

Др Марија Лалошевић¹
Соња Костић²

НАСЛЕЂЕ НА РАСКРШЋУ ОЧУВАЊА И ИНТЕРЕСА КАПИТАЛА: УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И ЗАШТИТА НАСЛЕЂА ТЕХНИЧКЕ КУЛТУРЕ

HERITAGE AT THE CROSSROADS OF PRESERVATION AND CAPITAL INTERESTS: URBAN PLANNING AND INDUSTRIAL HERITAGE PROTECTION

РЕЗИМЕ: Трансформација индустријског наслеђа представља једно од значајних питања савременог урбанистичког планирања, нарочито у градовима који пролазе кроз интензивне друштвено-економске и просторне промене. Индустријски комплекси/објекти, некада носиоци економског развоја, данас често постају предмет конфликта између заштите, очувања и унапређења културног наслеђа и тржишно оријентисаних притисака. У Србији, а посебно у Београду, овај конфликт додатно је изражен услед доминантне улоге приватног капитала и инвестиционе изградње превасходно у функцији нових стамбених комплекса, што често доводи до деградације или потпуног уклањања објеката који имају културно историјски значај. Рад анализира везу између урбанистичког планирања и очувања индустријског наслеђа (наслеђа техничке културе) полазећи од примера из праксе у Београду који илуструју могућност интеграције заштите културног добра, јавног интереса и приватних инвестиција кроз планске инструменте и услове заштите које прописују надлежне институције. Циљ рада је да укаже на значај континуалног планирања, инструмената спровођења планова и примену принципа међународних повеља и препорука UNESCO-а, ICOMOS-а, DOCOMOMO-а и Савета Европе у очувању индустријског наслеђа као ресурса за дугорочно одрживи урбани развој.

Кључне речи: урбанистичко планирање, индустријско наслеђе, заштита културног добра, одрживи развој, институционална координација, јавни интерес

ABSTRACT: The transformation of industrial heritage is one of the significant issues of contemporary urban planning, especially in cities undergoing intensive socio-economic and spatial changes. Industrial complexes/facilities, once the carriers of economic development, today often become the subject of conflict between the protection, preservation and improvement of cultural heritage and market-oriented pressures. In Serbia, and especially in Belgrade, this conflict is further expressed due to the dominant role of private capital and investment construction primarily in the function of new residential complexes, which often leads to the degradation or complete removal of facilities that have cultural and historical significance. The paper analyzes the relationship between urban planning and the preservation of industrial heritage (heritage of technical culture) based on examples from practice in Belgrade that illustrate the possibilities of integrating the protection of cultural property, public interest and private investments through planning instruments and protection conditions prescribed by competent institutions. The aim of the paper is to highlight the importance of continuous planning, plan implementation instruments and the application of the principles of international charters and recommendations of UNESCO, ICOMOS, DOCOMOMO and the Council of Europe in the preservation of industrial heritage as a resource for long-term sustainable urban development.

Keywords: urban planning, industrial heritage, protection of cultural property, sustainable development, institutional coordination, public interest

1. УВОД

Индустријско наслеђе („индустријска археологија“, „наслеђе техничке културе“) заузима посебно место у савременим дебатама о урбаном развоју, јер се налази на пресеку културних, економских и просторних интереса. Објекти индустријске архитектуре не представљају само физичке остатке некадашњих производних процеса, већ и сведочанства технолошког напретка, друштвених односа и урбаног раста. Њихова локација, често у централним или атрактивним деловима града, чини их нарочито изложеним инвестиционим притисцима.

У транзиционим друштвима, какво је и српско, урбанистичко планирање се често суочава са изазовом балансирања између јавног добра и приватног интереса. Слабљење институционалних механизма заштите, заједно са

¹ др Марија Лалошевић, дипл.инж.арх., научни сарадник, Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд. marija@iaus.ac.rs, <https://orcid.org/0000-0002-4984-9924>

² Соња Костић, дипл.ист.уметности, урбаниста, Урбанистички завод Београда, Сектор за стратешко планирање и развој, Београд. sonja.kostic@urbel.com

либерализацијом тржишта некретнина, довело је до ситуације у којој се културно наслеђе неретко посматра као препрека развоју, а не као његов потенцијални генератор. Објекти индустријског наслеђа су у том контексту посебно рањиви, јер њихова вредност често није непосредно препозната у економским билансима.

Овај рад полази од претпоставке да урбанистичко планирање, у спрези са јасно дефинисаним условима заштите, може играти кључну улогу у очувању индустријског наслеђа и његовој адаптацији за нове намене. Анализом одабраних студија случаја у Београду, рад анализира да ли је, упркос снажним економским притисцима, могуће сачувати аутентичност објеката и истовремено омогућити њихову савремену употребу.

У савременим теоријским оквирима, очување и адаптивна пренамена индустријског наслеђа све се чешће сагледавају као саставни део одрживог урбаног развоја, који подразумева равнотежу између еколошких, друштвених, културних и економских димензија. У том смислу, индустријско наслеђе представља просторни ресурс који омогућава рационално коришћење постојећих структура, смањење потребе за новом изградњом и очување културног идентитета града, чиме се директно доприноси принципима одрживости.

Истовремено, питање индустријског наслеђа све више се повезује са концептом урбаног управљања (*governance*), јер захтева координацију различитих актера – институција, стручне заједнице, инвеститора и шире јавности. Квалитет процеса трансформације зависи не само од формалних планских решења, већ и од транспарентности одлучивања, јасно дефинисаних институционалних надлежности и континуитета планерских политика. У том контексту, индустријско наслеђе може се посматрати и као елемент урбане отпорности (*resilience*), будући да очувани и адаптирани индустријски комплекси доприносе способности града да се прилагођава економским, друштвеним и просторним променама без губитка идентитета. Уместо краткорочних, инвеститорски вођених решења, дугорочне стратегије засноване на очувању постојећих структура омогућавају градовима да развијају флексибилне и инклузивне моделе трансформације простора.

