

# РУБНЕ ЗОНЕ ГРАДОВА У ПРОСТОРНОМ И УРБАНИСТИЧКОМ ПЛАНИРАЊУ У СРБИЈИ - на примеру Ваљева -

## Резиме:

Непланском и неконтролисано изградњом настали су читави прстенови око градова у Србији. Једно од основних питања израде просторног плана општине и генералног плана урбаног насеља јесте питање контроле коришћења, уређења и изградње простора, нарочито у рубној градској зони. У раду се разматрају приступ, проблеми и опредељења у изради тих стратешких планова у вези са рехабилитацијом, уређењем и побољшањем квалитета живота у рубним градским зонама. Изнета опредељења проверавају се на примеру просторног плана општине, генералног плана урбаног центра и плана генералне регулације за део рубне зоне Ваљева. Полазећи од анализираних планова генералне регулације, указује се на неопходан ниво детаљности планских решења, ради благовременог резервисања простора за инфраструктурно опремање и уређење рубне зоне. Како већ скоро две деценије нема адекватне имплементације донетих планских одлука, у раду се износи предлог за установљивање посебног програма рехабилитације рубне градске зоне, који би требало да буде резултат иницијативе и самоорганизовања локалног становништва по јединицама суседства, уз обезбеђење подршке локалног нивоа управљања.

**Кључне речи:** рубна зона, рехабилитација и уређење, квалитет живота, просторни план општине, план генералне регулације за целине у рубној зони, програм рехабилитације

## PERIPHERAL ZONES OF TOWNS IN SERBIAN SPATIAL AND URBAN PLANNING: THE CASE OF VALJEVO

### Abstract:

With unplanned and uncontrolled development there have emerged the whole development rings encircling the towns of Serbia. One of the key questions in producing a Spatial plan for municipality or a Master plan for an urban settlement is the issue of control, arrangement and territorial development, especially in the peripheral zones of towns. In this paper it is analysed the approach, problems and decision-making in preparing such strategic plans in terms of rehabilitation, organisation and improvement of the quality of life in the peripheral town zones. Decisions which are presented here have been tested on examples of the Spatial plan for Municipality, Master plan of the urban centre, and on General regulation plan for a part of the peripheral zone of Valjevo. Starting from the analysed General regulation plan, it is pointed to the necessary level in details of planning decisions, in order to make timely reservation of space for the purposes of infrastructure servicing and arrangement of the peripheral zone. Since there are almost two decades without an adequate implementation of the already made planning decisions, this paper brings out a proposal for substantiation of a special program for the peripheral town zone's rehabilitation, which should be the outcome of the local population initiative and self-organisation within neighbourhood communities, with provision of the local government support.

**Key words:** peripheral zone, rehabilitation and arrangement, quality of life, Spatial plan for Municipality, General regulation plan for the peripheral zone units, Program for rehabilitation of the peripheral zone

## Увод

Процес урбанизације у Србији налази се у фази дезурбанизације. Периферне зоне градова у Србији занемарене су у друштвено-економском, социјалном, па чак и у законодавном смислу, што условљава њихову непланску, нерегулисану и неконтролисану изградњу. Концепције развоја, контроле ширења урбаног насеља и уједначавања квалитета живота усклађују се и утврђују просторним планом општине и генералним планом урбаног насеља. Због тога је развој, заштита и рехабилитација рубне зоне предмет оба стратешка плана. За поједине започете или инициране зоне интензивне изградње у рубној зони урбаног насеља неопходно је утврђивање детаљнијих планских решења, израдом плана генералне или детаљне регулације. На примеру израде просторног плана општине, генералног плана урбаног насеља и плана генералне регулације за целину у рубној зони Ваљева разматриће се приступ, проблеми и опредељења у вези са рехабилитацијом и уређењем рубне зоне.

\* проф. др. Марија Максин-Мићић, Факултет за туристички и хотелијерски менаџмент, Универзитет Сингиднум, Београд

\*\* Надежда Танкосић, дија, Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд



И када су донети просторни план општине, генерални и регулациони планови, њих не прате земљишна, комунална, саобраћајна, инфраструктурна, пореска и друге политике. Не зна се ко шта плаћа, ко и колико и да ли уопште контролише изградњу простора, која је улога грађана у томе и сл. Већ скоро две деценије нема адекватне имплементације донетих планских одлука, док се последњих неколико година планским одлукама доминантно санкционишу непланске промене у простору. Основно је питање развоја запостављених политика и потребних подршки (програмске, инситуцио-нално-организационе, информационе и др.) за санацију, рехабилитацију и уређење урбаних и рубних зона.

