

ПРИСТУП ИЗРАДИ ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ У ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ ОПШТИНЕ - на примеру Ваљева

AN APPROACH TO MUNICIPALITY PLAN'S DEVELOPMENT OF REGULATION IN TERRITORIAL ARRANGEMENT AND CONSTRUCTION – A CASE STUDY OF VALJEVO

Апстракт

Просторни план општине је основни стратешки плански документ. Једно од основних питања израде тог плана је расутост насеља, активности и изградње у простору општине. Просторни план општине мора да одговори на питања контроле изградње и уређења простора планским концепцијама, решењима и пропозицијама с правилима за њихово остваривање. Анализирају се основна питања израде правила изградње и уређења простора у делу о имплементацији просторног плана општине. Указује се на основни садржај правила и могућности за њихову диференцијацију у погледу степена обавезности, детаљности и флексибилности. У раду се анализирају кључни проблеми изградње и уређења општине Ваљево. Указује се на могуће критеријуме и примењену типологију изграђених простора у атару насеља у погледу начина уређења и изградње, као и на основна планска полазишта која су од значаја за израду правила. Даје се могући приступ решавању кључних проблема изградње и уређења простора у изради правила за различите зоне и појасеве заштите, резервисања и изградње, као и за њихову диференцијацију према утврђеној типологији насеља.

Кључне речи: просторни план општине, кључни проблеми уређења и изградње простора, правила уређења и изградње, нормативност, флексибилност.

Abstract:

Spatial plan for the territory of municipality is an important strategic document. One of the basic topics while preparation of such a plan relates to dispersal of settlements, present activities and construction within the municipality territorial scope. Through planning conceptions, solutions and proposals with rules for their accomplishment, the municipality spatial plan must address certain issues of development control and territorial arrangement. The analysis is made regarding major issues of preparing the rules for development and territorial arrangement within implementation part of the municipality spatial plan. It has been pointed out to basic rules content and possibilities of their differentiation in terms of their level of obligation, detailing and flexibility. This paper analyses the key aspects of development and arrangement of Valjevo municipality territory. The attention was drawn to potential criteria and application of typology for built-up territories within a settlement's scope in terms of arrangement and construction, as well as it was pointed to the basic planning standpoints which are of concern for setting up the rules. It was delineated how the key problems in construction and territorial arrangement could be dealt with when certain rules are developed for different zones and protective belts, then for reserving of space and for construction, as well as for their differentiation according to already substantiated typology of settlements.

Key words: *municipality spatial plan, key issues of arrangement and territorial development, rules of arrangement and construction, normative, flexibility.*

Уводне напомене

Доносиоци одлука и корисници простора у Србији најчешће постављају следећа питања:

- шта је то просторни план општине;
- која је сврха његове израде и доношења; и
- који су очекивани ефекти и ефикасност његове имплементације?

У суштини је реч о томе који се проблеми могу решавати просторним планом, којим средствима и колика је ефикасност њихове имплементације, како се укључују различити актери у процес просторног планирања и да ли се остварује интеракција на релацији доносиоци одлука-јавност-професионални планери (Максин-Мићић, 2004).

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

Више од четири деценије присутне су негативне тенденције нерационалне изградње, односно трошења простора и, због тога, изузетног повећања цене инфраструктурног опремања и уређења градова, њихових рубних зона, руралних насеља и подручја.

Са становишта стратешког планирања поставља се питање да ли, у којој мери и за које целине просторним планом општине треба утврдити норме/

регуле за реконструкцију, изградњу и уређење насеља, започетих и иницираних зона и појасева изградње на подручју општине. Другим речима, до које мере и нивоа детаљности/прецизности планског исказа просторни план општине може и треба да задире у предмет, планска решења и нормe/регуле урбанистичког планирања.

На постављена питања важећи законски основ не даје одговоре, већ парцијална и контрадикторна решења по питању предмета, садржаја и међусобног односа стратешких и регулационих планова и односа просторног и генералног плана, док је питање правила за изградњу и уређење простора у просторном плану општине само отворено, без основних усмерења шта, како и до ког нивоа тим планом нормирати и којим средствима ће се спроводити утврђена правила?