2. ПРЕГЛЕД ЛИТЕРАТУРЕ: АДАПТИВНА ПРЕНАМЕНА ИНДУСТРИЈСКОГ НАСЛЕЂА

Адаптивна пренамена индустријских објеката препозната је у међународној литератури као одржива стратегија урбаног развоја, која истовремено доприноси очувању културног идентитета и економском оживљавању градских зона. Индустријско наслеђе све чешће се посматра као облик „културног капитала“ који, уз адекватне планерске и институционалне оквире, може генерисати нове друштвене, културне и економске вредности.

Адаптивна поновна употреба се сматра једном од најефикаснијих стратегија за очување и обнову (Misirliso & Günçe, 2016; Ma et al., 2025). Њена суштина лежи у увођењу нових функција уз задржавање историјских и културних карактеристика, чиме се уравнотежује очување наслеђа, урбана регенерација и одрживи развој (Bullen & Love, 2011; De Gregorio et al., 2020). Иконични примери, као што су Тејт Модерн у Лондону (Bullen & Love, 2011), Индустријски парк наслеђа Рура у Немачкој (Pendlebury, 2013) и Уметнички дистрикт 798 у Пекингу (Yin et al., 2015), илуструју свеобухватне друштвене, економске и еколошке користи адаптивне употребе објеката индустријске археологије.

Пренамена бивших индустријских зона у градовима попут Торина и Милана показује како флексибилни плански инструменти могу омогућити комбинацију јавних, културних и комерцијалних садржаја, уз очување карактеристичних архитектонских елемената индустријске градње (Stratton, 2000). Холандски примери, попут регенерације луке и складишта у Амстердаму, додатно указују на важност партиципативног планирања и раног укључивања институција заштите у процес трансформације (Plevoets & Van Cleempoel, 2019).

Упркос међународним примерима успешне адаптивне пренамене индустријског наслеђа, питање односа између урбанистичког планирања, заштите наслеђа и инвестиционих интереса остаје посебно комплексно у транзиционим друштвима, где институционални оквир и планерске праксе често нису у потпуности усклађени са принципима одрживог развоја. Управо у том контексту овај рад анализира случајеве индустријског наслеђа у Београду.

3. ИНСТИТУЦИОНАЛНИ И ЗАКОНОДАВНИ ОКВИР

Поред академске литературе, савремени приступи заштити и адаптивној пренамени индустријског наслеђа снажно су обликовани деловањем међународних стручних организација, међу којима посебно место заузимају UNESCO³, ICOMOS⁴, Савет Европе⁵ и DOCOMOMO⁶. Ове организације имају кључну улогу у успостављању теоријских, методолошких и етичких оквира за очување архитектонског и урбанистичког наслеђа 20. века, укључујући и индустријске комплексе.

У литератури се све чешће наглашава да принципи које промовишу ICOMOS, DOCOMOMO и Савет Европе, представљају неопходну основу за интеграцију заштите културног наслеђа у урбанистичко планирање. Њихове препоруке посебно су релевантне у срединама са израженим развојним притисцима, попут Београда, где тржишна логика често доводи у питање дугорочну вредност очувања постојећих индустријских структура. У том контексту, међународни институционални оквир који ове организације нуде представља референтни систем за унапређење локалне планске праксе и јачање улоге јавног интереса у процесима трансформације простора.

³ <https://www.unesco.org/en>

⁴ <https://www.icomos.org/what-is-icomos/>

⁵ <https://www.coe.int/en/web/culture-and-heritage>

⁶ <https://docomomo.com/organization/>, <https://www.docomomo-serbia.org/en/>

Принципи и препоруке које развијају UNESCO, ICOMOS, DOCOMOMO и Савет Европе, имају непосредан значај за националне системе заштите културног наслеђа, укључујући и Србију. Иако ове организације немају директну извршну улогу у националним законодавствима, њихови документи представљају референтни оквир на који се ослањају савремене конзерваторске и планске праксе, како у нормативном, тако и у интерпретативном смислу.

У Србији, институционални оквир заштите културног наслеђа заснива се првенствено на деловању Завода за заштиту споменика културе, као и на одредбама Закона о културном наслеђу⁷, Закона о планирању и изградњи⁸ и ратификованих међународних докумената у области заштите наслеђа. Надлежне институције заштите, кроз издавање услова заштите, представљају кључну карику између међународно успостављених принципа и њихове конкретне примене у урбанистичком планирању и пројектовању. У том процесу, документи ICOMOS-а, попут Венецијанске повеље и принципа заштите историјских урбаних целина, као и незаобилазна Оквирна конвенција Савета Европе о вредности културног наслеђа за друштво (Фаро конвенција) често служе као теоријска и стручна основа за тумачење појмова аутентичности, интегритета и дозвољеног степена интервенција.

DOCOMOMO има посебно важну улогу у контексту индустријског и модернистичког наслеђа, које у Србији дуго није било систематски вредновано. Индустријски комплекси и објекти из 20. века често су се налазили на маргини институционалне заштите, делом због њихове релативне „младости“, а делом због снажних економских и развојних притисака. У том смислу, методологија DOCOMOMO-а, заснована на детаљном документовању, типолошкој анализи и вредновању модернистичких и индустријских структура, представља значајан референтни алат за домаће институције заштите.