## ПРИСТУП ПЛАНИРАЊУ РЕХАБИЛИТАЦИЈЕ И УРЕЂЕЊА РУБНИХ ЗОНА ГРАДОВА У СРБИЈИ

Једно од суштинских питања просторног планирања јесте питање усмеравања развоја и контроле коришћења, уређења и изградње простора.

Предмет општих стратешких планова, то јест просторног плана општине и генералног плана урбаног насеља јесте утврђивање дугорочне основе развоја, коришћења, организације и заштите простора, као и обезбеђење услова за уређење и изградњу простора, ради унапређења и уједначавања квалитета живота локалног становништва на подручју општине, односно урбаног насеља и његове рубне зоне.

У изради тих стратешких планова јављају се најмање два проблема у вези са рубном зоном. Прво, како утврдити границе рубне зоне? Код утврђивања обухвата рубне зоне требало би обухватити целе атаре насеља који се граниче с урбаним насељем, јер се тиме обезбеђује интегралан приступ заштити отвореног и рехабилитацији изграђеног простора рубне зоне. Обухват рубне зоне урбаног насеља може да се дефинише целим катастарским општинама, тј, атарима насеља, које се граниче с границом генералног плана, или с административним границама урбаног насеља.

Друго, како утврдити обухват генералног плана урбаног насеља у односу на његову рубну зону? Не би се zaloжили да се генералним планом урбаног насеља обухвате све катастарске општине које се граниче с урбаним подручјем. Чини се целисходнијим да се у сваком појединачном случају обухват утврђује у односу на изграђене или инициране целине/зоне градње које су:

- лоциране дуж улазно-излазних путних праваца у град;
- делови некадашње или садашње рубне зоне - статистички, административно, плански и/или фактички интегрисани у градско подручје;
- са одликама урбаног или представљају прелазни облик између урбаног и руралног начина организације, изградње и уређења простора; и
- просторна и функционална веза града и приградских насеља.

Ако се прихвати понуђени приступ, поставља се питање шта је с преосталим деловима рубне зоне, који нису у обухвату генералног плана урбаног насеља?

Сл. 1.  
**Предео рубне зоне Ваљева (Попучке и Рађево Село)**  
Fig. 1.  
**Site of the peripheral zone of Valjevo (Popučke and Rađevo Selo)**



Одговор на постављено питање требало би да пружи део просторног плана са правилима изградње и уређења простора, док би се разрада концепција тог стратешког плана за поједине целине у рубној зони обезбеђивала планом генералне или детаљне регулације.

У идеалном случају би се разрада просторног плана општине за отворене просторе рубне зоне обезбеђивала планом уређења предела, ради заштите простора од изградње и очувања и/или унапређења слике предела рубне зоне (Сл. 1).

Генерално се може издвојити неколико суштинских питања израде просторног плана општине и генералног плана урбаног насеља која су у вези с развојем рубне зоне урбаног/општинског центра.

Суштинско питање је тзв. "расутост" насеља, активности и функција у простору, нарочито у општинама средишњег дела Србије.

У суштини се ради о избору између концентрисаног или дисперзног развоја у простору општине. Чини се најприхватљивијом примена опције концентрисане дисперзије, која се заговара и у европској пракси одрживог регионалног и урбаног развоја (Pratt, 2000). То подразумева децентрализацију функција и активности из општинског центра у поједина насеља – центре у његовој рубној зони и у друге центре и развијенија насеља на подручју општине.

Треће питање је како подстаћи и усмеравати приватну иницијативу и развој модела средњих и малих предузећа (МСП), као основног модела привредног развоја у Србији. Суштина јесте у понуди локација у простору општине за примену модела МСП и привлачење приватног сектора преко инфраструктурног опремања тих локација (електроенергијом, водоводом и канализацијом, телефонијом) у конкуренцији с другим подручјима и центрима. Истовремено неопходно је усмерити и контролисати тенденцију измештања и развоја средњих и малих предузећа у секундарном и терцијарном сектору из градских у рубну зону.

