

Vladana Putnik Prica*
*Filozofski fakultet, Odeljenje za istoriju umetnosti
Univerzitet u Beogradu*

Urbanistički razvoj Novog Kotež Neimara u Beogradu od vrtnog grada do naselja u jeku globalizacije

SAŽETAK

Posle uspeha izgradnje Kotež Neimara kao jednog od prvih planski građenih naselja u Beogradu s početka treće decenije dvadesetog veka, Građevinsko preduzeće „Neimar a. d.” je rešilo da proširenjem atara grada podigne još jedno naselje. Područje između današnjeg Bulevara kralja Aleksandra, Gospodara Vučića, Subotičke i Stanislava Sremčevića prvobitno je služilo „Neimaru” za ciglanu i prateće industrijske objekte. Godine 1934. doneta je odluka da se to zemljište isparceliše i izrađen je urbanistički plan koji se delimično oslanjao na prethodna iskustva sličnih naselja, poput Proforske i Činovničke kolonije u Beogradu. Predviđene su široke ulice sa dvoredima i prostrani skverovi, dok je tip stanovanja koji bi preovladavao bio jedno-porođični. Naselje je u novinama reklamirano kao „Novi Kotež Neimar”, međutim, uspeh prethodnog naselja nije ponovljen. Završetak izgradnje Novog Kotež Neimara omela je nedoslednost u sprovođenju inicijalne zamisli, ali i početak Drugog svetskog rata. Tokom decenija naselje je postepeno izgubilo svoj originalni naziv, doživljavalo je transformacije i intervencije, ali je do danas zadržalo svoju originalnu urbanu matricu i čini se

* vladana.putnik@f.bg.ac.rs

manje devastiranim od prvog Kotež Neimara. Iako su oba naselja predmet velikog interesovanja investitora, njihova transformacija se odvija na različite načine. Dok borba da se Kotež Neimar zaštiti kao prostorno kulturno-istorijska celina traje, Novi Kotež Neimar danas nije ni prepoznat kao zasebno naselje, niti su njegove urbanističke i arhitektonske vrednosti bile predmet opsežnije valorizacije. Ovaj rad zato ima za cilj da istraži istorijat izgradnje Novog Kotež Neimara, razloge njegove nedovršenosti, da ukaže na njegov značaj, kao i da se osvrne na njegovo aktuelno stanje u eri dominantnog uticaja globalizacije u urbanističkoj i arhitektonskoj praksi.

KLJUČNE REČI: *Novi Kotež Neimar, Beograd, vrtni grad*

UVOD

Beograd je u periodu posle Prvog svetskog rata obeležila ekstenzivna izgradnja, što je podrazumevalo i pojavu prvih planskih naselja na periferiji. Ta naselja su mahom urbanistički formirana pod uticajem ideje o „vrtnom gradu” Ebenizera Hauarda krajem XIX veka (Ђоровић, 2009: 10–11). Hauardove ideje došle su do jugoslovenskih arhitekata i urbanista zahvaljujući zalaganju pojedinaca koji su ih aktivno promovisali, poput Jana Dubovog (Jan Dubový, 1892–1969) (Милашиновић Марић, 2001: 23–28; Ђоровић, 2009: 40). Koncept naselja koje bi trebalo da bude humano za život, sa nižom stopom izgrađenosti, skverovima i zelenim površinama se i danas može smatrati veoma poželjnim za stanovanje. Osim u istoriografiji do sada pominjanih i istraživanih naselja ovog tipa, poput Kotež Neimara, Profesorske, Činovničke i Železničke kolonije (Вуксановић Маџура, 2012a; Ђоровић, 2009; Милетић, Абрамовић, 2013; Путник Приџа, 2021a), u Beogradu je podignuto još jedno naselje prema ovim principima, čiji je završetak prekinuo Drugi svetski rat. U pitanju je Novi Kotež Neimar, kasnije preimenovan u Kotež kralja Petra II, do danas nije ni prepoznat kao urbanistički zasebno naselje. Kako istorijat, urbanističke i arhitektonske odlike, kao i promene koje je pretrpelo tokom proteklih decenija nisu do sada bili predmet opsežnije studije, cilj ovog rada je da ispita specifičnost ovog primera nedovršene urbanizacije jednog beogradskog naselja.