У овом раду учињен је покушај да се укаже на основне проблеме и могући приступ регулацији изградње и уређења простора у делу о имплементацији просторног плана општине на примеру општине Ваљево.

ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ

Предмет и основни садржај просторног плана општине

Сви стратешки планови у систему просторног планирања у Србији јесу обавезујући и усмеравајући/индикативни, јер се спровode индиректно, преко других просторних, урбанистичких и гранских планова, стратегија и политика. Једино просторни план општине и генерални план урбаног насеља могу да се спровode и директно, када се на основу правила и услова утврђених тим плановима простор приводи намени (на основу акта о урбанистичким условима).

У просторном плану општине, као општем стратешком плану, равноправно се третирају сви ресурси, социоекономски развој, мрежа насеља или центара, инфраструктурни системи, заштита животне средине и др. У нашој пракси планирања, међу стратешким плановима најдетерминисанији и најразвијенији су просторни план подручја посебне намене, просторни план општине и генерални план насеља.

Предмет општих стратешких планова, то јест просторног плана општине и генералног плана урбаног насеља чини 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 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. Заправо немамо одговоре на питање како треба планирати и уредити неплански изграђене просторе.

Просторни план општине треба да одговори на ова питања и преко правила изградње и уређења простора. Другим речима, просторни план општине треба довести на ниво урбанистичког плана у погледу правила изградње и уређења за поједина насеља, целине, зоне, појасеве и локалитете.

Просторни план општине (Максин-Мићић, 2004) у суштини има два основна дела:

1. Део који подржава заштиту свих вредности у простору општине - природних ресурса, природе, предела, природног и културног наслеђа.

2. Део који је суштински са становишта развоја, коришћења и организације простора општине:
- одређивање за стратегију концентрисане децентрализације приближавањем радних места, функција и сервиса становништву и развојем локалне путне мреже;
 - развој МСП модела у простору општине; и
 - изградња и уређење рубне зоне општинског центра.

Посебан, трећи део о имплементацији просторног плана општине требало би генерално да садржи:

- претпоставке за имплементацију планских решења (прву етапу остваривања плана, политике, индикаторе и др.); и
- смернице за разраду просторног плана у урбанистичким и другим плановима и програмима и правила за изградњу и уређење простора.

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА У ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ ОПШТИНЕ

За имплементацију концепција и решења просторног плана општине посебно је значајан део са правилима за изградњу и уређење простора. Основна дилема је како наћи праву меру између нормативности/рестриктивности и отворености/флексибилности. Нормативности - ради постизања рационалнијег коришћења изграђеног земљишта и заштите отворених простора од градње. Флексибилности - ради омогућавања прилагођавања физичких структура новим функцијама, технолошким иновацијама и захтевима корисника простора.

Полазећи од основног садржаја и одређења просторног плана, правила изградње и уређења простора морају се диференцирати у погледу степена обавезности, детаљности и флексибилности, тако да:

1. Највиши степен обавезности и детаљности имају правила изградње и уређења зона с различитим режимима заштите изворишта водоснабдевања, пољопривредног земљишта високих бонитетних класа, природних и непокретних културних добара и др. Правилима изградње и уређења ових зона треба утврдити рестрикције/забране и могућности за развој активности и изградњу комплементарну одрживом коришћењу вредности које се штите у простору општине.

Посебан проблем може да представља утврђивање правила изградње и уређења простора за зоне с различитим режимима заштите за непокретна културна добра, чији обухват најчешће није дефинисан актом о утврђивању статуса тог добра. Проблем може да се јави и код утврђивања граница зона квалитетног пољопривредног земљишта, уколико није извршено бонитирање земљишта и ажурирање података катастра непокретности. Највећи проблем је заштита пољопривредног земљишта у периурбаној зони од расплињавања општинског центра.

2. Висок степен обавезности и детаљности, с потребним режимима заштите и резервисања простора, ограничењима и усмерењима за изградњу и уређење, имају правила за све постојеће и планиране инфраструктурне коридоре (националног, регионалног и локалног нивоа). Неприхватљива је досадашња пракса да се у непосредним заштитним појасевима инфраструктурних објеката дозвољава, односно не спречава или санкционише непланска изградња. Истог значаја је утврђивање правила за насељску инфраструктурну мрежу, у првом реду у изграђеном простору поред улазно-излазних путних праваца у општински центар.