Због тога просторни план општине треба да понуди одговоре на функције центара у мрежи насеља у периурбаној зони и на руралном подручју, преко којих је могуће реализовати модел концентрисане дисперзије развоја и модел развоја МСП. Ако се просторним планом општине не нуди избор локација за МСП у општинском центру, његовој рубној зони и другим центрима у мрежи насеља, с лепезом понуде локација различитог степена инфраструктурне опремљености за производњу и запошљавање у тим центрима, онда план није одговорио на основна питања социоекономског и одрживог развоја општине (Максин-Мићић, 2004).

У вези с расутошћу простора поставља се питање расплињавања општинских центара. У другој половини 20. века дошло је до значајног ширења градова у урбано-руралном појасу. Нису формиране широке континуелне периурбане зоне, већ радијални систем ширења изграденог простора. Око сваког општинског центра формирана је зона на 5-10 километара дуж улазно-излазних путева у којој се реализује и до 70% нове изградње и пословања. Та изградња је ван свих контрола – ван планске и институционалне контроле. Ради се, углавном, о индивидуалној стамбеној градњи, недовољно рационалној по густини насељености за опремање саобраћајном, комуналном и социјалном инфраструктуром и о појави гушења градова и губитка урбаног идентитета у урбано-руралним, односно рубним зонама.

У Европској унији (European Sustainable Cities, 1996) се сматра да су за примену опција одрживог урбаног развоја и концентрисане дисперзије/децентрализације кључне следеће политике и активности:

- формирање и развој јединица суседства;
- повећање густина насељености и интензивирање активности, нарочито зона с добром доступношћу јавном превозом;
- стимулисање мешовитих намена урбаног и периурбаног простора и флексибил-

нијег приступа остваривању планираних намена;

- урбане регенерације пренаменом земљишта, реконструкцијом постојећих физичких структура и рециклирањем напуштеног и деградираног/загађеног урбаног земљишта; и

- рехабилитације подручја и зона с нижим квалитетом животне средине и живота.

Генерално посматрано, услови живљења и квалитет живота у рубним зонама градова у средишњем делу Србије, посебно у погледу опремљености и доступности комуналне и социјалне инфраструктуре, неупоредиво су бољи у односу на привредно заостала и инфраструктурно слабо опремљена рурална насеља у брдско-планинским подручјима из којих је становништво мигрирало. С друге стране неповољнији су у односу на централне градске зоне. Квалитет живота у рубним зонама градова у средишњем делу Србије може се процењивати у односу на:

- доступност централне градске зоне – удаљеност, приградске линије јавног превоза, учесталост и време путовања, мобилност становника;

- доступност запослења у рубној и градским зонама – начин и услови запошљавања, врсте послова, могућност избора и др.;

- опремљеност и организацију простора у погледу саобраћајне и комуналне инфраструктуре и услуга (водовод, канализација, електроинсталације, телефонија, централни систем грејања, прикупљање комуналног отпада и др.) и њихове повезаности са градским инфраструктурним системима;

- опремљеност простора социјалном инфраструктуром и доступност јавних и других услуга у градским зонама (удаљеност, организација пружања услуга, трошкови);

- квалитет ваздуха и вода, буку и одрживо коришћење земљишта;

- основне елементе урбане опреме у уређењу јавних и отворених простора;

- могућности за организовање и финансирање активности на побољшању квалитета живота и уређења простора;

- задовољство становника локалном заједницом/јединицом суседства и др.

За рехабилитацију рубне зоне урбаног насеља кључно је формирање и организација активности на нивоу јединица суседства, повећање густина насељености, примена мешовитих намена и флексибилнији приступ остваривању планираних намена (видети више: Максин-Мићић, 2005: 19-33).

За имплементацију планских концепција и решења просторног плана општине посебно је значајан део са правилима за изградњу и уређење рубне зоне општинског центра. У пракси усмеравања и управљања одрживим развојем у европским земљама јављају се дилеме о стварним ефектима прекомерне и недовољне регулације урбаног развоја, преко различитих правила уређења, изградње и сл. Закључује се да није пресудно колико је који приступ добар, већ колико је ефикасна његова имплементација и који се степен координације урбаног развоја остварује (Frey, 1999). У изради просторног плана општине основна дилема је како наћи праву меру између нормативности/рестриktivности и отворености/флексибилности, нормативности – ради постизања рационалнијег коришћења изграђеног земљишта и заштите рубне зоне од расипања/ширења општинског центра, флексибилности – ради омогућавања прилагођавања физичких структура новим функцијама, технолошким иновацијама и захтевима корисника простора.

