

КОМУНАЛНИ ПРОБЛЕМИ ПРЕСТОНИЦЕ

КАКО ТРЕБА УРЕДИТИ СРЕДИШТЕ БЕОГРАДА

Начелно мишљење архитекте М. Злоковића, професора Универзитета

У више махова покретано је питање уређења „Теразија“ и са њиме уређење ујед престоличног центра. Решавало се парцијално, без замаха: интереси појединаца, засновани на неприкривеној грађевинској спекулацији, позивали су се на стечена права, док је напротив законодавац са својим замршеним и временски развученим поступцима (као н. пр. у прописима за експропријације и комасације), ипак у суштини у раскорак са временом, кочи уместо да унапредује. Појам о слободном располагању у питањима приватне својине прелазно је често у самовлашће. Пошто је колико је у Београду грађено за последње две деценије, али за право чудо, ујед центар остао је углавном неизграђен. Веома ограничена грађевинска делатност ослањала се претежно на иницијативу разних новчаних завода и фондова. Појединци, као наследници дедовских и прадедовских имања са некадашње периферије тј. Трошаринске пијаве (зато и назив: „Теразије“), постали су, нарочито по завршетку ратова за ослобођење, вишеструки милионери кроз нагло и ничим регулисано повећање вредности њихових имања. Довољно је бацити поглед на уске, несразмерно дубоке и неправилне парцеле, на констатовати да такве парцеле ни у ком случају нису могле бити нити су подесне за подизање вишеспратних великоварошких зграда. Поједини власници тих скуповних имања у ујед центру, слабо су располагали готовином за нова грађења. Уосталом није им то било ни потребно када су се непосредно из оних затечених страћара могли извући далеко већи приходи него да се рушило и зидало.

Грађевински правилик за Београд и његови најжалост несавремени стручни и санитарни прописи били су једини регулатор при пројектовању. Пошто је да се протоколом регулације утврђује положај зграде према улици док су подаци о висини појединих зграда напротив били одувек растегљиви и неодређени; у погледу унутрашње регулационе линије при изграђивању по дубини влада и данас још апсолутна неизвесност. На регулационом плану Београда стално се ради као на неком бескрајном послу. У ствари, Београд ни до данас није дошао до свог дефинитивног регулационог плана; као убедљиви доказ нека послужи поново покренута питања око систематизације главних београдских тргова.

Београд има један недорађени и у својој данашњој редакцији недовољно простудирани генерални план. Зато није никакво чудо што се за центар Београда траже нове сутестије и по могућству боља решења.

Свима је јасно да су директиве за изграђивање Београда подбациле. Разне општинске управе у прошлости нису имале разумевања за шире схваћене урбанистичке потезе. Сувише је био јак утицај чаршије као и свих оних који су се вешто користили на рачун заједнице.

Проблем комасирања појединих кроз нерационалних и за савремено изграђивање неподесних блокова и то нарочито у варошком центру, није се уопште постављао, јер се тврдо веровало да се тиме вређа осветлани и неприкосновени принципи приватне својине. То међутим није тачно. Комасацијом појединих парцела добија неоспорно сваки власник, а понајви-

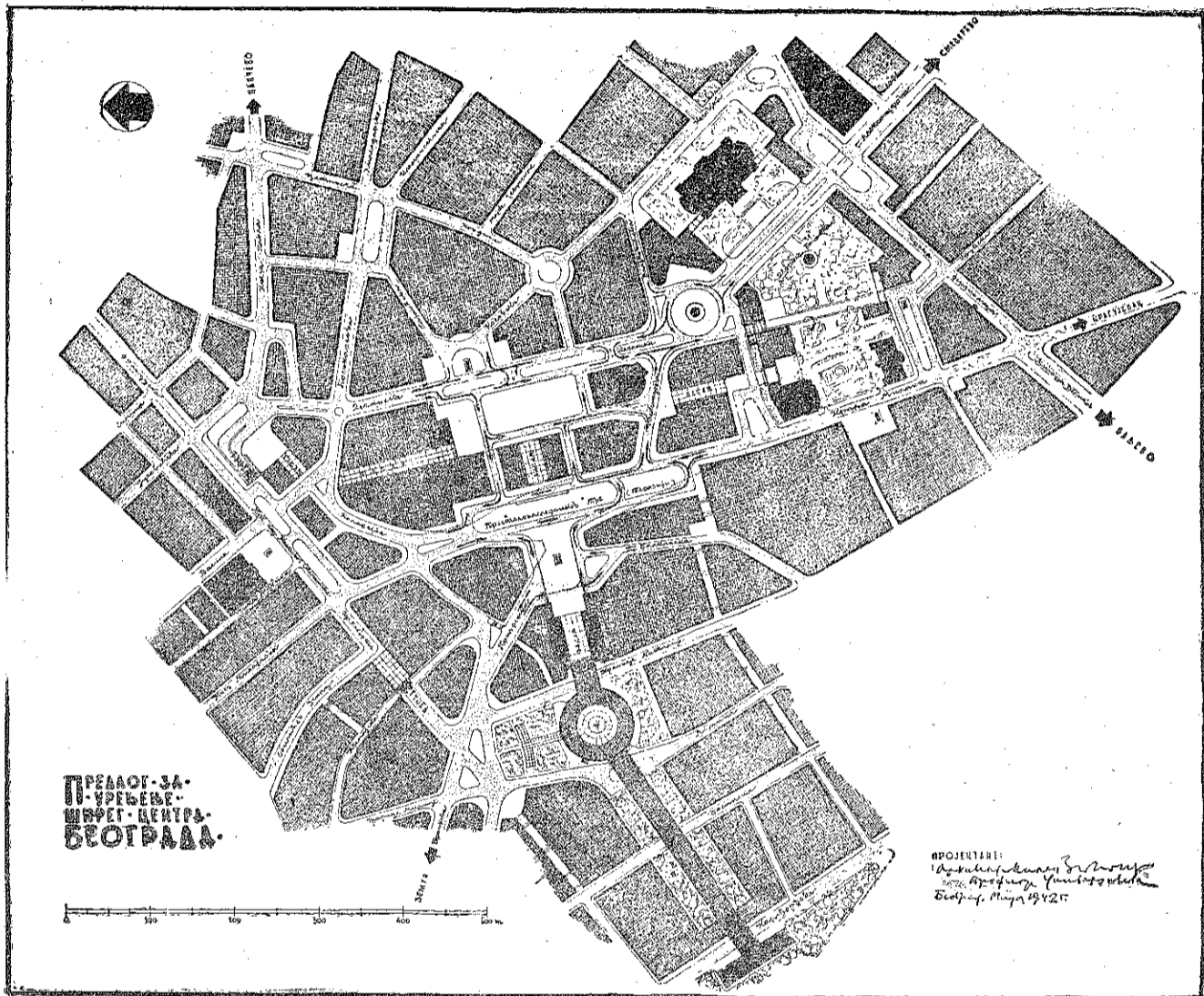
У вези с регулацијом Теразија која је изазвала велику пажњу и најшире јавности, поставља се често и питање о томе треба ли ову или ону зграду рушити или оставити; при томе се јасно види како код многих нису пречишћени основни појмови. Водити рачуна о интересима појединца на свом је месту, али се у томе не може ићи тако далеко да се сасвим зајоставе и оштеће употребе. Не може се, на пример, допустити, макар како то некоме било у интересу, да због спекулације власника појединих грађевина није у средиште престонице остале деценијама не само неизграђено, већ и ружно.

Да би многе ствари најзад постале потпуно јасне, обратили смо се професору универзитета, Милану Злоковићу, иначе, наставнику за пројектовање монументалних грађевина и архитектонске композиције. Професор Злоковић је био љубазан да своје мишљење изложи у редовима које ниже доносимо.

уређење ширег центра Београда, синтетички прикажем однос главних регулационих потеза према савременим потребама једне, с обзиром на данашње прилике оптимистички замислимо, великоварошке свакидашњице.

Арх. М. Злоковић

Доносимо ово начелно гледиште професора Злоковића на проблем Теразија, ми ћемо бити у могућности да у наредним бројевима објавимо и његов детаљан предлог.



ше општина која спроводи комасацију. Али ни у том случају не треба допустити да материјална корист која проистиче из замашнијих регулационих потеза у вези са комасацијом блокова, буде право појединаца као што је то досада било; целокупни вишак у валоризацији комасираних парцела и спроведене регулације има да припадне искључиво општинском регулационом фонду. Позитивне резултате једне у оваквом духу преоријентисане грађевинске политике, показују скоро сви градови и нова насеља данашње Италије, где је у дирагованој борби са спекулацијом победио интерес комуналних заједница.

Толико важан закон о етажној својини није још продор код нас, иако је иначе тај закон у скоро свима осталим културним земљама давно у примени.

Закон о етажној својини задире дубоко у интересе кућевласника-рентјера; несразмерно високе кирје смањиле би се осетно увођењем тог закона, што би с друге стране — питајмо рентјере — значило несумњиву штету на њихов иначе добро уложени капитал у зградама за ренту.

Становласник је присиљен везан за заједницу него кућевласник; самом чи-

њеницом што становласник живи у својој кућној заједници, он би показао сва како више смисла и разумевања за конструктиван рад у општим питањима. Даље правилнијом расподелом народне имовине спречило би се неоспорно нерационално ширење града као што је то еклатантан случај са Београдом.

Из горњих сумарних напомена видимо да сваки регулациони подухват зависи од правних и социјалних премиса.

Уређење „Теразија“ није лак проблем и било би погрешно решавати га ван оквира ширег уређења центра. У погледу положаја, једини сматрају „Теразије“ средиштем Београда, други опет „Позорнишни трг“, а има их много који то средиште померају на „Славију“; непобитно је међутим да се важна улога „Теразија“ као транзитног чвора не да пореди ни за далеку будућност. Решења која су досада објављена у дневној штампи, крећу се у уским и проблематичним границама архитектонског проширења „Теразија“. Интересе наше јавности за дефинитивно уређење овог саобраћајног трга као и несобична сарадња наших стручњака на том послу, сведоче о важној и озбиљној природи самог проблема. Покушао сам да у графичком предлогу за