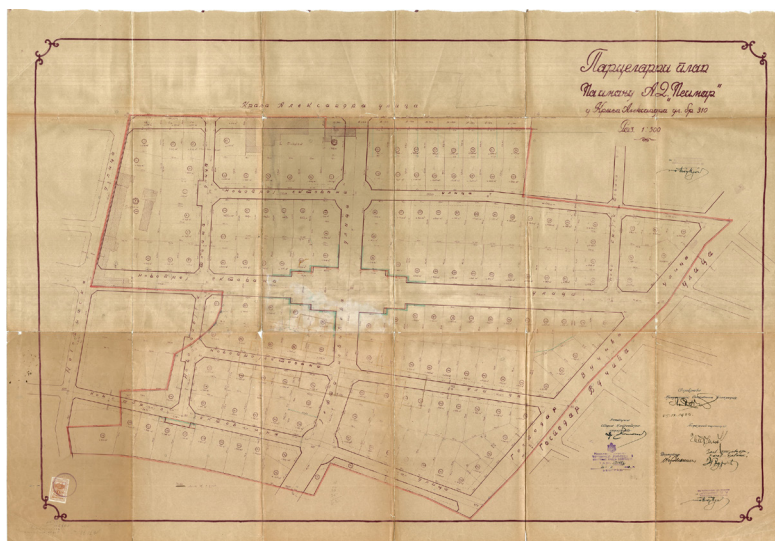
FORMIRANJE NOVOG KOTEŽ NEIMARA

Građevinsko-tehničko preduzeće „Neimar” je osnovano 1919. godine sa ciljem da se bavi građevinskim radovima, kupovinom i prodajom zemljišta, ali se tokom svog postojanja po potrebi bavilo i drugim granama industrije (Gašić, 2009: 58–59). Ipak, preduzeće je u istoriji upamćeno po investiranju u izgradnju prvog planskog naselja u Beogradu inspirisanog „vrtnim gradom”, koje je dobilo naziv Kotež Neimar (Gašić, 2009; Ђоровић, 2009: 48–50; Вуксановић Маџура, 2012a). Preduzeće je takođe bilo u vlasništvu imanja između Bulevara kralja Aleksandra, Gospodara Vučića, Ravaničke i Stanislava Sremčevića, koje se do 1932. godine nalazilo na teritoriji opštine Mali Mokri Lug. Na toj lokaciji je bio smešten njihov industrijski kompleks, sa ciglanom, ткаčnicom, stolarskom radionicom i stanovima za radnike (Путник, 2012).¹

Kada je 1931. godine izmenjen Generalni urbanistički plan i Zakonom o ataru Opštine Beograd rejon grada proširen, obuhvaćena je i teritorija zemljišta „Neimara”.² Uprava preduzeća je odlučila da prestane sa proizvodnjom opeke na toj lokaciji, pošto je regulacioni plan Ministarstva građevina predviđao prosecanje novih ulica na imanju (Путник, 2012).³ Kako je preduzeće poslovalo sa gubitkom, izgradnja još jednog naselja za srednju klasu, poput Kotež Neimara, činila se kao dobar potez (Vuksanović Macura, 2012b: 58, 242). Već naredne godine je zatvorena ciglana i uklonjeni su svi industrijski objekti izuzev stambene zgrade podignute za radnike u Ulici Stanislava Sremčevića i objekta na adresi Aleksandrova 312, koji je nastavio da radi kao štofara sve do 1940. godine, kada je prodat fabrici „Nestor” (Стаменковић, 2003: 21; Путник, 2012).⁴

- 1 Arhiv Jugoslavije (AJ), Fond Ministarstva trgovine i industrije Kraljevine Jugoslavije (MTI), f-65-1223-2207, Izveštaj upravnog odbora građevinsko-tehničkog preduzeća a.d. Neimar, 1921.
- 2 Istorijski arhiv Beograda (IAB), Fond Tehničke direkcije Opštine grada Beograda (TD OGB), katastarski odsek, K1523.
- 3 AJ, Fond MTI, f-65-1223-2207, Izveštaj upravnog odbora građevinsko-tehničkog preduzeća a.d. Neimar, 24. 4. 1932.
- 4 Objekat je poznatiji kao Fabrika precizne mehanike i predstavljao je vredan primer industrijske arhitekture koji je zbog proširenja Bulevara revolucije srušen 1982. godine. IAB, Fond TD OGB, katastarski odsek, K1523; AJ, Fond MTI, f-65-1223-2207, Izravnanja na dan 31. decembra 1940; Izveštaj Upravnog odbora građevinsko-tehničkog preduzeća a.d. Neimar, 23. 3. 1941.