4. МЕТОДОЛОШКИ ОКВИР ИСТРАЖИВАЊА

Истраживање представљено у овом раду заснива се на квалитативној, компаративној анализи студија случаја. Методолошки оквир комбинује анализу планске документације, механизма спровођења планова, институционалних механизма заштите и реализованих или започетих трансформација простора, у складу са савременим приступима истраживању урбаног наслеђа. Основу истраживања чини избор четири студија случаја индустријског наслеђа у Београду. Критеријуми за избор случајева наслеђа техничке културе обухватили су: локацију у централним/атрактивним градским зонама, постојање формалног статуса заштите или препознате културне вредности и различите моделе планског третмана. Методолошки приступ заснива се на три међусобно повезана нивоа анализе:

- 1) Анализа урбанистичко-планске документације, са фокусом на начин на који су услови заштите комплекса и објеката техничке културе интегрисани у планове, као и степен њихове обавезности, потом анализа планираних намена, власничког статуса и статуса коришћења.
- 2) Анализа механизма спровођења планских решења кроз призму (не)прописивања фазе спровођења планских решења кроз институцију урбанистичко-архитектонских конкурса.
- 3) Анализа резултата трансформације простора, са посебним освртом на очување аутентичности, интегритета и просторне читљивости индустријског наслеђа у реализованим или планираним интервенцијама.

Овакав методолошки приступ омогућава идентификовање кључних образаца, слабости и потенцијала урбанистичког планирања као инструмента заштите индустријског наслеђа, као и формулисање препорука релевантних за унапређење планске праксе у транзиционим урбаним контекстима.

Истраживање се ослања и на нормативни и теоријски оквир међународних организација, чији принципи служе као референтни критеријуми за вредновање локалне планске праксе. Тиме се омогућава сагледавање београдских примера у ширем контексту савремених међународних дискурса о одрживом урбаном развоју, управљању наслеђем и отпорности градова.

5. СТУДИЈЕ СЛУЧАЈА

У циљу анализе односа између урбанистичког планирања, институционалних механизма заштите културног наслеђа и инвестиционих интереса, у раду су размотрени одабрани примери индустријског наслеђа у Београду који су последњих деценија прошли кроз различите моделе урбане трансформације. Изабрани случајеви – комплекс Ложионице, зграда Главне железничке станице, комплекс фабрике „Давид Пајић Дака“ и термоелектрана „Снага и светлост“ – представљају репрезентативне примере различитих степена институционалне заштите, планског третмана и начина имплементације урбанистичких решења. Њихова компаративна анализа омогућава сагледавање улоге планских инструмената и услова заштите у процесима пренамене индустријског наслеђа, али и указује на напетости које настају између јавног интереса очувања културног добра и тржишно оријентисаних развојних притисака. Кроз анализу ових случајева могуће је сагледати у којој мери урбанистичко планирање у савременом београдском контексту функционише као инструмент интеграције наслеђа у нове урбане структуре, односно као механизам балансирања између заштите културних вредности и економске трансформације простора.

⁷ „Службени гласник РС“, бр. 129/2021

⁸ „Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025



Слике бр. 1-4: Студије случаја – (1) Ложионица, (2) Главна железничка станица, (3) „Давид Пајић Дака“ („Нови Дорћол“) и (4) Термоелектрана „Снага и светлост“ [аутор слика: М. Лалошевић, 2026]

5.1. Окретница, ложионица и водоторањ Железничке станице Београд

Културно-историјски значај: Комплекс ложионице, окретнице и водоторња на простору Главне железничке станице у Београду представља значајно сведочанство развоја београдског железничког чвора у периоду између два светска рата. Објекти су започели са радом 1927. године. Централни објекат комплекса чинила је полукружна хала ложионице са местима за смештај и сервисирање парних локомотива, повезана са окретницом која је омогућавала маневрисање локомотивама. Комплекс је обухватао и бројне пратеће техничке објекте (радионице, ковачницу, машинску радионицу, административну зграду, магацине и друге службе), као и водоторањ. Данас ови објекти представљају један од ретких очуваних примера железничке индустријске архитектуре.

Плански третман: Важећим планским документом (Просторни план подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“⁹) (ППППН Београд на води) намена простора дефинисана је као јавна намена – култура (окретница, ложионица и водоторањ железничке станице – центар сценских уметности), са идејом трансформације комплекса у креативно-иновативни мултифункционални центар „Ложионица“. „Начелно, објекти и простор комплекса су замишљени као низ сцена у простору које би омогућиле различите уметничке и сценске активности. Активан приступ заштити наслеђа техничке културе кроз промену намене и употребе објеката, треба да омогући нову презентацију културног наслеђа и сагледавање историјског и архитектонско – урбанистичког значаја овог простора¹⁰“. Смерницама за спровођење плана дефинисана је обавезна израда јавног архитектонско-урбанистичког конкурса.

Статус са аспекта заштите културног наслеђа: Објекти немају формално утврђен статус културног добра. У периоду израде ПППН Београд на води и спровођења Конкурса за идејно архитектонско-урбанистичко решење Креативно-иновативног мултифункционалног центра „Ложионица“ у Београду¹¹, предметни објекти и простор су уживали статус претходне заштите и уједно били део веће целине „Стари Београд“, која је такође била под режимом претходне заштите.

⁹ „Службени гласник РС“, бр. 7/2015, 48/2022 и 86/2025

¹⁰ ПППН Београд на води, извод из текста

¹¹ <https://lozionica.konkurs.rs/>

Завод за заштиту споменика културе издао је услове за техничку заштиту и реконструкцију објеката ложионице, окретнице и водоторња, који су имплементирани у распис конкурса.