3. Правила изградње и уређења за туристичке просторе, зоне и локалитете за индустрију и МСП и зоне изградње обавезујућа су, али могу да имају изванредан степен флексибилности за имплементацију у складу с локалним условима, потребама и захтевима локалног становништва и инвеститора. Најнижи је степен флексибилности правила за туристичке просторе и рубну зону општинског центра, ради заштите туристичких ресурса и отворених простора, рационалније организације, изградње и/или реконструкције и уређења изграђеног земљишта.

Једна од могућности за постизање извесног степена флексибилности је да се правила дају опционо - преко граничних показатеља, затим као преовлађујуће правило (правило се примењује с могућношћу одступања у одређеним случајевима у оквиру дозвољеног прекорачења) или као препорука коју би требало спроводити где год је то могуће.

Друга могућност је да се правила прилагођавају и дорађују у поједностављеном поступку допуне и измене просторног плана општине.

Трећа могућност је да се просторним планом општине утврди обавеза доношења општинског

акта о посебним правилима изградње и уређења простора за поједине просторне целине.

Правилима изградње и уређења простора у просторном плану општине не могу да се мењају правила парцелације и регулације утврђена подзаконским актом, већ се у задатим оквирима могу дефинисати и диференцирати основна и посебна правила за поједине зоне, појасеве и целине у насељима и установити нова правила која нису предмет подзаконског акта. Исто тако није прихватљив формалистички приступ планској имплементацији, који се среће у пракси просторног и урбанистичког планирања, заснован на понављању/преписивању правила парцелације и регулације утврђених подзаконским актом.

Правила изградње и уређења простора треба ло би да се примењују на целом подручју општине и да буду обавезујућа за израду урбанистичких

планова, којима се могу даље разрађивати и допуњавати тако да не мењају концепције, решења и правила просторног плана општине.

Представљају основ за издавање акта о урбанистичким условима за изградњу објеката:

- на подручју за које се не очекује израда урбанистичког плана;
- на подручју за које су одредбе и правила донетог урбанистичког плана у супротности, или не садрже правила за изградњу и уређење простора утврђена просторним планом; и
- у насељу и зони/појасу до доношења предвиђеног урбанистичког плана.

Доношењем просторног плана општине с правилима изградње и уређења простора престају да важе привремена правила грађена утврђена општинским актом.

ПРИСТУП ИЗРАДИ ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА У ПРОСТОРНОМ ПЛАНУ ОПШТИНЕ ВАЉЕВО

Кључни проблеми изградње и уређења општине Ваљево

Ваљево има испољену тенденцију ширења у рубну зону дуж магистралних, регионалних и локалних путних праваца према Београду, Ужицу, Мионици, Шапцу и Бајиној Башти. Најинтензивнија изградња, највише густине насељености и интензитет коришћења простора су у централној градској зони и у рубној зони поред поменутих путних праваца. Испољене тенденције имају за последицу трајан губитак најквалитетнијег пољопривредног земљишта, нарочито у долини Колубаре (Аналитичко-документациона основа, Просторни план општине Ваљево, 2004).

Организација и уређење простора општине Ваљево, нарочито рубне зоне општинског центра, одвија се неплански и спонтано заправо стихијно, без претходно донетих урбанистичких планова и/или урбанистичке регулативе, тј. правила или кодова уређења и изградње простора. Последица је да се на пољопривредном и шумском земљишту у приватном власништву подела (препарцелација) великих катастарских парцела обавља према интересима власника, уз техничку помоћ геодета, који на тај начин постају основни "квазиурбанисти". Услед јефтине земљишта формирају се веће грађевинске парцеле него у урбаном ткиву. Трошкови прибављања и опремања земљишта су и неколико пута нижи него у градским зонама, тако да се, уместо у дугорочно и квалитетно инфраструктурно

опремање парцеле, сразмерно велика средства улажу у грађевински фонд. Због тога и најмање новоизграђене стамбене (површине веће од 100 m²) и стамбено-пословне зграде у периурбаној зони имају површину као ексклузивни простори у централној градској зони. Ради се о релативно квалитетном грађевинском фонду. Остварени су високи стандарди корисне површине по кориснику зграде који су често нерационални са становишта стварних стамбених и пословних потреба корисника, као и у погледу економске и енергетске ефикасности (без неопходне термичке изолације, с нефункционално организованим простором, великим фасадним отворима и др.) у току експлоатације зграде.