Преклапање и усклађивање планских решења и правила у просторном плану општине и генералном плану урбаног насеља неопходни су ради:

- повезивања рубне зоне с градским инфраструктурним системима и обезбеђења веће доступности запослења и јавних услуга;
- режима, мера и правила заштите животне средине и простора; и
- правила и препорука за изградњу и уређење периферних делова општинског центра у обухвату генералног плана и рубне зоне у обухвату просторног плана.

Како је о правилима за изградњу и уређење рубне зоне у просторном плану општине већ било речи (Максин-Мићић, 2005:43-54), у овом раду пажња се посвећује плану генералне регулације за рехабилитацију и уређење појединих започетих или иницираних зона изградње у рубној зони урбаног центра на примеру рубне зоне Ваљева.

## ПРИСТУП ПЛАНИРАЊУ РЕХАБИЛИТАЦИЈЕ И УРЕЂЕЊА РУБНЕ ЗОНЕ ВАЉЕВА

У просторном плану општине обухват рубне зоне Ваљева утврђен је у односу на границе генералног плана, чија је израда започела истовремено с израдом просторног плана.

Општински центар има испољену тенденцију ширења у рубну зону дуж магистралних, регионалних и локалних путних праваца према Београду, Ужицу, Мионици, Шапцу и Бајиној Башти. Испољене тенденције имају за последицу трајан губитак најквалитетнијег пољопривредног земљишта у рубној зони, нарочито у долини Колубаре. Због тога су Просторним планом општине Ваљево утврђена диференцирана правила изградње и уређења простора за различите целине у рубној зони и установљена забрана ширења зона/појаса изградње према реци Колубари, поред магистралног пута према Београду и поред локалног пута у Белошевцу, према Мионици.

Просторним планом општине Ваљево предвиђено је да се план генералне регулације доноси за изграђене делове насеља у магистралним инфраструктурним коридорима и за центре у мрежи насеља. Такође је предвиђено доношење плана детаљне регулације за већ започете и инициране зоне изградње с мешовитом или више различитих намена, односно урбанистичког

пројекта за мање зоне изградње с претежно истом наменом на 70 и више процената површине зоне поред магистралног и регионалног пута.

Тим планом предвиђено је да се у започетим зонама изградње у Белошевцу развијају средња, мала и микро предузећа у секундарном и терцијарном сектору. У току израде Генералног плана Ваљева предложено је формирање нове форме локације производних предузећа - условно названих "предузетничке зоне", као зоне либералнијег, поједностављеног планирања. Предлогом генералног плана Ваљева (у изради) предвиђено је обједињавање и уређење спонтано започетих зона изградње у Белошевцу у целину с претежно привредном наменом.

Израда Плана генералне регулације привредне зоне Белошевац одвијала се напореда са израдом просторног плана општине и генералног плана за урбани центар Ваљево. Тиме је омогућена провера и усклађивање концепција, планских решења и правила изградње и уређења простора сва три плана. Истовремено се ради о делу рубне зоне који је обухваћен новим генералним планом Ваљева, како би се плански усмерила његова трансформација и интегрисање с урбаним подручјем.

Полазећи од планских поставки и решења просторног и генералног плана, план генералне регулације треба да омогући:

- санацију и уређење спонтано започете изградње у појасу дуж локалног пута за Мионицу;
- заштиту пољопривредног земљишта високе бонитетне класе према реци Колубари и на обухваћеном делу атара насеља Белошевац;
- прикључивање на градске инфраструктурне системе (водовод и канализацију, централни систем грејања, прикупљање комуналног отпада и др.);
- развој јавних служби и услуга на нивоу јединице суседства;
- уређење и изградњу започетих и иницираних зона изградње;
- резервисање простора за магистралне инфраструктурне коридоре утврђене просторним, односно генералним планом.

Основна дилема која се јавила на почетку израде урбанистичког плана била је у погледу потребног нивоа детаљности урбанистичког плана којим ће се омогућити обједињавање, рехабилитација и уређење започетих зона изградње у Белошевцу.