Степен реализације: Спроведен је урбанистичко-архитектонски конкурс за креативно-иновативни центар „Ложионица“. Циљ конкурса био је да се, у складу са конкурсним задатком, посебним типолошким и програмским захтевима, потенцијалима локације и посебно значајем наслеђене структуре, изабере најквалитетније архитектонско-урбанистичко решење креативно-иновативног мултифункционалног центра, које интегрише све специфичности вреднованог добра техничке културе, у савремен, аутентичан и препознатљив мултифункционални комплекс, који кореспондира са окружењем, унапређује вредности амбијента и доприноси, у мета-контексту града, новом креативном, прогресивном и иновативном духу. Конкурс је расписан августа 2022. године. На основу првонаграђеног конкурсног решења дефинисана је концепција реконструкције и адаптивне пренамене комплекса. Ревитализација објеката започета је 2023. године, 2025. радови су завршени и Ложионица је почела са радом, као центар креативних индустрија и иновација, простор за сарадњу, иновације и развој креативних пројеката у уметности, технологији и бизнису. Иако је изменама и допунама ППППН Београд на води непосредно након објављивања резултата конкурса за Ложионицу промењен однос намена у корист комерцијале, дошло се до одрживог решења које репрезентује могућност реализације суптилне структуре унутар мегаструктуре Београд на води.

5.2. Зграда Главне железничке станице у Београду

Културно-историјски значај: Зграда Главне железничке станице у Београду подигнута је 1884. године, након успостављања прве железничке везе у Србији на релацији Београд–Ниш. Њена изградња представљала је важан корак у процесу модернизације државе и интеграције Србије у европске саобраћајне токове. Објекат је обликован у духу академизма као репрезентативно здање разубијене основе, у коме доминира централни класицистички ризалит главног улаза, надвишен троугластим тимпаном. Архитектонска композиција и позиционирање зграде у оси данашње Немањине улице, са пространим предњим платоом и системом саобраћајница, дали су простору изузетан урбанистички значај. Зграда железничке станице представља једно од најмонументалнијих јавних здања Београда из друге половине XIX века и важан симбол техничког и архитектонског развоја Србије.

Плански третман: Плански третман подручја Главне железничке станице у Београду дефинисан је кроз ППППН Београд на води. Објекат железничке станице третиран је у складу са својим споменичким статусом, са неспорним уважавањем у погледу заштите и очувања, намене и даље планске разраде. Планирана је јавна намена – култура, са идејом да објекат буде седиште Историјског музеја Србије. Истовремено, простор у непосредном окружењу планиран је као јавна урбана целина. Смерницама за спровођење плана дефинисана је обавезна израда конкурса, уз напомену да је „дозвољено до јединственог решења доћи кроз више одвојених урбанистичко-архитектонских конкурса“.

Статус са аспекта заштите културног наслеђа: Зграда Главне железничке станице има јасан и висок степен формалне заштите у систему културног наслеђа Србије. Због својих архитектонских, историјских и урбанистичких вредности, објекат је утврђен за споменик културе¹² и за културно добро од великог значаја за Републику Србију¹³. Као споменик културе од великог значаја, објекат подлеже строгим режимима заштите који подразумевају очување аутентичности архитектонске структуре, основних просторних карактеристика и урбанистичког контекста.

Степен реализације: Радови на рестаураторској обнови фасада и конструктивној санацији објекта, изведени према пројекту Завода за заштиту споменика културе града Београда, завршени су 2020. године, чиме је обновљен спољашњи изглед зграде. Пројектним задатком обухваћена је рестаурација свих фасадних површина, укључујући кров као пету фасаду, и санација перонске надстрешнице у габариту дворишног тракта¹⁴. Овим интервенцијама настојало се да се очува архитектонски интегритет објекта и омогући његова пренамена у складу са планираном јавном наменом. Иако је објекат физички реконструисан, процес његове пренамене још увек није реализован. Истовремено, урбанистичка трансформација ширег простора Савског трга је завршена, а сам трг је редефинисан на основу првонаграђеног решења добијеног на урбанистичко-архитектонском конкурсном расписаном 2018. године (*Отворени, анкетни, једностепени урбанистичко-архитектонски конкурс за подручје Савског трга и сквера на углу Карађорђевог и Травничке улице*¹⁵).

5.3. Комплекс фабрике „Давид Пајић Дака“

Културно-историјски значај: На простору данашњег комплекса „Нови Дорћол“ прва фабрика изграђена је 1896. године, док су нови фабрички објекти и две зграде за становање радника подигнути 1910. Објекти су били изграђени у опеци,

¹² Одлука о проглашавању одређених непокретности за културна добра, „Службени лист града Београда“, бр. 19/1981

¹³ „Службени гласник СРС“, бр. 28/1983

¹⁴ <https://beogradskonasledje.rs/2020/07>

¹⁵ Распис конкурса: <https://dab.rs/downloads/SAVSKI%20TRG%20-%20PROGRAM%20KONKURSA%20-%20LATINICA.pdf>; Резултати конкурса: <https://www.u-a-s.rs/konkursi/item/308-city-of-belgrade-announces-results-of-the-open-poll-based-architectural-and-urban-one-phase-competition-for-savski-square-area-and-square-at-the-corner-of-kara%91or%91eva-and-travni%91ca%91-dka-streets-savski-venac-municipality-in-belgrade-serbia.html>

стилски у духу академизма са карактеристичним одредницама индустријске архитектуре (терасасте кровови, велике стаклене површине, профилације и челични стубови у ентеријеру). Развој комплекса пратио је и развој индустрије, што је довело до промене производне делатности. Након Другог светског рата, током ког су фабрички објекти претрпели значајна оштећења, на овом простору формирана је фабрика за производњу лифтова и ескалатора. Кроз своју историју комплекс фабрике „Давид Пајић Дака“ представљао је значајан сегмент развоја текстилне индустрије Београда.