На подручју општине може да се уочи јасна диференцијација величине и организације парцела према основним економским активностма и изворима прихода домаћинства. Другим речима, међусобно се разликују типови парцела домаћинства с непољопривредним изворима прихода од парцела домаћинства са мешовитим изворима прихода и пољопривредних домаћинства. Једино је први тип парцела близак урбаном начину организације простора. Разлике које се јављају у односу на парцеле у урбаном ткиву у погледу опремљености комуналном инфраструктуром и величине, у обрнутој су сразмери. Што је нижи ниво инфраструктурне опремљености, то је већа површина парцеле. По правилу, најмање парцеле са стамбеном наменом

у насељима с одликама урбаног начина изградње и уређења простора одговарају по површини највећим парцелама у градским зонама (5 до 6 ари). На парцелама домаћинстава са мешовитим изворима прихода јавља се комбинован утицај традиционалног руралног (код дела кућишта са помоћним објектима, баштом, воћњаком и др.) и урбаног начина организације простора (код стамбеног и стамбено-пословног дела). Код овог типа домаћинстава најчешће се јављају случајеви неадекватне организације стамбеног и економског дела парцеле, као одраз семиуралног или семиурабног начина живота, и/или као резултат сваштарења у пољопривредној производњи и обављању других економских активности. Код појединих парцела пољопривредних домаћинстава може се говорити о осавременењем руралном начину организације и уређења простора стамбеног и економског дела кућишта, али има и супротних примера.

Простор општине Ваљево предеоно је разноврстан, у погледу морфолошких целина (равничарска, брежуљкаста и брдско-планинска), начина привређивања и коришћења пољопривредног земљишта (преовлађује мозаична структура пољопривредних површина с релативно малим парцелама), морфолошке структуре насеља (преовлађује разбијени тип насеља), удела културних и релативно неизмењених предела и др. Таква разноврсност условила је развој и диверзификацију традиционалног начина уређења предела, типова парцела и објеката на селу и у граду. Напуштањем традиционалног начина живота и привређивања на селу и преласком у град или његову рубну зону, или миграцијом у друге земље, становништво напушта традиционалне и неселективно преузима и имитира нове образце изградње и уређења простора. Услед тога се, нарочито у рубној зони града, јавља функционално и предеоно потпуно неприхватљив начин изградње простора, у првом реду стамбених, али и различитих зграда услужних делатности, мале привреде и др. Напуштају се традиционалне приземне сеоске куће, једноставне, функционалне и непретенциозне форме, с четвороводним кровом и примењеним локалним грађевинским материјалима (камен, дрво, цреп), прилагођене пределу и климатским условима, услед тога економски и енергетски ефикасне, са естетским и амбијенталним вредностима. Напушта се и трем, једно од основних функционалних и естетских обележја народног градитељства, који представља предпростор и везу између затвореног простора куће и отвореног простора кућишта и предела.