Полазећи од интензивне изградње у појединим обухваћеним зонама и ограничења за њихово ширење (према Колубари), предвиђених мешовитих намена и благовременог резервисања простора за коридоре примарних и секундарних саобраћајних и осталих инфраструктурних објеката, најпогоднији би био план детаљне регулације. Узимајући у обзир низак степен изграђености (око 20%) обухваћеног простора (132 ha), релативно велику заступљеност претежно привредне намене и потребу заштите што већих површина квалитетног пољопривредног земљишта, као и погодности простора за формирање мреже примарних и секундарних инфраструктурних система, најпогоднији би био план генералне регулације.

Ова дилема резултирала је израдом две варијанте урбанистичког плана – на нивоу плана детаљне и плана генералне регулације.

За варијанту плана детаљне регулације предложена је рејонизација простора на три целине са претежно привредном, стамбеном и пољопривредном наменом. Утврђена је детаљна намена целина по блоковима и зонама и мрежа примарних и секундарних саобраћајница. Предвиђено је да се мрежом примарних саобраћајница, поред постојећег локалног пута, формира ободни прстен и две продужене примарне саобраћајнице са мрежом секундарних саобраћајница, којима се истовремено раздвајају

и опслужују целине, блокови и зоне са различитим наменама.

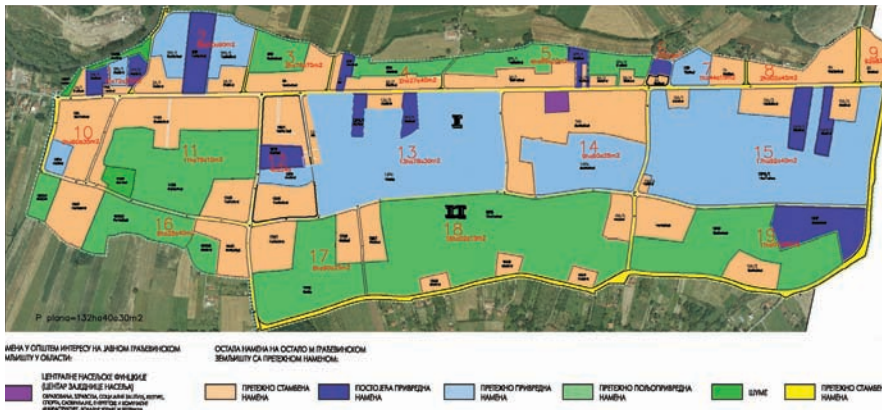
Утврђена је регулација локалног пута за Мионицу ширине 12 m и грађевинска линија на 7 m од регулационе линије, чиме је формиран заштитни појас у коме ће се сместити предвиђени магистрални цевовод чисте воде Регионалног Колубарског система за обезбеђење воде и друга инфраструктура. Регулација примарних саобраћајница за целине и блокове са привредном и пољопривредном наменом утврђена је у ширини од 10 m, са грађевинском линијом на 10 m од регулационе линије, ради обезбеђења услова за несметано кретање и приступ парцелама за велика транспортна (шлепери и камиони са приколицама) и пољопривредна возила (трактори са прикључцима и сл.). За све остале саобраћајнице утврђена је регулациона ширина од минимум 6 до 8 m.

За варијанту плана генералне регулације предложена је поједностављена рејонизација простора на две целине са претежно привредном наменом са становањем и са претежно пољопривредном наменом са становањем (Сл. 2). Упоредо са повећањем обухвата и смањења диференцијације намена целина, дошло је до смањења нивоа детаљности намена по блоковима и зонама и до редукације планских решења за инфраструктурне системе на мреже примарне инфраструктуре (Сл. 3). У овој варијанти предвиђена је само једна зона са претежно јавном наменом, за задовољавање општих потреба становништва на нивоу јединице суседства, са минималним стандардима. Зона је намењена за формирање објекта, или више објеката центра, са следећим наменама: услужно-трговинске, административне, услуге локалне управе, јавне намене државних органа (МУП), јавних предузећа (ППТ и др), банкарске, социјалне, здравствене, образовне, културне, спортске и др. И у овом случају извршена је редукација у погледу броја (са две на једну) и површине зона са јавном наменом у односу на прву варијанту плана.