Плански третман: Комплекс фабрике „Давид Пајић Дака“, који је у приватној својини, обухваћен је Изменама и допунама Плана детаљне регулације дела подручја Аде Хује (зона А)¹⁶, којима је дефинисана његова пренамена из привредне зоне у мешовите градске центре, односно стамбено-пословни комплекс, уз наглашавање значаја индустријског наслеђа као необновљивог просторног ресурса. У том контексту, као један од кључних планских услова очувања културног наслеђа и идентитета био је очување и рехабилитација појединачних објеката и делова објеката како би се очувала меморија и идентитет простора. Према идејном решењу Урбанистичког пројекта за к.п.1158/2 КО Стари град, којим је предметни простор разрађен, сачуван је најстарији објекат ткачнице и визуелне реминисценције на објекте и делове објеката некадашње фабрике. Планом није прописана обавеза израде урбанистичко-архитектонског конкурса.

Статус са аспекта заштите културног наслеђа: Комплекс фабрике „Давид Пајић Дака“ данас не ужива формални статус културног добра. Ипак, у време израде урбанистичке документације простор је припадао широј целини „Стари Београд“, која је имала статус претходне заштите, тако да су прописане (потом у целости и спроведене) мере заштите културних добара наведене у Условима Завода за заштиту споменика културе града Београда. Мере заштите односиле су се на очување најстаријег објекта ткачнице (ситуирана под углом од 45° у односу на постојећу уличну регулацију), њено инкорпорирање у ново архитектонско решење и очување делова објекта магацина (фасадно платно) као дела композиције фасаде новог објекта. Такође је било неопходно задржавање оригиналних елемената архитектуре индустријских објеката са могућом дислокацијом у композиције нових објеката (челични стубови, опека, фризови, прозорски отвори у одређеном облику и ритму, шед кровови...), као и очување бисте народног хероја Давида Пајића Даке.

Степен реализације: Планирана изградња комплекса реализована је у две фазе и скоро је у потпуности завршена, обухватајући дванаест стамбених ламела (висине од шест до дванаест спратова), пословну кулу, апарт-хотел, локале, подземну гаражу, као и пратеће садржаје јавне намене, укључујући вртић и дневни боравак за старије. Објекат ткачнице је реконструисан у комерцијални објекат намењен за културу, забаву и угоститељство. Биста народног хероја Давида Пајића Даке, по коме је фабрика добила име, је очувана. Део комплекса је реализован у трг са зеленилом, пешачким комуникацијама, просторима за бсаште ресторана и кафеа, игралиштем за децу и дрворедима. Поједини архитектонски елементи и просторни мотиви старе фабрике искоришћени су као носиоци идентитета новог комплекса. Коначном реализацијом, потреба материјалног очувања урбаног континуитета као и меморије на наслеђе индустријског и привредног раста града и државе је на примерен начин спроведена и као таква представља парадигму за будуће спровођење планова, пројектовање и изградњу.

5.4. Термоелектрана „Снага и светлост“

Културно-историјски значај: Комплекс Термоелектране „Снага и светлост“ изграђен је у периоду од 1930. до 1932. године на десној обали Дунава, у првој индустријској зони Београда. Локација је изабрана пре свега због потребе за великим количинама воде за хлађење постројења, као и могућности транспорта угља воденим путем. Комплекс се састоји од више функционалних целина: главне зграде електране, порталног крана са приступним воденим рукавцем, као и пумпне станице и филтерског постројења. Главна зграда електране у конструктивном и технолошком смислу обухвата три основне целине – халу котларнице, машинску салу и командно-шалтерску салу. Функционална организација објекта јасно је изражена и у архитектонском обликовању, које одражава модернистичка архитектонска схватања карактеристична за европску индустријску архитектуру међуратног периода. Посебну вредност комплекса представља портални кран са рукавцем у виду велике мостне, решеткасте конструкције од челичних елемената спајаних закивцима, који се кретао помоћу два сопствена електромотора по шинама положеним уз електрану и рукавац, дужином рукавца од пумпне станице до Дунава (140 метара). Као један од најзначајнијих индустријских објеката између два светска рата, комплекс заузима важно место у техничкој, привредној и урбанистичкој историји Београда.

Плански третман: Плански третман комплекса дефинисан је Планом детаљне регулације за Линијски парк у Београду¹⁷. Планом се сви објекти некадашње термоелектране задржавају у постојећим габаритима и планирани су за јавну намену у области културе. Главна зграда електране планирана је као установа културе – музеј, са могућим садржајима као што су изложбени простори, депои, канцеларије, техничке просторије и пратећи садржаји попут кафе-галерије. У непосредном окружењу комплекса планиране су површине мешовитих градских центара и зелених површина Линијског парка. Планска правила наглашавају очување постојећих габарита и просторне структуре комплекса. Планом није прописана обавеза израде урбанистичко-архитектонског конкурса.