Slika 1. Urbanistički plan Novog Kotež Neimara, 1933.



Izvor: Istorijski arhiv Beograda

Preduzeće „Neimar” je 1931. godine od Opštine grada Beograda dobilo protokol regulacije. Nivelacioni plan je izrađen 1932. godine i tom prilikom je podignuta niveleta i smanjen pad ulice sa 5,75% na 5,18%. Vlasnik „Neimara”, građevinski inženjer i geodeta Petar Putnik, izvršio je parcelaciju zemljišta. Za razliku od prethodnog poduhvata, gde su urbanistički plan Kotež Neimara izradili eminentni arhitekti iz inostranstva, Emil Hope i Oto Šental, ovog puta je urbanistički plan nastao iz redova zaposlenih u „Neimaru” (Gašić, 2009; Вуксановић Маџура, 2012a). Plan je izrađen 25. 9. 1933. godine, a na osnovu njega možemo zaključiti da je u pitanju bilo naselje srednje gustine, ali manje površine od Kotež Neimara (Slika 1). Svaka raskrsnica je projektovana sa zasečenim uglovima, što se do danas zadržalo. Iako iz današnje ulične regulacije deluje da je glavna saobraćajna komunikacija bila današnja Ulica Koste Abraševića, na osnovu hemerotečke građe je utvrđeno da je u prvim godinama naselja to bila Subotička (Потребе грађана насеља „Нови Котеж Неимар”, 1936: 5). Ipak, regulacionim planom su jedino Koste Abraševića i Radojke Lakić imale ulični travnjak i drvodred lipa, dok je raskrsnica na kojoj se seku tretirana kao centar naselja, sa stepenastim povlačenjem po dve parcele u Koste Abraševića radi stvaranja utiska širine i davanja dodatnog prostora zelenim površinama.

Iako plan baštini ideje „vrtnog grada“, kao i Kotež Neimar, primetne su izvesne razlike u pristupu. Pre svega, nivelacija je blaža nego u slučaju Kotež Neimara, što je omogućilo projektovanje ulica pod pravim uglom, za razliku od naselja iz 1921. godine, gde su se ulice sekle pod ostrim uglovima. Takođe, novina je bila i širina dve centralne ulice u naselju, sa planski ostavljenim prostorom za drvored, što nije bila odlika Kotež Neimara. Ipak, urbanistički plan Novog Kotež Neimara nije predviđao javne zelene površine, poput parkova u Profesorskoj i Činovničkoj koloniji. Veličina placeva se kretala od najvećih, na uglu velikih saobraćajnica (do 838 m²), do najmanjih, ka Aleksandrovoj ulici, usled pomeranja regulacije (do 346 m²).⁵ Bez obzira što u prvim godinama nije bilo obavezno, kuće su povlačene četiri metra od ulične regulacije kako bi se formirale ograde i predbašte.⁶ Iako iz današnje perspektive može da deluje da se naselje spuštalo do Ulice Vojislava Ilića i obuhvatalo Ulcinjsku ulicu, to ipak nije bio slučaj, jer ona nije pripadala vlasništvu „Neimara“. Do danas se arhitektura Ulcinjske vidno razlikuje od ostatka okolnih ulica, jer je nju još u međuratnom periodu u avlijama i partajama naseljavalo siromašno stanovništvo pretežno romske nacionalnosti (Вуксановић Маџура и Маџура, 2015: 10–11).

Društvo za ulepšavanje Novog Kotež Neimara osnovano je već 1933. godine, a od 1934. mogu se pronaći reklame za prodaju 160 placeva, sa napomenom da je naselje povezano sa gradom tramvajem, te da je u pitanju „najlepši i najzdraviji kraj Beograda“ (Котез краља Петра II треба да постане украс престонице, 1940: 10). Takođe je isticana povoljna pozicija naselja sa padom terena ka jugu, kao i blizina novoizgrađene Osnovne škole „Vojislav Ilić“ (Putnik Prica, 2021b: 65–66). Cene placeva su se kretale od 95 dinara po metru kvadratnom.⁷ Da je naselje planirano da bude deo šire mreže periferije Beograda građene po principu vrtnog grada svedoči i članak iz *Vremena*, gde se referiše na navedena naselja kao na „pluća Beograda“ (Котез Краља Петра II треба да постане украс престонице, 1940: 10).