Узрок занемаривања и напуштања традиционалног народног градитељства није прилагођавање новим потребама становања и привређивања и увођења савремених елемената становања (нпр. купатило у склопу објекта уместо пољског нужника), што се могло постићи осавременавањем традиционалне куће. Основни узрок јесте неукост и утицај психолошког фактора, то јест жеља за стицањем статуса грађанина и нове, нејасне симболичке представе о урбаном начину становања и изградње. Нове куће су спратне са поткровљем које диктира примену двоводног крова. Другим речима, преузимају се функционални и обликовни елементи градских кућа, које су се због малих парцела шириле у висину уместо у ширину. Поред елемената савременог становања, уводе се и други елементи градске куће - унутрашње степенице и терасе или балкони, као замена за трем чија се функција губи. Као пример потпуног неразумевања основне функције преузетих елемената градске архитектуре, јављају се спољашње степенице као једина веза између приземне и спратне етаже. Други пример некритичког преузимања елемената градске куће су терасе и балкони, који немају никакву функцију. Поједини самоуки градитељи су уочену грешку покушали да коригују дозиравањем трема. Трећи пример некритичког преузимања архитектонских украсних елемената и имитација су балустраде, украсни улазни стубови и имитације скулптура (лавићи, лабудови и сл.). Највећи, негативан утицај на нову архитектуру имају различити мајстори, тако да се може говорити о тзв. "предузимачкој" архитектури. Други негативан утицај извршили су емигранти - гастарбајтери. Са променом места боравка мигранти су доносили нове типове изградње кућа, карактеристичне за пределе у којима су живели, тзв. "гастарбајтерску" архитектуру. Има примера да су делови насеља, од кућа до дворишта, изграђени и уређени под утицајем алпских типова објеката, који немају никакве везе с пределима и градитељским наслеђем општине.

Посебан проблем, који није типичан само за општину Ваљево, јесте висок удео недовршених и неомалтерисаних зграда, које остављају утисак недовршености и запуштености улица и суседстава.

На подручју општине Ваљево може да се изврши диференцијација изграђених делова насеља у погледу уређења простора и начина изградње стамбених и других зграда и њиховог уклапања у пејзаж на основу следећих критеријума:

- квалитет путне мреже и доступност јавног приградског превоза, формираног или про-

сторних услова за развој система хијерархизованих и уређених улица у изграђеном делу атара насеља;

- опремљеност простора, услови изградње и коришћења техничке/комуналне инфраструктуре, комуналним објектима и услугама (водовод и канализација, електроенергетске и телекомуникационе инсталације, прикупљање и третман комуналног отпада, уређеност и одржавање локалних гробља и сл.);
- квалитет и доступност објеката и услуга јавних служби (предшколског и основног образовања и васпитања, примарне здравствене заштите, поште, месне канцеларије и др.);
- опремљеност простора и квалитет зелене (и спортско-рекреативне) инфраструктуре и њихове повезаности са отвореним простором и шумама у окружењу;
- заступљеност групација зграда које представљају или могу да формирају јединице суседства;
- релативно уједначене величине парцела и висине зграда, са релативно уједначеним положајем зграда у односу на улицу и повољним положајем у односу на суседе; и
- уклапање групација и појединачних зграда у предеони лик.

На основу теренских истраживања (Аналитичко-документациона основа, Просторни план општине Ваљево, 2004) и успостављених критеријума утврђена је следећа типологија (Пилот пројекат - Рубна зона Ваљева, 2005) насеља и/или изграђених делова насеља:

1. урбана насеља - Ваљево;
2. с одликама урбаног начина изградње и уређења простора - Ваљевска Каменица (секундарни општински центар), Петница (приградско насеље са специфичним функцијама) и Дивчибаре (туристичко насеље);
3. са зачетком урбаног начина изградње и уређења простора који се може унапређивати - Седлари (приградско насеље); Поћута, Ставе и Доње Лесковице (центри заједнице села);
4. без одлика урбаног начина изградње и уређења простора, с израженом дезорганизацијом и дерегулацијом изградње и уређења простора:
 - подтип с појединим одликама урбаног начина изградње и уређења простора дела насеља уз магистрални или регионални пут, са делимично уређеним улицама, започетом хидротехничком инфраструктуром, релативном опремљеношћу електроинсталацијама и телефонијом, различитом величином парцела и релативно уједначеном висином зграда, преовлађујућим положајем зграда који не омогућава потпуну

реконструкцију и проширење улица - део Диваца (секундарни центар), Лознице и Кланице (насеља у магистралном коридору Београд-Ваљево), Белошевца и Бујачића (приградска насеља); и