Статус са аспекта заштите културног наслеђа: Комплекс Термоелектране „Снага и светлост“, утврђен је за споменик културе¹⁸. Као културно добро, комплекс обухвата три равноправна функционална и просторна елемента: главну зграду електране, портални кран са воденим рукавцем и пумпну станицу са филтерским постројењем. Мере заштите дефинишу

¹⁶ „Службени лист града Београда“, бр. 70/2012 и 103/19

¹⁷ „Службени лист града Београда“, бр. 77/2021

¹⁸ Одлука, „Службени гласник Републике Србије“ бр. 33/2013

очување аутентичних архитектонских, конструктивних и технолошких карактеристика комплекса, као и очување значајних визура према културном добру са Дунава, Панчевачког моста и околних градских простора. Посебно је наглашена забрана изградње нових објеката у највреднијем делу комплекса између постојећих индустријских структура, како би се очувала аутентична просторна композиција индустријског наслеђа. Унутрашњост главне зграде електране, будући да оригинална технолошка опрема није сачувана, може бити предмет адаптивне пренамене, али уз обавезу очувања спољашњег изгледа објекта и кључних конструктивних елемената. Прописане су и детаљне мере заштите заштићене околине споменика културе.

Степен реализације: Простор комплекса „Марина Дорћол“, у чијем се обухвату налази термоелектрана „Снага и светлост“, од 2019. године у приватном је власништву. С обзиром да није прописана обавезна израда конкурса, пројекат је спроведен непосредно. Ауторски тим 2021. године предложио је концепт који интегрише објекте некадашње термоелектране у нову урбану структуру¹⁹. Према пројектном концепту, главна зграда електране биће реконструисана и пренамењена за садржаје културе, док ће простор испод порталног крана бити трансформисан у јавни парк са видиковцем према Дунаву и новој градској четврти. Иако је у раним фазама планирања постојала идеја да се у објекат смести Музеј Николе Тесле, ова идеја је напуштена, тако да ће будућа културна или музејска функција тек бити дефинисана. Реализација прве фазе пројекта „Марина Дорћол“ је у току, а завршетак изградње планиран је до 2028. године. На терену, у тренутку писања овог рада, објекат термоелектране је сачуван. Током реализације планског решења очекује се адекватан мониторинг Завода за заштиту споменика културе града Београда, у складу са споменичким статусом комплекса „Снага и светлост“.

6. ДИСКУСИЈА

Транзициони и економски притисак на културно наслеђе у Србији: У савременом урбаном развоју Србије, економски и инвеститорски интерес често имају приоритет у односу на очување културног наслеђа. Висока вредност грађевинског земљишта, нарочито у централним градским зонама Београда, довела је до тога да се некадашњи индустријски комплекси посматрају пре свега као потенцијал за нову стамбену или комерцијалну изградњу. У таквом контексту, наслеђе техничке културе које сведочи о привредном расту Србије постаје предмет сталних „напада“ кроз измене планских докумената, смањење степена заштите (са комплекса на само појединачне објекте или објекат) или њихово потпуно укидање.

Приватни инвеститори, вођени логиком максималног профита, често заговарају рушење постојећих објеката и изградњу нових, квадратима значајно богатијих, енергетски и функционално ефикаснијих структура. Међутим, такав приступ занемарује изузетне бенефите које доноси очувано наслеђе. У пракси су поред историјских места, целина и културних предела, ревитализовани објекти и комплекси индустријског наслеђа својом естетиком и адаптивним садржајима стекли асоцијативно-емоционално-когнитивну атракцију. Као градивни елемент урбаних простора индустријско наслеђе, у савременим трендовима потраге за новим искуствима, показује и потврђује висок степен комерцијализације, што доказују бројни примери. У том смислу, студије случаја „Давид Пајић Дака“ и „Снага и светлост“ представљају, свака на свој начин, изузетке у локалној пракси, који показују да је, уз јасно дефинисане услове заштите издате од имаоца јавних овлашћења односно надлежних институција заштите културног наслеђа и уз планске механизме који препознају вредност постојећих структура, могуће ускладити приватни интерес са јавним добром и очувањем културног идентитета.

Урбанистичко планирање у приказаним случајевима делује као медијатор и едукатор између различитих интереса, омогућавајући очување кључних архитектонских и амбијенталних вредности, док се истовремено отвара простор за нове садржаје и економски одржив(и)ју употребу. Таквим приступом индустријско наслеђе престаје да буде оптерећење, већ постаје високо профитабилни ресурс, како за град, тако и за инвеститоре.

Очување и адаптивна пренамена индустријског наслеђа јесте саставни део стратегија одрживог урбаног развоја у сегментима заштите културног наслеђа, али свој прави домет и друштвене бенефите може да оствари једино путем мултидисциплинарног и трансдисциплинарног ангажмана.

Оснонац националне праксе на међународне принципе заштите: Веза између међународних принципа заштите и националне праксе посебно се огледа у фази израде урбанистичких планова. Иако законодавни оквир у Србији предвиђа обавезу прибављања услова заштите, начин на који се услови за објекте и целине под заштитом интегришу у планска решења често зависи од интерпретације и снаге институционалног ауторитета. У случајевима када су принципи ICOMOS-а, Савета Европе и DOCOMOMO-а доследно примењени – кроз јасно дефинисане режиме заштите, ограничења интервенција и инсистирање на очувању просторног контекста – урбанистички планови имају потенцијал да делују као ефикасан механизам заштите јавног добра.

Међутим, у условима доминантно економског интереса, долази до напетости између нормативног оквира заштите и тржишно оријентисаних развојних стратегија. Тада се улога надлежних институција заштите културних добара своди на реактивно деловање, кроз појединачне сагласности и корекције пројеката, уместо проактивног учешћа у обликовању планских решења. Управо у овом сегменту ратификовани међународни документи и принципи могу имати додатну тежину, јер пружају аргументациону основу за јачање улоге заштите објеката и комплекса индустријског наслеђа већ у раним

¹⁹ <https://www.sebre.cz/sr/development/marina-dorcol>

фазама планирања. У том смислу, систематско ослањање на међународне препоруке и истицање обавезности примене ратификованих међународних докумената у раду институција заштите културног наслеђа и планирању, може допринети унапређењу транспарентности, доследности и квалитету просторног и урбанистичког планирања. Интеграција ових принципа у планску документацију представља један од важних корака ка успостављању равнотеже између економског развоја и очувања културног и националног идентитета и идентитета простора.