Недостаци таквог поједностављеног приступа, то јест плана генералне регулације за део рубне градске зоне, јавиће се у његовом спровођењу. Основни проблем биће обезбеђење потребног простора за коридоре секундарне саобраћајне и остале инфраструктуре. Није реално очекивати да ће се урбанистички пројекти за различите инвеститоре радити истовремено за више грађевинских парцела у оквиру утврђених зона и блокова, осим случаја да се појави један инвеститор заинтересован да инвестира на простору целе зоне или блока. Никако не би смела да се настави



Сл. 2.  
**План рејонизације привредне зоне Белошевац**  
 Извор: документација из различитих фаза израде Плана генералне регулације привредне зоне Белошевац, 2005-2006, Институт за архитектуру и урбанизам Србије  
 Fig. 2.  
**Zoning plan for the industrial site of Beloševac,**  
 Source: Documentation from different phases in preparation of the General regulation plan for industrial zone of Beloševac, 2005-2006, Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia



Сл. 3.  
**План детаљне намене привредне зоне Белошевац**  
 Извор: документација из различитих фаза израде Плана генералне регулације привредне зоне Белошевац, 2005-2006, Институт за архитектуру и урбанизам Србије  
 Fig. 3.  
**Detailed plan for utility in industrial zone of Beloševac**  
 Source: Documentation from different phases in preparation of the General regulation plan for industrial zone of Beloševac, 2005-2006, Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia

досадашња пракса да се код парцелације грађевинског земљишта јављају тзв. улице са регулационом ширином од 3-4 m, које не омогућавају двосмерни саобраћај, кретање противпожарних и других комуналних возила, нити имају резервни простор за смештај других инфраструктурних објеката. Накнадне корекције и интервенције на улицама са непримереном регулацијом скоро да нису могуће.

Овај проблем не може да се реши редуковањем, поједностављењем садржаја и нивоа детаљности урбанистичког плана, већ успостављањем одговарајућих аранжмана на релацији јавни-приватни сектор, којим би се обезбедило предфинансирање инфраструктурног опремања и уређења земљишта у урбаном подручју и његовој рубној зони.

Друго, на обухваћеном простору ће се вероватно организовати две јединице суседства и указати потреба за формирањем две зоне с јавном наменом, што ће накнадно морати да се решава у склопу других зона или новим заузимањем пољопривредног земљишта.

У разматрању понуђених варијанти урбанистичког плана опредељујућа су била расположива средства општине. Опредељење за план генералне регулације условљен је нивоом детаљности



планских решења која су оптимална са становишта расположивих средстава јавних власти за улагање у инфраструктурно опремање привредне зоне. Предвиђено је да се планом генералне регулације утврде планска решења и резервише простор за мрежу примарне инфраструктуре, која ће се финансирати средствима из јавних прихода Општине. Друго, да ће се у разради плана урбанистичким пројектом за појединачне комплексе и локације МСП дефинисати мрежа секундарне инфраструктуре, која ће се финансирати средствима инвеститора – приватног сектора.

У изради плана генералне регулације примењен је нови поступак координације за планирање комуналних инфраструктурних система. На основу претходно дефинисаног плана детаљне намене простора и плана регулације укључена су надлежна јавна комунална предузећа у израду планских решења, то јест за израду идејних решења за објекте инфраструктурних система који су им поверени на управљање и развој. Тиме ће се обезбедити реалност планских решења и њихова реализација, а што је најважније интегрисање рубне зоне са градским инфраструктурним системима. Како се израда плана генералне регулације одвијала

## ЗАКЉУЧАК

Полазни критеријми за утврђивање квалитета живота у рубним зонама градова у Србији у односу на централне градске зоне и рурална насеља требало би да буду:

- степен интегрисаности/укључивања тих зона у јавне градске инфра и супраструктурне системе и у систем управљања,
- остварени квалитет животне средине, и
- задовољство становника локалном заједницом/јединицом суседства у рубној зони.

Рехабилитација, уређење и побољшање квалитета живота у рубној зони предмет је просторног плана општине и генералног плана урбаног насеља. За рехабилитацију и уређење рубне зоне посебан значај има примена дела просторног плана са правилима изградње и уређења простора. Разрада концепција, решења и правила тог стратешког плана за поједине целине у рубној зони требало би да се обезбеди планом генералне или детаљне регулације, у зависности од предвиђених намена и ограничења за ширење грађевинског земљишта, заступљености и заштите отворених простора, степена изграђености, интензитета и начина изградње и уређења простора и др. У идеалном случају би разрада просторног плана општине за отворене просторе рубне зоне требало да се обезбеди планом уређења предела.