Stanovništvo je bilo dosta heterogeno, kao i u slučaju Kotež Neimara, te su žitelji bili raznih profesija, od zanatlija, činovnika, uči-

5 IAB, Fond TD OGB, katastarski odsek, K1512.

6 IAB, Fond TD OGB, f-XXIV-1-1934.

7 *Правда* (1934, 2. август), 19.

telja, trgovaca, do lekara i profesora.⁸ Među istaknutijim stanovnicima bio je diplomata dr Henri Buli, iz poznate jevrejske porodice Buli (Рождан, 2017: 50). Iako je Kotež Neimar bio naselje gde su mnogi beogradski arhitekti odabrali da stanuju, u Novom Kotež Neimaru jedino je poznato da je Milorad Macura podigao svoju porodičnu kuću. Projekat je izrađen 1940, a kuća je završena sledeće godine kao prvo realizovano ostvarenje mladog autora. Macura je svesno iskoristio prednost projektovanja okućnice, pa je baštu ispred otvorenog trema uredio sa fontanom (Ревитализација мапе архитектонских вредности Београда: Дом београдских градитеља, 1989; Јанакoва Грујић, 2010: 53–56).⁹ Osim Macure, u istoj ulici je svoju kuću podigao i Vukašin Banović, tehničar Ministarstva građevina, te njegov dom karakteriše reljef sa prikazom dvojice muškaraca sa jonskim stubom i građevinskim alatom.¹⁰ Od arhitekata koji su učestvovali u oblikovanju naselja ističu se Valerij i Đorđe Staševski, Franja Urban, Jovan Novaković, Dujam Granić, Dragoljub Vukšić, Milutin Jovanović, Ignjat Popović, Leonid Makšejev i Andrej Papkov (Путник Прица, 2023: 162).¹¹

Kao i u slučaju drugih novih naselja koja su nastajala u međuratnom periodu, i Novi Kotež Neimar je dočekaо niz infrastrukturnih problema. Stanovnici naselja su 1936. godine tražili sastanak sa predsednikom Opštine grada Beograda Vladom Ilićem, kako bi ukazali na problem nekaldrmisanih ulica (Потребе грађана насеља „Нови Котеж Неимар”, 1936: 5). Slični pregovori su nastavljeni i sa narednim predsednikom opštine Jevremom Tomićem (Председник Општине г. Јеврем Томић и потпредседник г. Лазар Костић обишли су јуче Котеж Краља Петра II и упознали се са потребама овог краја, 1940: 16). Uprkos zastoju u dovodeњу neophodne infrastrukture, sa izgradnjom naselja se nastavilo nesmanjenim intenzitetom. Tokom 1939. godine na području

8 IAB, Fond TD OGB, f-XXI-11-1934; f-XIV-33-1935; f-II-34-1936; f-XIV-18-1936; f-XXIII-25-1937.

9 IAB, Fond TD OGB, f-IX-58-1941.

10 IAB, Fond TD OGB, f-IV-17-1936.

11 IAB, Fond TD OGB, f-I-15-1936; f-XV-12-1939; f-II-34-1936; f-XIV-3-1937; f-V-17-1939; f-XIV-18-1937; f-XXVII-9-1936; f-XXVIII-29-1937; f-XVII-20-1935; f-III-25-1937; f-XIII-5-1937; f-XX-67-1937; ф-IX-34-1935. Projekte Franje Urbana potpisao je njegov saradnik u birou Vasilije Gončarov i Nikola Matejić. Путник Прица, 2021д: 130–132.

Crvenog krsta i Novog Kotež Neimara podignuto je 93 zgrade, od kojih 35 prizemno, 33 sa jednim spratom, 19 sa dva sprata, četiri sa tri i svega dve zgrade sa četiri sprata (Изграђивање Београда у 1939. години, 1940: 51; Подигнуто је 585 нових зграда у укупној вредности 300 милиона динара, 1940: 11). Procenjeno je da je naselje brojalo oko 300 kuća do 1940. godine (Котеж Краља Петра II треба да постане украс престонице, 1940: 10). Ovo govori u prilog činjenici da je čitavo područje planirano za jednorodno stanovanje i sa niskom stopom izgrađenosti parcela. Od 1940. godine naselje se u periodici pominje kao Kotež kralja Petra II. Ipak, i pored razvoja naselja do 1940. godine, kanalizacija još uvek nije bila uvedena, a ni ulice kaldrmisane (Скупштина друштва за улепшавање насеља Котеж краља Петра II, 1940). U tom periodu je takođe planiran produžetak Ulice generala Mihajla Živkovića do Aleksandrove, što nikada nije sprovedeno (Котеж Краља Петра II треба да постане украс престонице, 1940: 10).