Урбанистичко-архитектонски конкурс као инструмент транспарентности и квалитета решења: Посебан значај урбанистичко-архитектонских конкурса у процесу заштите и трансформације индустријског наслеђа може се јасно сагледати на примеру Ложионица у Београду. За разлику од анализираних студија случаја у првој индустријској зони Београда, где урбанистичким плановима конкурсни поступак није био прописан као обавезна фаза, за Ложионицу је према важећем Правилнику²⁰ спроведен урбанистичко-архитектонски конкурс који је дао препознатљиво квалитетне и вишеслојне резултате. Конкурс за Ложионицу омогућио је системско сагледавање комплекса као целине, уз уважавање његове индустријске, историјске и урбанистичке вредности. Кроз јасно дефинисан пројектни задатак, учесницима су постављени прецизни захтеви у погледу очувања кључних архитектонских елемената, односа према постојећој структури и интеграције нових садржаја. Тиме је конкурс послужио не само као алат за избор идејног решења, већ и као механизам за артикулисање јавног интереса и спровођење услова заштите кроз целокупан процес. Резултати конкурса показали су да је могуће ускладити савремене потребе и намене са очувањем индустријског наслеђа, без губитка аутентичности простора. Учешће већег броја стручњака, укључујући ауторе са различитим професионалним и културним искуствима, допринело је високом нивоу квалитета предложених решења и подигло ниво јавне и стручне дебате о решењима за простор Ложионице²¹.

Конкурс за Трг испред Старе железничке станице је спроведен и реализован, а потом је спољашњост зграде реконструисана према условима заштите, међутим објекат још увек није приведен планираној јавној намени, а јавни простор испред објекта није заживео. Такође, конкурс за јавни простор у залеђу зграде Железничке станице није реализован, што указује на то да конкурси треба да буду организовани и спроведени целовито, за објекте и јавни простор, односно комплекс.

Насупрот примерима Ложионице и Железничке станице, у анализираним примерима прве индустријске зоне Београда – комплекса фабрике „Давид Пајић Дака“ и термоцентрале „Снага и светлост“ – урбанистичким плановима није била прописана обавезна израда урбанистичко-архитектонског конкурса. Одсуство овог инструмента резултирало је процесима у којима су кључне одлуке о трансформацији простора доношене у ужем кругу актера, најчешће кроз директне договоре између инвеститора и надлежних институција. Такав приступ ограничава могућност сагледавања алтернативних решења и смањује транспарентност и контролу процеса, чак и у ситуацијама када су објекти формално под заштитом. Ипак, и без конкурса, у пракси се издваја, као пример добре координације и сарадње инвеститора и службе заштите, комплекс фабрике „Давид Пајић Дака“ односно стамбено-пословни комплекс „Нови Дорћол“, који у централном делу има реконструисан стари објекат ткачнице, који носи идентитет места и представља суштинску фокалну тачку комплекса. У најави је очување Термоелектране „Снага и светлост“, у целости, што може бити предмет наредног истраживања.

На основу упоредне анализе случајева, закључује се да конкурс за Ложионицу представља позитиван пример у локалној пракси урбанистичког планирања који јасно указује на то да обавезно увођење урбанистичко-архитектонског конкурса као инструмента имплементације значајно доприноси квалитету решења, транспарентности и дугорочн(и)јој одрживости интервенција и да би конкурсни поступак требало систематски уградити у урбанистичке планове као обавезну фазу спровођења и обавезан корак у процесима трансформације простора од културног и јавног значаја.

Објекти и комплекси индустријске археологије, захтевају посебан третман у оквиру урбанистичких планова због своје вишеслојне вредности – архитектонске, урбанистичке, друштвене и симболичке. Њихова трансформација не утиче искључиво на физичку структуру простора, већ и на очување идентитета града, колективно урбано памћење, перцепцију јавног добра и доступност простора различитим друштвеним групама.

Аутори овог рада сматрају да је у случају индустријског наслеђа неопходно у урбанистичким плановима прописати обавезну израду урбанистичко-архитектонског конкурса, као значајног инструмента у процесу имплементације планских решења. Конкурсни поступак омогућава сагледавање различитих просторних, функционалних и обликовних решења, уз истовремено поштовање услова заштите које прописују надлежне институције. Конкурси такође обезбеђују и транспарентност процеса, јасно дефинисане критеријуме вредновања и равноправно учешће већег броја стручњака. У стручним архитектонским круговима институција конкурса сматра се једним од најправеднијих и најомиљенијих начина добијања просторних решења (Ђерић & Лалошевић, 2021; Лалошевић, 2022). Посебна вредност конкурсног модела спровођења огледа се у могућности укључивања аутора из земље и иностранства, чиме се локални контекст сагледава у ширем међународном оквиру савремених пракси очувања и адаптивне пренамене индустријског наслеђа. Пажљиво дефинисан пројектни задатак представља важну компоненту конкурсног поступка. У случају заштићених објеката, морају се јасно артикулисати границе интервенција, обавезни елементи очувања, степен дозвољене трансформације, као и однос новопланираних садржаја према постојећој архитектонској структури. На тај начин, конкурс не представља само

²⁰ Правилник о начину и поступку за расписивање и спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса, „Службени гласник РС“, бр. 31/2015

²¹ <https://lozionica.konkurs.rs/>

алат за избор архитектонског решења, већ и механизам за успостављање равнотеже између јавног интереса, захтева заштите и легитимних економских очекивања инвеститора.

7. ЗАКЉУЧАК И ПРЕПОРУКЕ ЗА ПЛАНСКУ ПРАКСУ

Индустријско наслеђе представља значајан сегмент културног наслеђа европских градова и важан ресурс за савремене процесе урбане регенерације. Трансформација некадашњих вредних индустријских комплекса у нове јавне, културне или комерцијалне садржаје постала је уобичајена пракса у градовима Европе, при чему се поставља питање односа између очувања наслеђа, урбанистичког планирања и инвестиционих интереса.

У Београду су током последњих деценија бројни комплекси индустријског наслеђа изгубили своју првобитну функцију и постали предмет интензивних процеса урбане трансформације. Ови процеси покрећу значајна питања, међу којима и питања начина интеграције индустријског наслеђа у нове урбане структуре, као и улоге урбанистичког планирања и институционалних механизма заштите у условима снажних инвестиционих притисака.

Анализа односа између урбанистичког планирања, имплементације услова заштите и очувања индустријског наслеђа у Београду указује на сложен и често конфликтан процес у коме се преплићу јавни интерес, институционална заштита и економски мотивисани развојни притисци без свести о вишим економским стандардима. У савременим условима транзиционо тржишно оријентисаног урбаног развоја, сирови економски интерес инвеститора често представља доминантан фактор у доношењу одлука о будућности простора, нарочито у атрактивним градским зонама. У таквом контексту, вредни и заштићени индустријски објекти и комплекси се најчешће посматрају као препрека развоју, уместо као ресурс са дугорочним друштвеним и економским потенцијалом.

Студије случаја представљене у овом раду – Објекти окретнице, ложионице и водоторња железничке станице Београд, Зграда главне железничке станице, Термоелектрана „Снага и светлост“ и Комплекс фабрике „Давид Пајић Дака“ – показују да је, чак и у условима снажног тржишног притиска, могуће очувати неке, а некада и кључне, архитектонске и амбијенталне вредности индустријског наслеђа.

У контексту савременог урбаног развоја Београда, где су објекти и простори индустријског наслеђа изложени снажним тржишним притисцима, урбанистичко-архитектонски конкурси имају додатну улогу у заштити јавног добра. Они омогућавају да се одлуке о будућности ових простора доносе на основу стручне аргументације, а не искључиво сувих и тренутних финансијских параметара. Тиме се смањује ризик од парцијалних и краткорочних решења која могу довести до трајног губитка културних и амбијенталних вредности. Као такви, они представљају један од битних инструмената савременог урбанистичког планирања и спровођења планских докумената, омогућавајући квалитетну, одговорну и дугорочно одрживу архитектонску ревитализацију и функционалну трансформацију индустријског наслеђа.

Иако је економски интерес легитиман и неопходан за реализацију пројеката, урбанистичко планирање мора имати улогу корективног механизма који спречава потпуну доминацију тржишне логике над јавним добром и интересом. Очување индустријског наслеђа треба посматрати као дугорочну инвестицију у историјски, урбано-културни идентитет града, и високо профитабилни ангажман.

У планерску праксу потребно је системски увести посебан третман заштићених објеката и комплекса индустријског наслеђа. Урбанистички планови треба јасно да препознају објекте јавне намене и индустријског наслеђа као потенцијал и вредност, уз прецизно дефинисане режиме заштите, границе интервенција и обавезне фазе реализације. Такође, за објекте и комплексе који не уживају ни један степен заштите, односно формална споменичка заштита не постоји потребно је дефинисање *урбанистичке заштите*. Значај *урбанистичке заштите простора и објеката* је превасходно у превентиви која треба да обезбеди очување вредних структура у поступцима планирања и припреми одговарајући оквир за правну заштиту у смислу Закона о културном наслеђу (Костић & Лалошевић, 2023).

Ефикасна заштита индустријског наслеђа захтева трансдисциплинарност и координацију између урбанистичких институција, завода за заштиту споменика културе и инвеститора, уз јасно дефинисане надлежности и одговорности у свим фазама процеса.

Принципи које промовишу међународне организације попут ICOMOS-а, Савета Европе и DOCOMOMO-а не треба посматрати искључиво као теоријске или декларативне смернице, већ као оперативни и законски оквир за унапређење локалне планске праксе. Њихов нагласак на очувању аутентичности, интегритета и просторног контекста, као и на интердисциплинарном и партиципативном приступу, пружа снажну аргументациону основу за јачање улоге јавног интереса у процесима урбаног развоја.

Примена ових принципа у београдском контексту показује да је могуће успоставити модел у коме индустријско наслеђе постаје стратешки ресурс одрживог урбаног развоја, а не пасивни објекат заштите или препрека инвестиционим процесима. Међутим, то захтева промену парадигме у којој се урбанистичко планирање не своди на технички инструмент регулације изградње, већ се афирмише као кључни механизам управљања просторним развојем у јавном интересу.

Индустријско наслеђе, као део колективног памћења и идентитета града, има потенцијал да допринесе друштвеној кохезији, културној разноликости и дугорочној економској одрживости. Његово очување и адаптивна пренамена представљају облик „просторне отпорности“ града, који омогућава континуитет урбаног развоја у условима економских и друштвених промена. У том смислу, питање индустријског наслеђа не треба сагледавати као маргинално или специјалистичко, већ као интегрални део савремених политика одрживог урбаног развоја.

Закључно, искуства анализирана у овом раду указују да је будућност очуваног индустријског наслеђа у Београду непосредно повезана са квалитетом урбанистичког планирања, снагом институционалне координације и спремношћу да