- поодтип без одлика урбаног начина изградње и уређења простора, тако да је врло тешко увести минимум урбане организације, уређења и инфраструктурног опремања простора и грађевинске регулације (улица, техничке, социјалне и зелене инфраструктуре, грађевинских парцела, вертикалне и хоризонталне регулације зграда и др.) - део Попучака (секундарни општински центар), Рађевог Села и Дегурића (приградска насеља);
5. сеоска насеља, с очуваном руралном организацијом и уређењем атара, очуваним и/или осавремењеним традиционалним начином уређења парцела и изградње зграда пољопривредних и мешовитих домаћинстава:
 - подтип напредног села - Златарић, Јасеница, Пауне и Клинци (насеља у рубној или ужој гравитационој зони општинског центра) и Станина Река, Врагочаница и Гола Глава (развијенија села с појединим функцијама у периферним деловима општине); и
 - подтип села у стагнацији, с очуваним елементима традиционалне организације простора и изградње објеката - Миличиница, Тупанци, Бабина Лука и друга насеље, претежно у брежуљкастом делу општине (Подгорини).
- Највеће разлике јављају се између изграђених делова атара насеља поред фреквентних путева у односу на остале изграђене делове атара.

ПРИСТУП РЕШАВАЊУ КЉУЧНИХ ПРОБЛЕМА У ИЗРАДИ ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА ОПШТИНЕ

Једно од опредељења у изради просторног плана општине Ваљево било је да се јасно утврде и диференцирају зоне за изградњу од зона с различитим степеном и режимима заштите и резервисања простора у којима се утврђује рестриктиван приступ изградњи (забране, ограничења или условљавања).

Просторним планом утврђена су основна и посебна правила изградње и уређења за следеће зоне и појасеве заштите, резервисања и изградње:

- зоне заштите вода,
- зоне заштите природних и непокретних културних добара,
- заштитне појасеве у инфраструктурним коридорима,
- зоне и појасеве заштите од извора загађења животне средине,
- започете и инициране зоне изградње, и
- зоне и локалитете за индустрију и МСП.

Када је реч о инфраструктурним коридорима, диференцирани су режими заштите с правилима изградње и уређења за појас регулације и заштитне појасеве трасе и објеката инфраструктурних система. Правилима уређења појаса регулације јавних путева прописано је: (а) формирање тротоара у изграђеном простору насеља и банкина с тврдим застором ван изграђеног простора насеља, ради безбедног кретања пешака и бициклиста; (б) минимално растојање и начин решавања прикључака на јавне путеве и сл. Дата су и правила изградње и уређења за некатегорисане путеве који чине саобраћајну мрежу у изграђеном простору атара насеља у погледу: (а) минималне ширине појаса регулације (с тротоарима и дрворедом); (б) висине коте нивелете пута у односу на нивелацију постојећих објеката; (в) врсте коловозног застора; (г) начина одржавања зелених површина у појасу регулације пута и др.

Правилима за изградњу и уређење започетих (континуелно изграђених) и иницираних зона изградње (дисконтинуелно изграђених) у делу атара насеља поред (магистралног, регионалног и локалног) пута прописано је: (а) обухват и ширина зона/појаса изградње у односу на заштитне појасеве пута; (б) забрана ширења зона/појаса изградње на појединим деоницама инфраструктурних коридора, нарочито у рубној зони општинског центра, ради заштите резервисаног простора за планиране инфраструктурне објекте и заштите пољопривредног земљишта и очуваних шумских екосистема; (в) ритам прекида

широким појасевима отвореног простора, како се не би формирале континуелне линеарне зоне/појасеви изградње у рубној зони, нарочито на правцу према Београду; и (г) очекиване густине насељености и мешовите и претежне намене, диференциране према категорији инфраструктурног коридора и функцији у мрежи насеља (рубна зона, центри у мрежи насеља и остала насеља).

Основна правила изградње и уређења зона и локалитета за индустрију и МСП исказана су преко граничних показатеља, тј. минималних (за величину и ширину грађевинске парцеле, њено инфраструктурно опремање и сл.) или максималних вредности показатеља (за степен изграђености парцеле).

Полазећи од остварених малих густина насељености изграђеног земљишта и његовог нерационалног коришћења, опредељење у Просторном плану општине Ваљево јесте да се користе унутрашње резерве изграђеног земљишта, у првом реду ради заштите пољопривредног и шумског земљишта од непланске изградње и ради рационалнијег опремања изграђеног земљишта саобраћајном, комуналном и социјалном инфраструктуром.