NOVI KOTEŽ NEIMAR POSLE DRUGOG SVETSKOG RATA I NARUŠAVANJE KONCEPTA VRTNOG GRADA

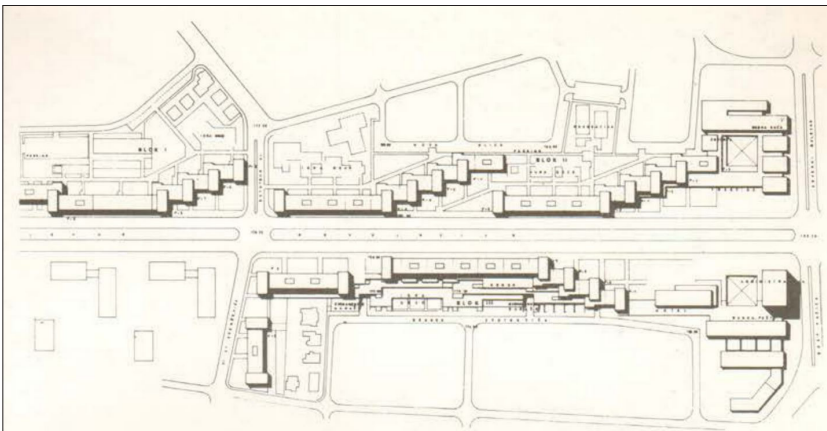
Period posle Drugog svetskog rata doneo je radikalne promene u urbanističkom planu naselja. Placevi su proglašeni za opštenarodnu imovinu i u prvim posleratnim godinama podignute su dve montažne stambene zgrade od drveta u Ulici Radojke Lakić i jedna u Subotičkoj, koja je srušena oko 2023. godine (Стаменковић, 2003: 89). Takođe je podignut niz prizemnih montažnih objekata koji su mahom služili za stanovanje, osim jednog u Subotičkoj 23, gde su se nalazile jaslje, a od 1951. godine i Industrijska škola precizne mehanike.¹² Godine 1962. naselje je označeno kao zona za porodičnu stambenu izgradnju, iako se podižu i neki javni objekti, poput vrtića i ekspozitura Infostana i Nacionalne službe za zapošljavanje.¹³ Ipak, najveća intervencija u okviru naselja započeta je kada su Urbanistički zavod i Sekretarijat za regulacione poslove grada odredili da se tadašnji Bulevar revolucije proširi od Liona do Cvetkove pijace,

12 IAB, Fond TD OGB, f-XXXVIII-35-1953.

13 IAB, Fond TD OGB, f-435-2-1965.

što je podrazumevalo rušenje postojećih objekata (Путник, 2012). Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada raspisala je 1966. godine arhitektonsko-urbanistički konkurs za rešenje tri bloka u Bulevaru revolucije. Naznačena je namera rušenja „dotrajalog stambenog fonda”, te izgradnja novih 1.150 stanova (Borovnica, 1966: b. p.; Stambeni objekti u Bulevaru revolucije, 1969: 38). Prvonagrađeno rešenje Zorana Žunkovića i Mihaila Živadinovića započeto je sa realizacijom 1970. godine (Prikaz konkursnih projekata, 1975: 45) (Slika 2). Direkcija za izgradnju i rekonstrukciju grada je od 1965. do 1982. godine vršila raseljavanje stanovništva i rušenje objekata, a tom prilikom je nestala cela parna strana Ulice Slobodanke Danke Savić i zatvoren izlaz Ulice Radojke Lakić na Bulevar revolucije (Stambeni objekti u Bulevaru revolucije, 1969: 38). Izvođači radova su bili Građevinsko preduzeće „Napred” i „KMG Trudbenik” (Stambeni objekti u Bulevaru revolucije, 1969: 38). Bilo je predviđeno da se kaskadiranjem objekata od P+8 do P+3 novoizgrađeni kompleks bolje uklopi sa postojećom arhitekturom porodičnih kuća visine do P+2 (Prikaz konkursnih projekata, 1975: 45). Međutim, to je samo delimično ostvareno sa neparne strane Bulevara revolucije, dok je kontrast između novopodignutih stambenih zgrada i postojećeg fonda Novog Kotež Neimara u izuzetnom neskladu.

Slika 2. Prvonagrađeno rešenje Zorana Žunkovića i Mihaila Živadinovića za rekonstrukciju tri bloka u Bulevaru revolucije, 1966.



Izvor: Arhitektura urbanizam

NOVI KOTEŽ NEIMAR U XXI VEKU

Početak XXI veka je ujedno i novo poglavlje u istoriji Novog Kotež Neimara. Posle perioda slabe graditeljske aktivnosti, novi investitori započinju aktivno građenje na ovom području. Većina prizemnih montažnih objekata je srušena u poslednjih deset godina, osim jednog u Ulici Koste Abraševića, jednog u Ulici Radojke Lakić i dva u Ravaničkoj. Tom prilikom pojedini investitori poštuju specifičnost ambijenta i ostaju u gabaritima koji ne narušavaju drastičnije zatečeno stanje, poput zgrada na adresi Koste Abraševića 11, 13 i 26. Neki na manje ili više spretan način pokušavaju da uspostave komunikaciju sa arhitekturom iz međuratnog perioda, kao što je slučaj sa stambenom zgradom u Ulici Koste Abraševića 29–31 iz 2009. godine.¹⁴ Drugi, poput Građevinskog preduzeća „Greda” iz Valjeva, ni na koji način ne poštuju okolnu arhitekturu i 2009. godine podižu stambeni objekat P+M+6 na uglu Gospodara Vučića, Koste Abraševića i Milutina Uskokovića.¹⁵ Deset godina kasnije u istom maniru grade stambeno-poslovni objekat u Ravaničkoj 48–52 visine P+5+Ps.¹⁶ U istoj ulici na broju 44 „LS Koncept” je iste godine, prema projektu Ljubomira i Ivana Jovanovića, podigao stambeno-poslovni objekat iste spratnosti.¹⁷ Ipak, investitor koji je najviše gradio na ovom području je svakako „NIT gradnja”. Njihov pristup odlikuje dijalog sa tradicionalnom arhitekturom i težnja da se zadrže urbanistički i arhitektonski elementi koji čine kvalitet naselja, ali i da se zadovolje apetiti investitora. Oni podižu tri arhitektonski ujednačene stambene zgrade u Ulici Koste Abraševića 20 2013. i 22 i 25 2016. godine.¹⁸ Tokom 2018. godine izveli su još jednu stambenu zgradu na uglu Slobodanke Danke Savić i Generala Mihajla Živkovića.¹⁹ U Subotičkoj 17, 19 i 19a 2023. godine podižu tri vezana stambena objekta

14 <http://kosteabrasevica29i31.blogspot.com/> (pristupljeno 5. 6. 2024).

15 <https://www.greda-gp.com/projekti-arhiva#1> (pristupljeno 28. 5. 2024).

16 <https://www.greda-gp.com/projekti-arhiva#1> (pristupljeno 12. 6. 2024).

17 <https://novazgrada.rs/property/436> (pristupljeno 12. 6. 2024).

18 <https://www.nit-gradnja.co.rs/zvezdara-koste-abrasevica-20>; <https://www.nit-gradnja.co.rs/zvezdara-koste-abrasevica-22>; <https://www.nit-gradnja.co.rs/zvezdara-koste-abrasevica-25> (pristupljeno 5. 6. 2024).

19 <https://www.nit-gradnja.co.rs/zvezdara-general-a-mihajla-zivkovića-5> (pristupljeno 5. 6. 2024).

P+4, koji, kada se uporede sa novoizgrađenim stambenim zgradama sa druge strane ulice, imaju u potpunosti zadržanu formu predbašte sa ogradom kao značajnim elementom originalnog urbanizma naselja (Slika 3).²⁰

Slika 3. Subotička ulica, 2024. godina



Izvor: Vladana Putnik Prica

ZAKLJUČAK

Građevinsko preduzeće „Neimar” je projektovalo ovo naselje sa namerom da bude bolja i unapređena verzija Kotež Neimara.²¹ Iako je urbanistički plan bio solidnog kvaliteta, sa predviđenim skverovima i širokim ulicama, Novi Kotež Neimar nije ponovio uspeh prvog naselja. Razlozi za to su višestruki: sredinom četvrte decenije opala je generalna građevinska produkcija i nije postojala jednaka potreba za podizanjem porodičnih kuća. Međutim, i pored te činjenice, na području Novog Kotež Neimara izgrađen je izvestan broj reprezentativnih porodičnih kuća i rezidencija, naročito u ulicama Koste Abraševića, Slobodanke Danke Savić, Subotičkoj i Ravaničkoj. S druge strane, u neposrednoj blizini Novog Kotež Neimara nalazile su se

20 <https://www.nit-gradnja.co.rs/zvezdara-suboticka-17>; <https://www.nit-gradnja.co.rs/zvezdara-suboticka-19> (pristupljeno 5. 6. 2024).

21 IAB, Fond TD OGB, katastarski odsek, K1523.

i stambene zgrade koje su narušavale idejni koncept vrtnog grada, a u pojedinim ulicama, poput Ulcinjske, živela je sirotinja u partajama, od kojih neke i danas postoje. Može se reći da su izvesna nedoslednost u sprovođenju urbanističkih ideja i početak Drugog svetskog rata omeli estetsko uobličavanje još jednog beogradskog primera vrtnog grada (Путник Прица, 2021ц: 43). Tu nedovršenost je dodatno degradirala rekonstrukcija Bulevara revolucije u periodu od šezdesetih do osamdesetih godina. Ipak, najdrastičniju promenu naselje doživljava u eri globalizacije, gde je pod uticajem neoliberalnog kapitala ambijent Novog Kotež Neimara gotovo u potpunosti preinačen, a taj proces i dalje traje (Кадидјевић, 2019: 116).

Trenutno stanje naselja koje baštine koncept „vrtnog grada” u Beogradu je veoma loše. Već duže vreme postoje prepreke da se Kotež Neimar zaštiti kao prostorna kulturno-istorijska celina, jer je naselje u poslednjih desetak godina na meti investitora. Zaštita Činovničke i Železničke kolonije nije ni postala predmet razmatranja službi zaštite, a jedino je Profesorska kolonija dobila status prostorno kulturno-istorijske celine 2020. godine.²² U takvoj atmosferi, postavlja se pitanje da li će naselje, poput Novog Kotež Neimara, uspeti da u narednim decenijama očuva makar deo svog autentičnog urbanizma i ambijenta.

LITERATURA

- Borovnica, N. (1966). Povodom arhitektonsko-urbanističkog konkursa za rešenje tri bloka na Bulevaru revolucije u Beogradu. *Arhitektura urbanizam*, 39, b. p.
- Ђоровић, Д. (2009). *Вртни град у Београду*. Задужбина Андрејевић.
- Gašić R. (2009). Urbanizacija međuratnog Beograda. Primer naselja „Kotež Neimar”. *Istorija 20. veka*, 2, 53–66.
- Изграђивање Београда у 1939. години (1940). *Београдске општинске новине*, 5, 51–52.
- Јанакoва Грујић, М. (2010). *Архитекта Милорад Маџура 1914–1989*. Центар ВАМ, ИАУС.

22 „Службени гласник Републике Србије”, бр. 104/20.

- Кадиевић, А. (2019). Глобализација као рестриктивна културна пракса и елементи њене предисторије у српској архитектури. *Наслеђе*, 20, 115–133.
- Котеж Краља Петра II треба да постане украс престонице (1940, 24. мај). *Време*, 10.
- Милашиновић Марић, Д. (2001). *Архитекта Јан Дубови*. Задужбина Андрејевић.
- Милетић-Абрамовић, Љ. (2013). Од „модернизацијског” до „инвеститорског” урбанизма на примеру Чиновничке колоније у Београду (1928–2013). У: С. Димитријевић Марковић (Ур.), *Стара градска језгра и историјске урбане целине: проблеми и могућности очувања и управљања* (236–247). Завод за заштиту споменика културе града Београда.
- Подигнуто је 585 нових зграда у укупној вредности 300 милиона динара (1940, 20. јануар). *Време*, 11.
- Потребе грађана насеља „Нови Котеж Неимар” (1936, 11. септембар). *Време*, 5.
- Председник Општине г. Јеврем Томић и потпредседник г. Лазар Костић обишли су јуче Котеж Краља Петра II и упознали се са потребама овог краја (1940, 25. септембар). *Време*, 16.
- Prikaz konkursnih projekata (1975), *Arhitektura urbanizam*, 74–77, 45–84.
- Путник, В. (2012). Фабрика прецизне механике у Београду као пример девастираног индустријског наслеђа. У: С. Димитријевић Марковић (Ур.), *Индустријско наслеђе: проблеми и могућности интегративне заштите, презентације и ревитализације* (б. п.). Завод за заштиту споменика културе града Београда.
- Путник Прица, В. (2021а). Железничка колонија у Београду: од вртног града до постмодерног урбанизма. У: О. Вучковић (Ур.), *Градитељско наслеђе и урбанизам* (264–273). Завод за заштиту споменика културе града Београда.
- Putnik Prica, V. (2021b). Modernizam i obrazovanje: usvajanje savremenih principa projektovanja škola u Beogradu (1930–1943). *Zbornik seminara za studije moderne umetnosti Filozofskog fakulteta Univerziteta u Beogradu*, 17, 63–75.

- Путник Прица, В. (2021ц). *Стамбена архитектура Београда 1918–1941*. Завод за заштиту споменика културе града Београда, Универзитет у Београду – Филозофски факултет.
- Путник Прица, В. (2021д). Од академизма до ауторске архитектуре: стваралаштво Фрање Урбана у Београду (1924–1937). *Наслеђе*, 22, 115–137.
- Путник Прица, В. (2023). Београдски опус Леонида Захаревича Макшејева (1925–1941). *Наслеђе*, 24, 159–182.
- Ревитализација мапе архитектонских вредности Београда: Дом београдских градитеља* (1989). Музеј примењене уметности.
- Рожман, М. (2017). *Визуелна култура и приватни идентитет породице Були*. Задужбина Андрејевић.
- Скупштина друштва за улепшавање насеља Котеж краља Петра II (1940, 6. фебруар). *Време*, 11.
- Stambeni objekti u Bulevaru revolucije (1969). *Izgradnja*, 10, 38–39.
- Стаменковић, М. (2003). *Београдска периферија код Цветкове кафане*. Жагор.
- Вуксановић Мацура, З. (2012а). План Емила Хопеа и Ота Шентала за Котеж-Неимар. *Наслеђе*, 18, 79–91.
- Vuksanović Macura, Z. (2012b). *Život na ivici. Stanovanje sirotinje u Beogradu 1919–1941*. Orion Art.
- Вуксановић Мацура, З. и Мацура, В. (2015). *Живот на ивици. Становање Рома 1919–1941*. Српска академија науке и уметности.

THE URBAN DEVELOPMENT OF NEW KOTEŽ NEIMAR IN BELGRADE FROM THE GARDEN CITY TO A SETTLEMENT IN THE AGE OF GLOBALISATION

SUMMARY

After the successful construction of Kotež Neimar as one of the first planned neighbourhoods in Belgrade from the beginning of the 1920s, the Construction Company “Neimar a.d.” decided to build another settlement on the new outskirts of the city. The area between today’s King Aleksandar Blvd, Gospodar Vučić, Vojislav Ilić and Stanislav Sremčević St. was originally serving the “Neimar” as a brickyard and other industrial facilities.

In 1934 a decision was made to urbanise that area to be similar to the neighbourhoods such as the Professors' and Clerks' Colonies in Belgrade. Wide streets and squares with trees were projected, while the houses were mostly for a single family. The settlement was presented in newspapers as the "New Kotež Neimar", however, the success of the first one was never achieved. The completion of the New Kotež Neimar was obstructed by inconsistencies and the beginning of the Second World War. Throughout the decades the neighbourhood gradually lost its original name, it faced numerous transformations and interventions, but it kept its original urban scheme and it seems less devastated than the first Kotež Neimar. Although both settlements are of great interest to the investors, their transformation is different. While the struggle to protect Kotež Neimar as a historic landmark is ongoing, the New Kotež Neimar is not even recognized as a separate neighbourhood, neither are its urban and architectural values a subject of a more thorough valorisation. Therefore, this paper aims to explore the history of New Kotež Neimar's development, and the reasons for its incompleteness, to point out its significance, as well as to address its current state in the era of the dominant influence of globalisation in urban and architectural praxis.

KEYWORDS: *New Kotež Neimar, Belgrade, Garden City.*