У пракси је опредељивање за план генералне или детаљне регулације условљено нивоом детаљности планских решења која су оптимална са становишта расположивих средстава јавних власти за улагање у инфраструктурно опремање простора. Тај проблем не може да се реши редуковањем, поједностављењем садржаја и нивоа детаљности урбанистичког плана, већ успостављањем одговарајућих аранжмана на релацији јавни-приватни сектор, којим би се обезбедило предфинансирање инфраструктурног опремања и уређења земљишта у урбаном подручју и његовој рубној зони. За усмеравање и управљање развојем урбаних и рубних зона неопходан је развој земљишне и стамбене политике, као и стимулативних мера и инструмената пореске политике за улагања приватног сектора у уређење тих зона.

Један од основних задатака локалног нивоа управљања и локалних заједница је рехабилитација рубних зона градова у Србији. За обједињавање и координацију активности на реализацији тог задатка неопходан је посебан програм рехабилитације рубне зоне. Новим законом о планирању, уређењу и изградњи простора требало би установити садржај и обавезе актера у припреми, доношењу и спровођењу таквог програма. Једно је сигурно, програм рехабилитације рубне зоне мора да буде далеко животнији, конкретнији и реалнији

скоро истовремено са израдом просторног плана општине, то је омогућено усклађивање појединих планских решења и провера реалности правила изградње и уређења простора која су просторним планом утврђена за рубну зону Ваљева, с једне стране, и олакшана њихова разрада планом генералне регулације којим ће се утврдити диференцирана правила за различите намене са детаљнијим параметрима (за најмање и највеће грађевинске парцеле), с друге.

у односу на досадашње покушаје програма легализације објеката, који нису били јасни корисницима простора и реални у погледу техничких захтева и потребних средстава.

Програм рехабилитације рубне зоне не би смео да буде само програм општинске управе и стручних институција, већ превасходно програм локалног становништва на нивоу јединице суседства/заједништва. Другим речима, основна јединица рехабилитације за такве програме требало би да буде јединица суседства заснована на успостављеним и традиционалним суседским односима и родбинским везама према насељима из којих је становништво емигрирало у рубну зону. Требало би имати у виду да је суседство и заједништво, тиме и колективни интереси, удруживање и предузимање заједничких активности и акција далеко израженије у рубној зони, него у централним градским зонама. Услед тога би програм рехабилитације рубне зоне требало да буде резултат иницијативе и самоорганизовања локалног становништва по јединицама суседства, уз обезбеђење стручне, логистичке и материјалне подршке општинске управе, јавних предузећа, установа и стручних институција.

За остваривање програма рехабилитације рубне зоне значајна је децентрализација градског административно-управног система и преношење дела послова, овлашћења и приступа јавним градским фондовима на мале локалне заједнице (месне заједнице или јединице суседства) у граду и његовој рубној зони.

### Литература

- European Commission (1996.), *European Sustainable Cities*, Brussels Expert Group on the Urban Environment, Report;
- Максин-Мићић, М. (2004.), *Основна питања израде и имплементације просторног плана општине, У: Стратешки оквир за одрживи развој Србије*, Београд, Институт за архитектуру и урбанизам Србије, 295-302;
- Максин-Мићић А (2005.), *Приступ изради правила уређења и изградње у Просторном плану општине – на примеру Ваљева*, Архитектура и урбанизам, стр. 43-54;
- Максин-Мићић А (2005.), *Квалитет живота у рубним зонама градова у Европској унији и Србији, У: Одрживи развој и његово окружење*, Београд, Институт за архитектуру и урбанизам Србије, 19-33;
- Пилот пројекат - Рубна зона Ваљева (2005.), Београд, Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд;
- Pratt K., Larkham P. (2000.), *Who Will Care for Compact Cities?, In: The Compact City: A Sustainable Urban Form?*, Ed. Jenks M., Butron E., Williams K., Oxford, Oxford Brookes University, 277-288;
- Предлог просторног плана општине Ваљево (2006.), Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд;
- Предлог плана генералне регулације привредне зоне Белошевац (2006.), Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд;
- Frey H. (1999.), *Designing the City, Towards a more sustainable form*, London, E&FN SPON