У складу с тим опредељењем, планским решењима и правилима изградње и уређења утврђене су следеће мере:

- повећање густине насељености изграђеног земљишта на око 30 ст/ха у секундарним општинским центрима и у рубној зони Ваљева;
- повећање степена изграђености изграђеног земљишта у рубној зони и центрима у мрежи насеља;
- ограничавање ширења изградње на нове површине, с тим да је у предвиђеним центрима у мрежи насеља у рубној зони Ваљева и на руралном подручју општине дата могућност проширења површина за изградњу највише до 5% од постојеће површине изграђеног земљишта; док у осталим насељима није предвиђено ширење изграђеног земљишта, али је дата могућност да Општина, уколико се појави већи број захтева за изградњу, посебним актом одобри проширење површина за изградњу највише до 2%; и
- планирање и стимулисање мешовите намене у центрима у мрежи насеља и у изграђеном простору поред инфраструктурних коридора у рубној зони општинског центра.

Правила за уређење парцела и изград-

њу зграда/објекта диференцирана су према установљеној типологији уређења и изградње делова насеља за:

- централне делове насеља утврђених за центре у мрежи насеља;
- централне делове насеља у рубној зони Ваљева;
- започете или инициране зоне/појасеве изградње;
- изграђене насељске целине у делу атара на вишим речним терасама и у побрђу удаљеним од јавних путева; и
- делове атара који не представљају део изграђене насељске целине, а удаљени су од јавног пута.

Прописана су основна правила за уређење парцела и изградњу зграда/објеката¹ различитог степена нормативности или флексибилности, и то за:

- очување предела и традиционалног начина изградње и уређења простора на подручју општине - за прилагођавање градње предеоном лику и примену логичног и осавременеог традиционалног начина организације и уређења парцела, концепције компактног/једноставног габарита објекта, локалних грађевинских материјала), четвороводног крова и трема;
- изградњу и уређење парцеле, диференцирано према типу уређења и изградње дела насеља, типу домаћинства, типу и намени објекта - за

степен изграђености и искоришћености парцеле, ширину, организацију и ограђивање парцеле, минималну и максималну величину парцеле, са максимално дозвољеним одступањима од појединих правила за већ формиране парцеле; и

- изградњу објекта, на подручју општине и диференцирано према типу уређења и изградње дела насеља - за висину кровног слемена и венца, топлотну изолацију, однос висине и ширине фасадног плана, као и за примену четвороводног и двоводног крова, зависно од њихове процентуалне заступљености у фронту саобраћајнице.

Прописана је обавеза да се доградња може дозволити искључиво у склопу реконструкције објекта или групације објекта и да се за реконструкцију и легализацију објекта примењују иста правила као и за изградњу.

Саставни део правила су и две врсте примера: примери као препоруке за реконструкцију постојећих и изградњу нових објекта и уређење грађевинских парцела (с подручја општине и средишње Србије, пројекта за сеоске куће и за подручје Колубарског округа после земљотреса 1999.год. и примери из литературе, Сл.1) и примери неодговарајуће изградње и уређења простора (с подручја општине и других подручја средишње Србије) које не би требало поновити у будућности (Сл.2)².

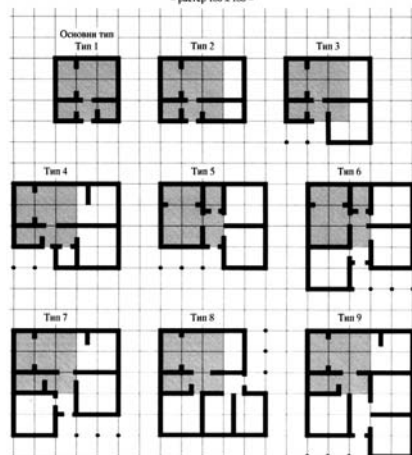
Луњевица



Луњевица



ТИПОВИ КУЉА ЗА ПОТКОПАНИЧКА СЕЛА
- растер 180 x 180 -



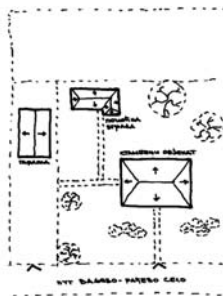
Миличиница



¹ Марушић М., Предлог просторног плана општине Ваљево, радна верзија, 2005
² Ibid.



