располагања земљиштем ради изградње планом предвиђених садржаја (односи се на локације, просторне целине за нову изградњу) спроведу јавни или позвани архитектонско-урбанистички конкурс у циљу добијања квалитетних решења за архитектонско обликовање објекта и простора.

Не предвиђа се могућност постављања привремених објеката на јавним површинама тргова, у зони обале и приобаља и на јавним зеленим површинама. Из овога се изузима постављање понтона и пловних објеката (бродова ресторана) на акваторији, које мора бити дефинисано (локација, габарит, материјали, дизајн, време експлоатације, смернице за уклањање) кроз сарадњу надлежне водопривредне организације, урбанистичке службе и службе заштите.

Приоритете у спровођењу урбанистичког плана представљају: изградња јавних гаража и потребне техничке инфраструктуре, уређење јавних простора и просторно-функционална довршеност појединих подручја.

ЗАКЉУЧАК

На основу истраживања контекста и контекстуалних услова и утицаја на подручје просторне културно-историјске целине Старог језгра Земуна, закључујемо да **будуће просторно-програмско решење ревитализације и урбане обнове Старог језгра Земуна** треба да се темељи на поштовању следећих успостављених **принципа заштите и урбане обнове**:

1. Старо језгро Земуна је **просторна културно-историјска целина велике вредности**, с претежно амбијенталним карактером, која се мора посматрати у склопу ширег подручја Централне градске зоне.
2. Старо језгро Земуна мора се третирати интегрално као **историјско средиште** (једно од два у Београду), у оквиру којег се затим степенују вредности појединих урбанистичких целина, градских четврти, (микро)амбијенталних целина, уличних потеза и других елемената градске структуре.
3. Потребно је **глобално сагледавање проблема** у ширем утицајном подручју (кретање људи и робе, стационарни саобраћај, примарни инфраструктурни системи и коридори, атрактивност, доступност, дунавска оријентација и др.).
4. Потребно је **реафирмисати потенцијал акваторије, развој пловних путева и укључивање у европску пловну мрежу**.
5. Неопходно је поштовање просторног и физичког развоја Старог језгра Земуна кроз време (**просторно-временски континуитет**).

6. У планирању Старог језгра Земуна морају се користити **искуства прошлости**.
 7. **Валоризација укупног простора и постојећег грађевинског фонда** и његова типологија неопходан су предтекст за утврђивање постојећих и планирање будућих просторних односа у амбијенту.
 8. На подручју Језгра примарна је **обнова духовних вредности** (традиција, идентитет, значење).
 9. **Чување и унапређење типолошких карактеристика простора** постиже се афирмацијом типолошких елемената по којима се препознаје одређена амбијентална целина (специфични елементи природног простора, положај, карактеристике рељефа, зеленило, река и друга обележја природног пејзажа, поједине грађевине са својим изворним наменама које имају улогу знака или симбола и др.).
 10. Препоручује се **коришћење простора под земљом** у мери у којој је то могуће, чување и **ревитализација индустријских објеката**, активна **примена урбане археологије** и презентација старијих слојева из живота града.
 11. Неопходна је **ревитализација постојећих и увођење нових намена** (редефинисање), које не смеју да разоре структуру и целовитост амбијента.
 12. У мери у којој је могуће, **планирати нове капацитете** изградње, водећи рачуна о контекстуалности („духу места“).
 13. **Слободна је употреба нових техника и материјала** уз поштовање контекста (постојећих односа маса, размера, ритма, примерених начина завршног обликовања грађевина и простора и др.).
Заштита историјског језгра Земуна изискује његово **прилагођавање потребама савременог живота**, уз пуно уважавање његове суштине, структуре и историје. Она се може реализовати само у **оквиру просторног уређења и урбанизма**, којима се врши интерактивно уклапање овог дела града у друштвено-економске потребе Београда и ширег просторног окружења (региона). Његову будућу заштиту и унапређење потребно је спроводити на основу техничких и финансијских планова утемељених на „здрој економији“.
- Ово је значајно за свакога од нас појединачно, као и за друштво у целини, с обзиром на то да стално присуство времена у структури овога града, његови појавни облици, материјали, разноликост култура, историја и традиција стварају код нас спону с нашим коренима и помажу нам да се одредимо у времену и простору.
- За реализацију наведеног потребна је **реафирмација система вредности** и поновно успостављање **друштвене и грађанске свести** о томе да се заштитом и унапређењем заједничких (културно-историјских) вредности штите и лични интегритет и интереси.

ПРИКАЗ МЕТОДОЛОГИЈЕ ПЛАНИРАЊА У ЗАШТИЋЕНИМ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИМ ПОДРУЧЈИМА НА ПРИМЕРУ СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА

НАПОМЕНЕ:

- 1] Фрагменти текста преузети су из магистарског рада аутора под називом *Контекстуални услови и улогије на Старо језро Земуна са посебним освртом на наслеђену и будућу изградњу*.
- 2] Конзервација подразумева поступке и методе очувања споменичких својстава културног добра у изворном стању.
- 3] Рестаурација се као конзерваторски поступак (почива на начелу поштовања оригиналне материје и аутентичности споменика) претежно примењује код појединачних објеката посебних културно-историјских вредности (споменика културе).
- 4] Санација подразумева поступке и методе којима се културном добру и другим објектима обезбеђује опстанак и физичка трајност и побољшавају услови коришћења, али тако да се тиме не угрожавају његова споменичка и друга својства.
- 5] Ревитализација подразумева активан метод употребљен у сврху оживљавања заштићеног, а девастираног, објекта или склопа. Подразумева и пренамену објеката, најчешће у функцији културе (типа музеја, галерија, архива, читаоница), трговине, старих заната, објеката угоститељског типа, хотела и др.
- 6] Реконструкција подразумева поступке и методе делимичне замене или додавања потпуно нових делова културном добру или другом објекту, којима се не угрожавају његова претходна споменичка или амбијентална својства. Као термин у најопштијем смислу подразумева готово све конзерваторске методе који се спроводе у процесу заштите језгра града. У грађевинском смислу, реконструкција означава поновно грађење, односно доградњу девастираног објекта и уређење затеченог стања простора.
- 7] Интерполација као метод означава уметање новог објекта у старо ткиво уз поштовање контекста, чиме се нове технологије и начини грађења уводе међу грађевине прохујалих епоха.
- 8] Реституција као конзерваторски поступак подразумева изградњу, обнову, повраћај у првобитно стање порушеног објекта, уз поштовање аутентичне локације, габарита, волумена, материјала и изгледа објекта. Примењује се код појединачних објеката или склопова споменичког или урбанистичко-архитектонског значаја.
- 9] Презентација подразумева поступке и методе којима се културно добро презентира јавности.

БИБЛИОГРАФИЈА

1. М. Бајић-Брковић, Н. Куртовић-Фолић, Д. Базик, *Истйраживање физичкој йросйора за йошйребе унайређења рада у йланирању, йројекйовању и йрађењу на йпримеру йодручја Косанчићевој венца*, Архитектонски факултет Универзитета у Београду, Београд, 1996.
2. Ц. Брент Бролин, *Архийекйура у конйексйу*, „Грађевинска књига“, Београд, 1985.
3. Ева Ваништа-Лазаревић, *Урбана реконсйрукцйа*, Задужбина Андрејевић, Београд, 1999.
4. Ева Ваништа-Лазаревић, *Обнова йрадова у новом миленијуму*, Архитектонски факултет Универзитета у Београду, Београд, 2003.
5. Светислав Вученовић, *Урбана и архийекйонска конзервација*, том 1, Друштво конзерватора Србије, Београд, 2004.
6. *Грађевинско законодавсйво*, књига 1–5, Јован Обрадовић, Графички завод „Планета“, Београд, 1931.
7. *Грађевински йравилник за йрад Беойрад са објашњењима и уйушсйвима за рад йо којима се моју радйи йравилници за йрадове и друйа насеља*, књига 6, Јован Обрадовић, 1935.
8. Милица Грозданић, *Пройрам рада на изради Реулационој йлана Сйарој језйра Земуна*, Београд, ЈУП „Урбанистички завод Београда“, 2001.
9. Милица Грозданић са сарадницима, *План деуаљне реулацйје Сйарој језйра Земуна* (арх. број 350–3457/96/03), Београд, ЈУП „Урбанистички завод Београда“, 2003.
10. Миодраг Дабижић, *Земун, йреyled йрошлосйи од йосйанка до 1918*, Земун, 1959. (посебан отисак из *Сйоменице Прве земунске ймназије 1858–1958*)
11. Миодраг Дабижић и Жељко Шкаламера, *Сйаро језйро Земуна*, Народни музеј Земун / Завод за заштиту споменика културе града Београда, Земун, 1967.
12. Европска урбанистичка повеља, Урбанизам Европе, Удружење урбаниста Србије и Урбанистички завод Београда, 1996, стр. 1–65.
13. *Закон о йланирању и изйрадњи*, Службени гласник РС, бр. 47/03.
14. *Закон о кулйурним добрима*, Службени гласник РС, бр. 71/94, стр. 2425–2436.
15. *Завичајни музеј Земуна*, водич, Београд, Музеј града Београда, 1970.
16. *Збирка сйаипуша, наредабa, йройиса и уйовора у йолийичко-админисйраийвној и ойћинској уйрави йрага Земуна, сасйавио и уредио сенайор Никола Павловић*, књига 1, Земун, 1907.
17. *Истйраживање сйрукйуре Беойрада – мулйиваријанйна анализа и комйјуйтерски айлас конйинуално изйрађеној йодручја*, Завод за планирање развоја града Београда, Београд, 1985.
18. Јука Јокилето, *Новији међународни йрендови у зашйиийи кулйурној наслеђа*, Гласник Друштва конзерватора Србије, бр. 25, Београд, 2001, стр. 11–14.
19. Јука Јокилето, *Текући захйеви конзервайорској обучавања*, Гласник Друштва конзерватора Србије, бр. 25, Београд, 2001, стр. 14–21.
20. Нађа Куртовић-Фолић, *Неки мојући облици зашйиийе йрадийељске баийине*, Саветовање „Војвођански градови и насеља у 21. веку“, 1983.
21. Нађа Куртовић-Фолић, *Преисйийивање йојма „одрживи развој“ у йланирању, йројекйовању и йрађењу*, Архитектоника, Архитектонски факултет Универзитета у Београду, Београд, 2002.
22. Владимир Мацура, *Урбано йланирање у Србији 19. и 20. века*, „Београд пројект“, ЦЕП, „ГОША“, Београд, 1983.
23. Луис Мамфорд, „Град у хисторији“, Загреб, „Напријед“, 1968.
24. Tomislav Marasović, *Zaštita graditeljskog nasleđa I i II*, Društvo konzervatora Hrvatske, Sveučilište u Splitu i Zagrebu, Split, 1988.
25. Бранко Најхолд, *Земун – дани давни, дани данашњи*, Београд, Народна књига, 1986.
26. Бранко Најхолд, *Хроника Земуна 1914–1941*, Земун, Траг, 1991.
27. *Нова Айинска йовеља (йрейоруке за йросйорно уређење йрадова)*, Европски савет урбаниста, 1998.
28. Милош Перовић, *Искусйва йрошлосйи*, Завод за планирање развоја града Београда, Београд, 1985.
29. Љубинко Пушић, *Одрживи йрад /ка једној социолоји окружења/*, „Србоштампа“, Београд, 2001.
30. Миодраг Б. Протић, *Традицйа и иденйиийей / Архийекйура у Финској*, Музеј савремене уметности, Београд, БИГЗ, 1980.
31. Михаило Радовановић, *Увод у урбанизам, основни йринципи и мейоде рада*, Београд, 1933.
32. Стеван Радовановић, *Прилози кулйурној истйорији Земуна до ХХ века*, Земун, 1965.
33. Ранко Радовић, *Сложени и вишезначни смисао конйинуийейа у архийекйури / Комуникацйје*, Београд пројект, ЦЕП, Београд, 1978.

ПРИКАЗ МЕТОДОЛОГИЈЕ ПЛАНИРАЊА У ЗАШТИЋЕНИМ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИМ ПОДРУЧЈИМА
НА ПРИМЕРУ СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА

34. Б. Стојков, В. Белоусов, *Град у променама /Обнова градова Србије и Русије/*, Институт за архитектуру и урбанизам Србије и Руска академија архитектуре и грађевинских наука, Београд, 1997.
35. Б. Стојков, В. Белоусов, *Основе стиластије урбане обнове у Србији и Русији*, Институт за архитектуру и урбанизам Србије и Руска академија архитектуре и грађевинских наука, Београд, 1998.
36. Јосип Свобода, *Старо језиро Земун*, Саветовање и изложба, Београд, Завод за заштиту споменика културе града Београда, 1972.
37. Херб Ствел, *Интиграивни пристиуи урбаног и пристиорног конзервацији*, Гласник Друштва конзерватора Србије, бр. 25, Београд, 2001, стр. 21–24.
38. Добривоје Тошковић и Милица Грозданић, *Контекстуални услови и уицаји као полазна основа за визије урбаног развоја*, Зборник радова Лјетна школа урбанизма, Урбанистички завод Републике Српске, Бањалука, 2002, стр. 5–17.
39. Тумач *Грађевним редовима (за градове Осиек, Вараждин и Земун)*, Књижара Л. Хартмана, Загреб, 1903.
40. Карло Чезари, *За план историјског градског центра*, Гласник Друштва конзерватора Србије, бр. 25, Београд, 2001, стр. 25–29.
41. Васа Чубриловић (уредник), *Историја Београда*, књига 1, Стари, средњи и нови век, Београд, „Просвета“, 1974.
42. Васа Чубриловић (уредник), *Историја Београда*, књига 2, Деветнаести век, Београд, „Просвета“, 1974.
43. Васа Чубриловић (уредник), *Историја Београда*, књига 3, Двадесети век, Београд, „Просвета“, 1974.
44. Бранка Шекарић, *Заштита урбаних пристиорних културно-историјских целина*, Гласник Друштва конзерватора Србије, бр. 25, Београд, 2001, стр. 29–34
45. Жељко Шкаламера, *Старо језиро Земун*, књига I, Историјски развој, Завод за заштиту споменика културе града Београда, Београд, 1966.
46. Жељко Шкаламера, *Старо језиро Земун*, књига II, Архитектонско наслеђе, Завод за заштиту споменика културе града Београда, Београд, 1967.
47. Жељко Шкаламера, *Прилог проучавању картографских извора за историју Београда XIX века*, Годишњак града Београда, књига XIV, Београд, Музеј града Београда, 1967, стр. 169–201

AN OVERVIEW OF THE URBAN PLANNING METHODOLOGY FOR PROTECTED HISTORIC AREAS: CASE STUDY OF THE OLD CORE OF ZEMUN

Situated at a crossroads between East and West, which has seen many political, ethnic and cultural realignments of our continent, Belgrade and Zemun are among the oldest settlements in Europe and one of the most frequently destroyed cities in the world. Favourable geographic location and natural conditions have attracted people to settle in this part of the interfluvial area since the Neolithic.

The Old Core of Zemun as it is today was formed as early as the late 17th century. It constitutes an **integrated urban phenomenon** expressed in a multiplicity of shapes, contents and meanings, which led to its designation as a **spatial historic whole of great national significance**.

Spatial historic wholes are city districts or city spaces of an early date whose townscape and architectural merit and thick cultural layer document all stages in the existence of a city. They combine various natural and human-made structures of different dates and values and are constantly subject to **change**. As a result of various influences and interests, the space of such wholes is altered, devastated or upgraded.

The closing years of the 20th century saw an increasing devastation of structures and spaces within the Old Core of Zemun consequent upon the lack of urban planning documents, non-compliance with terms of conservation permits issued by heritage protection authorities, the violation of laws and regulations, power abuse on all levels and a general social degradation. Unplanned structures of inappropriate proportions, architecture and execution mushroomed recklessly in spaces of exceptional townscape, architectural, cultural and historical value. The devastation of spaces and structures threatened to obliterate the heritage value of the Core, the only such in the city area.

For that reason, the Town Planning Institute of Belgrade, in cooperation with the Cultural Heritage Preservation Institute of the City of Belgrade, set out to draw up a detailed regulation plan for the Old Core of Zemun. In 2001 the **Work Plan** was drawn up (discussed and endorsed by the Town Planning Institute Expert Committee at their meeting of 21/9/2001 and by the Architecture and Town Planning Commission of the City Assembly Executive Board at their meeting of 30/10/2001), which defined **the methodology, contents and time schedule** for drawing up a **revitalization and urban renewal plan** for this historic whole. The proposed methodological approach conceives of **urban renewal** as adaptation of spaces and structures to the changed social, cultural and economic setting without substantially altering their physical properties, with the purpose of preserving the tradition, identity and visual integrity of the historic whole. The existing social setting is to be retained under upgraded ecological and adapted functional conditions. Renewal and reconstruction are conceived of as a process unfolding in a way and at a pace permitted by the financial, cultural and, above all, organizational capacities of the community.

The adopted methodology was predicated on pertinent laws and regulations, recommendations contained in European declarations and charters and the standard practice followed by Belgrade's Town Planning Institute and other related institutions in the process of making and adopting urban renewal plans.

The Plan of Detailed Regulation of the Old Core of Zemun was approved by the City Assembly of Belgrade on 26/12/2003. The Plan defines the concept and scope of regulating and upgrading the Old Core of Zemun with the purpose of preserving its tradition, identity, cultural, historical and natural setting, and upgrading public spaces and functions. The interdisciplinary approach to the Core seen as a multilayered urban organism is conceived of as a conservation and planning strategy of revitalization and reconstruction on a limited scale, aimed at resolving contradictions between heritage and real-life needs.

The Plan promotes the Old Core of Zemun as one of Belgrade's two historic centres and one of three cores constituting the city's main centre. Its development potential is defined in terms of a space enhancement and the promotion of an exquisite ambience rather than in terms of any significant enlargement of residential or commercial space. The Plan recommends the protection of the existing urban fabric, the preservation and improvement of public spaces, the preservation of the parcel pattern, horizontal and vertical regulation, and autochthonous architecture, the revitalization of the existing and introduction (redefinition) of new uses for the structures and spaces of exceptional cultural, historical, architectural and townscape interest, as well as the preservation of its vistas, skyline and townscape. The Plan sets guidelines for architectural design and construction in the future.

ПРИКАЗ МЕТОДОЛОГИЈЕ ПЛАНИРАЊА У ЗАШТИЋЕНИМ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИМ ПОДРУЧЈИМА НА ПРИМЕРУ СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА

ILLUSTRATIONS

Fig. 1 Plan of Zemun, 1740. Vienna, Kammerarchiv (Željko Škalamera, Staro jezgro Zemuna (I), Istorijski razvoj, Saopštenja, Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda, Belgrade 1966, p. 6)

Fig. 2 Plan of Zemun, 1780, by T. von Wertén Preiss and V. von Wolgemut. Vienna, Kriegsarchiv (Željko Škalamera, Staro jezgro Zemuna (I), Istorijski razvoj, Belgrade: Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda, Belgrade 1966, p. 11)

Fig. 3 Plan of Zemun, 1830, by K. Bertold. Vienna, Kriegsarchiv (Željko Škalamera, Staro jezgro Zemuna (I), Istorijski razvoj, Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda, Belgrade 1966, p. 23)

Fig. 4 Plan of Zemun, 1905 (Željko Škalamera, Staro jezgro Zemuna I, Istorijski razvoj, Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda, Belgrade 1966, p. 29)

Fig. 5 Master Plan for the City of Belgrade, 1923 (Belgrade Town Planning Institute, Documentation and Informatics Centre)

Fig. 6 Appendix to the Master Plan for the City of Belgrade, 1923 (Beograd – Generalni urbanistički plan 1950, Izdanje Izvršnog odbora NO Beograda, 1951, p. 45)

Fig. 7 General Regulation Plan for Zemun, 1928, by architect M. Radovanović (the original in the Zemun Museum, Inv. no. A-298)

Fig. 8 Master Plan for Belgrade, 1950 (Beograd – Generalni urbanistički plan 1950, Izdanje Izvršnog odbora NO Beograda, 1951, p. 169)

Fig. 9 Detail of the Urban Design Plan for Novi Beograd and Zemun, 1950, by architect Vid Vrbanić (Beograd – Generalni urbanistički plan 1950, Izdanje Izvršnog odbora NO Beograda, 1951, p. 129)

Fig. 10 Regulation Plan for the Municipality of Zemun, 1965 (Regulacioni plan za područje opštine Zemun, “Export press”, Belgrade, 27 Francuska Street, 1967, no pagination)

Fig. 11 Urban Design Plan for the block bounded by Maršala Tita, Preradovićeve and Kosovska streets – Block 35, Roofs (Belgrade Town Planning Institute, Documentation and Informatics Centre, Urbanistički projekat bloka između ulica Maršala Tita, Preradovićeve i Kosovske – blok 35 (Službeni list grada Beograda 18/71)

Fig. 12 Change of Appearance of Davidovićeve Street (Belgrade Town Planning Institute, Documentation and Informatics Centre, Urbanistički projekat bloka između ulica Maršala Tita, Preradovićeve i Kosovske – blok 35 (Službeni list grada Beograda 18/71)

Fig. 13 Belgrade City Master Plan, 1972 (Belgrade Town Planning Institute, Documentation and Informatics Centre)

Fig. 14 Amendments and Supplements to the Belgrade City Master Plan up to 2000, 1985 (Delegatski list, 11/10/1984)

Fig. 15 Master Plan of Belgrade 2021 (Belgrade Town Planning Institute, Documentation and Informatics Centre)

Fig. 16 “Branding” Zemun, competition winning design by M. Dimitrijević and M. Bajkić (Nagrađeni rad na Konkursu za unapređenje javnih prostora i objekata Starog jezgra Zemuna, autori Maja Dimitrijević i Marijana Bakić, DUB & DAB, Belgrade 2002)

Fig. 17 Evaluation of structures within the Old Core of Zemun (Plan detaljne regulacije Starog jezgra Zemuna (Službeni list grada Beograda No 34/03), Belgrade Town Planning Institute, Arch. No 350-3457/96)

Fig. 18 Position of the Old Core of Zemun in relation to the central city zone (Plan detaljne regulacije Starog jezgra Zemuna (Službeni list grada Beograda No 34/03), Belgrade Town Planning Institute, Arch. No 350-3457/96)

Fig. 19 Lower Zemun (photo: Zemun Tourism Society)

Fig. 20 View of Gardoš from the Danube (Miodrag Dabižić, Zavičajni muzej – sedam milenija Zemuna, Belgrade: Muzej grada Beograda, 1978, cover photo by Ivo Eterović)

Fig. 21 Tavern “Beli medved” (Polar Bear) in Čukovac (photo by the author)

Fig. 22 Town Park (photo by the author)

Fig. 23 Zemun Embankment (photo by Djordje Čubrilo)

Fig. 24 Trg Pobjede (Victory Square) (photo by the author)

Fig. 25 Gardoš, 3 Stara Street, a modified Pannonian house type (CHPIB, Conservation specifications for the building at 3 Stara Street in Gardoš, Belgrade 1998)

Fig. 26 Church of St Nicholas (photo by the author)

Fig. 27 Zemun (photo by the author)

Fig. 28 Zemun (photo by the author)

Fig. 29 Silhouette of Gardoš neighbourhood (photo: Zemun Tourism Society)

Fig. 30 Southeast panorama from Gardoš (photo: Zemun Tourism Society)

Fig. 31 Spirta’s House – Zemun Local Museum (photo by the author)

Fig. 32 Town Park (photo by Djordje Čubrilo)

Fig. 33 Karamata’s House (CHPIB Archives)

Fig. 34 Residential/commercial building, corner of Gospodska Street and Omladinski Square (photo by the author)

Fig. 35 Detailed Regulation Plan for the Old Core of Zemun/Physical Structure (Plan detaljne regulacije Starog jezgra Zemuna (Službeni list grada Beograda No 34/03), Belgrade Town Planning Institute, Arch. No 350-3457/96)