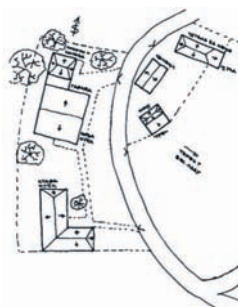
Бачевци



Рађево Село



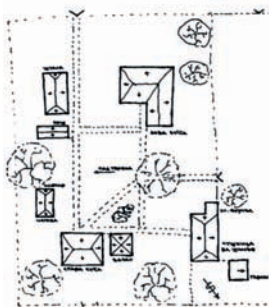
Седлари



Седлари



Седлари



Седлари

Сл. 1.

Примери као препоруке - с подручја општине и из литературе

Извор: Марушић М., Алфировић Ђ., Предлог просторног плана општине Ваљево, радна верзија, 2005.

Recommending examples – observed at the Municipality Territory and Deriving from the Literature Sources

Source: Marušić M., Alfirević, \., Proposal for a Spatial Plan of Municipality of Valjevo, working version, 2005

Бачевци



Рађево Село



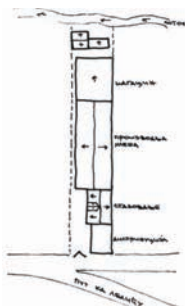
Припремљена правила за решавање значајних проблема изградње и уређења простора нису могла да се унесу у Просторни план општине, услед ограничења важећих законских решења (о планирању и изградњи из 2003. године). Проблем представљају недоречености и колизије међу законским решењима у вези с орочавањем важења одобрења за градњу и завршетка изградње целог или дела објекта, условима и обавезама за фазну изградњу објеката, уређењем и одржавањем парцеле у току изградње објекта и заштите суседних парцела, обавезама у спровођењу комуналног реда за уређење и одржавање парцела с јавном и осталим наменама и др.



Рађево Село



Седлари



Седлари



Попучке

Сл. 2.
Примери неодговарајуће изградње и уређења простора у општини Ваљево
 Извор: Марушић М., Алфировић Ђ., Предлог просторног плана општине Ваљево, радна верзија, 2005.

The Examples of Inadequate Development Practice and Territorial Arrangement within Valjevo Municipality

Source: Marušić M., Alfirić, \., Proposal for a Spatial Plan of Municipality of Valjevo, working version, 2005

ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Просторним планом општине требало би утврдити основна и посебна правила изградње и уређења за следеће зоне и појасеве: заштите вода, природних и непокретних културних добара; туристичке просторе; заштитне појасеве у инфраструктурним коридорима; зоне и појасеве заштите од извора загађења животне средине; започете и инициране зоне изградње; као и за зоне и локалитете за индустрију и МСП. Правила изградње и уређења простора требало би диференцирати према степену обавезности и флексибилности, применом рестриктивног приступа за зоне с различитим режимима заштите природних ресурса и вредности у простору општине, селективног приступа за инфраструктурне коридоре, туристичке просторе и рубне зоне и флексибилнијег приступа за зоне изградње и зоне и локалитете за индустрију и МСП. Правила за уређење парцела и изградњу објеката требало би диференцирати према установљеној типологији уређења и изградње делова насеља, с различитим степеном обавезности и флексибилности.

Очекивање је да ће правила изградње и уређења простора бити најзначајнији део имплементације просторног плана општине, како са становишта општинских служби које треба да спроводе план, тако и корисника простора којима ће бити јасније шта, где и како могу да граде и да утичу на побољшање квалитета живота у својој јединици суседства.

Правила би требало да подстакну развој едукативне и саветодавне улоге општинских служби, главног архитекте општине и стручних институција.

Услед тога се сматра врло значајним учешће јавности, у првом реду локалног становништва, у њиховој припреми, доношењу и примени, као и у иницијативама за њихово прилагођавање и дораду.

Литература

Аналитичко-документациона основа, Просторни план општине Ваљево (2004), Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд

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

Пилот пројекат - Рубна зона Ваљева (2005), Научни пројекат "Одрживи развој градова Србије", Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд

Предлог просторног плана општине Ваљево - радна верзија (2005), Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд