



МОНИТОРИНГ И КОНВЕРЗИЈА



Удружење урбаниста Србије

Уредници:
др Верољуб Трифуновић
мр Драгутин Радосављевић
Проф. др Миодраг Ралевић

МОНИТОРИНГ И КОНВЕРЗИЈА

МОНИТОРИНГ КАО МЕТОД (МОДЕЛ) ЕФИКАСНЕ И
ЕФЕКТИВНЕ СТРУЧНЕ КОНТРОЛЕ У ОБЛАСТИМА
УРБАНИЗМА, АРХИТЕКТУРЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВА

УТИЦАЈ КОНВЕРЗИЈЕ ПРАВА КОРИШЋЕЊА У
ПРАВО СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ
НА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

ISBN 978-86-84275-22-8

Тара, 31. мај - 02. јун 2010.

УДРУЖЕЊЕ УРБАНИСТА СРБИЈЕ

Републички геодетски завод



ЛЕТЊА ШКОЛА УРБАНИЗМА

МОНИТОРИНГ И КОНВЕРЗИЈА

МОНИТОРИНГ КАО МЕТОД (МОДЕЛ) ЕФИКАСНЕ И ЕФЕКТИВНЕ
СТРУЧНЕ КОНТРОЛЕ У ОБЛАСТИМА УРБАНИЗМА, АРХИТЕКТУРЕ И
ГРАЂЕВИНАРСТВА

УТИЦАЈ КОНВЕРЗИЈЕ ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ НА
ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ НА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

31. мај – 02. јун 2010.

Група аутора: МОНИТОРИНГ И КОНВЕРЗИЈА
Мониторинг као метод ефикасне и ефективне стручне контроле у
областима урбанизма, архитектуре и грађевинарства
Утицај конверзије права коришћења у право својине на
грађевинском земљишту на планирање и изградњу

Издавач: Удружење урбаниста Србије, Београд

За издавача: мр Душан Минић

Уредници:

Проф. др Верољуб С.Трифунковић
Др Драгутин Радосављевић
Проф. др Миодраг Ралевић

Рецензенти:

Проф. др Весна Златановић Томашевић
Душан С. Пајовић

Технички уредник: Јасна Марићевић

Дизајн корица: Јасна Марићевић

Тираж: 500 примерака

Штампа: СГР "Жиг", Београд

Година: 2010.

ИЗДАВАЧ ЗАДРЖАВА СВА ПРАВА: РЕПРОДУКЦИЈА НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА

САДРЖАЈ

| | |
|--|-----|
| I КОНВЕРЗИЈА | 1 |
| <i>Др Драгутин Радосављевић</i> КОНВЕРЗИЈА, ПОЈАМ, ЗНАЧАЈ И ИСКУСТВА | 3 |
| <i>Коста Мирковић, Слободан Живановић</i> УЛОГА И ЗНАЧАЈ РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА У ПОСТУПКУ КОНВЕРЗИЈЕ ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ | 11 |
| <i>др Верољуб Трифуновић</i> УТИЦАЈ КОНВЕРЗИЈЕ ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ НА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ | 17 |
| Проф. др Ненад Липовац БУДУЋНОСТ УРБАНИСТИЧКОГ И ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА – ПРОМАТРАНА КРОЗ ПОЈМОВЕ: ВЛАСНИШТВО, КОРИШЋЕЊЕ, СЛУЖНОСТ | 21 |
| <i>Доц.др Љиљана Михајловић, Предраг Михајловић</i> УЛОГА И ЗАДАТАК ВЕШТАКА И ВЕШТАЧЕЊА У ПОСТУПКУ УТВРЂИВАЊА ВИСИНЕ НАКНАДЕ ПО ОСНОВУ КОНВЕРЗИЈЕ ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ | 35 |
| <i>Бранко Бојовић</i> КОНВЕРЗИЈА ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ И ПЛАНИРАЊЕ | 39 |
| <i>Борислав Ивановић, Дејан Бркић</i> ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОД НАЦИОНАЛИЗАЦИЈЕ ДО КОНВЕРЗИЈЕ | 47 |
| <i>Проф. др Весна Златановић Томашевић</i> ЛОКАЛНА САМОУПРАВА, ФИНАНСИЈЕ И УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА | 57 |
| II МОНИТОРИНГ | 71 |
| <i>Проф. др Миодраг Ралевић</i> МЕСТО, УЛОГА, ЗНАЧАЈ И СТРУКТУРА МОНИТОРИНГА ПО НИВОИМА (ДРЖАВНОМ, РЕГИОНАЛНОМ И ЛОКАЛНОМ) У ПРОЦЕСУ РАЗМАТРАЊА, ВРЕДНОВАЊА, СЕЛЕКЦИОНИСАЊА И УСВАЈАЊА СТРАТЕШКИХ, ПЛАНСКИХ, ПРОГРАМСКИХ И ПРОЈЕКТАНСКИХ РЕШЕЊА | 73 |
| <i>Ненад Тесла, Саша Ђуровић</i> АКТИВНОСТИ РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА НА ОСНИВАЊУ НАЦИОНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ГЕОПРОСТОРНИХ ПОДАТАКА И ЦЕНТРАЛНОГ РЕГИСТРА ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА | 81 |
| <i>Проф. др Весна Златановић Томашевић</i> СТРАТЕГИЈА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ И МОНИТОРИНГ | 89 |
| <i>Душан С. Пајовић</i> СТРУЧНА КОНТРОЛА И МОНИТОРИНГ СТАЊА У ПРОСТОРУ, ИСТОРИЈСКО-ПРАВНА И КОМПАРАТИВНА АНАЛИЗА | 103 |
| <i>Зоран Радосављевић</i> О НЕКИМ СПЕЦИФИЧНОСТИМА СТРУЧНЕ КОНТРОЛЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА | 115 |
| <i>Др Бранкица Милојевић</i> УНАПРЕЂЕЊЕ МЕТОДОЛОГИЈЕ ПЛАНИРАЊА У РЕПУБЛИЦИ СРПСКОЈ У ЦИЉУ ЕФИКАСНИЈЕГ И ЕФЕКТИВНИЈЕГ ПЛАНИРАЊА | 121 |

| | |
|---|-----|
| <i>Доц. др Светислав Г. Поповић</i> МОНИТОРИНГ У ЗАКОНСКОЈ РЕГУЛАТИВИ ЦРНЕ ГОРЕ КРОЗ ИСТОРИЈУ | 129 |
| <i>Славко Лукић, мр Драган Јевтић</i> УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ЗВОРНИК 2020 | 167 |
| <i>Мр Душан Минић</i> ОСНОВНИ ПРАВЦИ, ПРОМЕНЕ И ПРОБЛЕМИ РЕАЛИЗАЦИЈЕ У НОВОМ ЗАКОНУ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ | 175 |
| <i>Др Мила Пуцар, мр Марина Ненковић Ризнић</i> МОГУЋНОСТ МОНИТОРИНГА И ЕФЕКТИВНЕ СТРУЧНЕ КОНТРОЛЕ ЕНЕРГЕТСКИ ЕФИКАСНИХ ОБЈЕКТА И ПЛАНОВА НА ОСНОВУ НОВОГ ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ППРС | 183 |
| <i>Предраг Михајловић, Доц.др Љиљана Михајловић</i> ЕФЕКТИВНА И ЕФИКАСНА КОНТРОЛА У ПРОЦЕСУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА | 191 |
| <i>Бранко Бојовић</i> МОНИТОРИНГ ПРОЦЕСА У ПЛАНИРАЊУ И ГРАЂЕЊУ | 195 |
| <i>Проф. др Миодраг Ралевић, Дејана Шавија</i> МОНИТОРИНГ И ЊЕГОВА ПРИМЕНА У ТРЖИШНИМ УСЛОВИМА | 199 |
| <i>Гордана Марковић</i> МОНИТОРИНГ ПРОСТОРНЕ ОБНОВЕ МАНАСТИРСКИХ ЦЕЛИНА - МОДЕЛИ И ИСКУСТВА | 209 |
| <i>Тамара Брајовић</i> СТРУЧНА КОНТРОЛА И МОНИТОРИНГ У УРБАНИЗМУ ИЗ УГЛА УПРАВЉАЊА РАЗВОЈЕМ ИНВЕСТИЦИЈА – ИСКУСТВО ИЗ ПРАКСЕ НА ПРИМЕРУ ХРВАТСКЕ, СРБИЈЕ И АУСТРИЈЕ | 217 |
| <i>Мр Наташа З. Крстић, Иван Ђурђић</i> ИЗБОР ОПТИМАЛНЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС "ТЕМАТСКИ ВОДЕНИ ПАРК"У БАЈИНОЈ БАШТИ | 231 |
| <i>Тања Клишманић, Бранислав Антонић</i> КОНЦЕПТ УРБАНОГ СЕЛА: ОД ТЕОРИЈЕ ДО ПРИМЕНЕ У СРБИЈИ | 243 |
| <i>Горан Анђелески</i> МОНИТОРИНГ, ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА И РЕВИЗИЈА СТРАТЕШКИХ ПЛАНОВА У ОПШТИНАМА | 259 |
| <i>Проф. др Тоша Нинков, мр Владимир Булатовић, Зоран Сушић, Дејан Васић</i> САВРЕМЕНЕ МЕТОДЕ МОНИТОРИНГА ТЕРИТОРИЈА ОБУХВАЋЕНИХ ПРОСТОРНИМ ПЛАНОВИМА И УРБАНИСТИЧКОМ ДОКУМЕНТАЦИЈОМ | 271 |

Тања Клишманић¹
Бранислав Антонић²

КОНЦЕПТ УРБАНОГ СЕЛА: ОД ТЕОРИЈЕ ДО ПРИМЕНЕ У СРБИЈИ

РЕЗИМЕ:

Концепт урбаног села (*urban village*) спада у новије концепте у урбанизму и архитектури на Западу (Западна Европа, Северна Америка). Као што му шта сам назив говори дати концепт тежи у спајању вредности градског ("урбаног") и сеоског ("руралног", тачније "приградског") живота. Кроз приказ теоријског основа, главних начела, конкретних упуштава, спровођења, као и критике даће се приказ датог концепта. Потом ће бити разматран пример једног насеља које је створено по датом концепту. На крају, биће направљена веза са стањем и могућом (и очекиваном) применом датог концепта у условима Србије, допуњена посебним освртом на промене у законодавству везаном за коришћење земљишта и својинске односе.

THE URBAN VILLAGE CONCEPT: FROM THEORY TO IMPLEMENTATION IN SERBIA

ABSTRACT:

Urban Village concept is one of the new concepts in urbanism and architecture in the West (Western Europe, North America). As its name shows, this concept aspires to connect the values of city ("urban") and village ("rural", more precisely "suburban") life. It will be presented through the presentation of theoretic basis, main principles, specific instructions, implementation, as well as criticism. Next, there will be the analysis of an example settlement, developed by the concept. Finally, the link with possible (and expected) implementation in Serbian conditions will be made, upgraded with special view of the changes in the legislation connected to land use and real property relations.

1. УВОД

Концепт **урбаног села** (*urban village*) спада у новије концепте у урбанизму и архитектури на Западу (Западна Европа, Северна Америка). Као што му шта сам назив говори дати концепт тежи у спајању вредности градског ("урбаног") и сеоског ("руралног", тачније "приградског") живота. Овај концепт, заснован крајем 80-их и 90-их година прошлог века, данас је опште прихваћен и стручно оцењен из области урбанизма, планирања, архитектуре и станоградње.

Назив концепта, иако га добро описује, на први поглед делује немогућ, противречан. По аутору Д. Сахеру дати назив је "прави оксиморон, две речи, једна другој супротне" (D. Sucher, 2003., стр. 15). Међутим, он суштински описује обе човекове склоности у свакодневном животу: и жељу за брзином, гужвом и повезаношћу, коју симболизује град, и жељу за приватношћу, миром и природом, коју симболизује село.

Стога, можемо рећи да је **Урбано село** је идеални концепт који има за циљ да повеже основне вредности градског и приградског живота у једну релативно затворену, самодовољну и друштвено свесну заједницу. Дати концепт је лако применљив, будући да се може применити како у виду новоградње тако и у кроз обнову постојеће градње. Из овога произилазе и основне одлике концепта урбаног села и то су:

- средња густина насељености,
- мешање намена,
- смањење потребе за коришћењем аутомобила,
- обликовање простора,
- висок степен јавне и приватне безбедности.

На крају увода, мора се нагласити и да се дати концепт протеклих година почео примењивати у **источној Европи** (Чешка, Мађарска, Русија). Посебно је постао привлачан у случају стварања нових приградских насеља источноевропских велеграда (Москва, Праг, будимпешта, Варшава), где су никла бројна насеља са овим начелима за средњу класу. Стога, за очекивати је даће он ускоро заживети у Србији. Управо стога је задње поглавље рада везано је за његову могућу и (очекивану) примену у

¹ Тања Клишманић, дипл. инж. арх., сарадник Истраживачко пословног центра Архитектонског факултета Универзитета у Београду, E-mail: tanja.klismanic@gmail.com

² Антонић Бранислав, дипл. инж. арх., спољни сарадник Истраживачко пословног центра Архитектонског факултета Универзитета у Београду, E-mail: antonicbr@yahoo.com

Србији, а дата тема је уобличена са посебним освртом на скорашње промене у законодавству везаном за коришћење земљишта и својинске односе

2. ИСТОРИЈАТ

Концепт урбаног села првенствено се везује за покрет **Новог Урбанизма**, покрета у урбанизму који је обележио задњу трећину 20. века. Надстојања носилаца овог покрета да истакну значај пешачког кретања, стварања осећаја суседства и самоодрживости заједнице нашла су плодно тле у утемељењу појма и значења "урбаног села".

Међутим, иако је концепт урбаног села релативно "млад" (стар је две до три деценије), сама тежња за образовањем насеља са вредностима градског и сеоског живота је много старија. Заправо, она стара је колико и сагледавање урбаног човека да се отуђи од природе и поново рођене тежње да је укључи у свој живот.

Као далеки узор данашњег концепта може се узети концепт "**Вртног града**" Британца сер **Ебенезера Хауарда** (*Ebenezer Howard*) са краја 19. и почетка 20. века. Е. Хауард је засновао теорију града будућности на идеалном градском насељу кружног облика и са 32.000 становника на површини од око 24 km². Основну уличну матрицу чинило би 6 радијално постављених булевара, око којих би се пружала градња и велики отворени простори. Овако створена насеља требала би бити кружно распоређена предграђа око већег градског средишта са приближно 50.000 становника. Дато виђење будућег градског живота имало је подршку савременика, па је у првим деценијама 20. века подигнуто неколико "зелених предграђа" типа "вртног града" на ободу великих британских градова. Сама идеја је била довољно витална да утиче и на новије покрете у урбанизму, посебно на начела новог урбанизма и тзв. "паметног" урбанизма из у задњих трећини 20. века.

Даље, на концепт урбаног села имали су значајан утицај и бројни стручњаци (најчешће социолози) из 50-их и 60-их година прошлог века, који се критички изјашњавају против модернистичког урбанизма (претерано ширење градова, разарање традиционалне улице, губљење мере простора, ...). Од њих можда највећи утицај мала је и "урбани активиста" **Џејн Џејкобс** (*Jane Jacobs*), која је својим делима (а посебно књигом "*The Death and Life of Great American Cities*", 1961.) скренула пажњу и јавности и стручњацима о недостацима тада владајућег модернистичког планирања и изградње. Џејкобс је била посебно критична према великим саобраћајним површинама у градовима и претераној изграђености простора и њима је као алтернативу супроставила традиционално суседство и друштвене вредности традиционалног града и класичне градске улице.

Велики утицај на стварање концепта урбаног села имају покрет у урбанизму познат као **Нови Урбанизам** и његови главни утемељитељи, Леон Крир (*Leon Krier*) и Кристофер Александер (*Christopher Alexander*). Овај покрет, који се јавио почетком 80-их година прошлог века, био је део ширег, постмодернистичког покрета. Заправо, концепт урбаног села један од најважнијих "производа" Новог урбанизма. Аутори попут Елин Нан непосредно повезују оба концепта у једну целину (Нан, 2004., стр. 85.). Већина битних начела покрета се могу непосредно употребити у случају планирања, изградње и живота урбаног села - постојање средишта насеља, пешачко кретање, разноликост по свим критеријумима (величина, обликовање, изглед), мешање намена, увођење зеленила, стварање "белега" у простору - урбани репери, обликовање јавних простора (Кац, 1994.). Закључно, и новог урбанизма и концепт урбаног села имају за циљ стварање "хуманог" окружења за стварање бољих друштвених веза, скрајнутих из урбанистичких теорија које су "владале" претходних пола века.

У ово време јављају се и први примери насеља са елементима које данас препознајемо као одлике концепта урбаног села. Ови примери се махом јављају у САД-у, као земљи са посебно развијеним животом у предграђима. Од датих насеља је вероватно најпознатије насеље Сисајд (*Seaside*), започето 1981. године. Елин Нан ово насеље и сличне заједнице настале 80-их година прошлог века назвала "пешачким џеповима", "заједницама уређеним генералним планом" или "затвореним заједницама" (Нан, 2004., стр. 85.). Током 80-их година занимање за "нова" предграђа јача и у Европи. На основу искустава ових насеља и развоја занимања стручњака, али и самих државних тела, крајем 80-их година у Великој Британији уобличен је концепт урбаног села од стране од "**Групе за урбана села**" (*Urban Villages Group - UVG*), који се одржао до данас.

Током 90-их јавља се низ насеља, махом у **Северној Америци и Западној Европи**, која се планирају, обликују и делују по начелима урбаног села (уз широк спектар варијација). Тада су започета и нека "урбана села", која данас представљају "књишке примере" овог концепта. Посебно су значајна "урбана села" настала у раздобљу 1997-99., када је дати концепт имао статус приоритета државној планерској политици Велике Британије - документ "Водич за правила у планирању 1: општа правила и начела" (*Planning Policy Guidance 1: General Policy & Principles*).

Истовремено са све већом популарношћу концепта урбаног села јављају се и прве тешкоће. Како је концепт образован као прилично отворен, у оквиру њега јавило се низ варијација на примеру великог броја насеља која су се позивала на концепт урбаног села, а по својим одликама су била прилично удаљена од њега или су у датим примери коришћене само неке особености концепта (оне више "комерцијалне"). Са друге стране, начела концепта уочена су и код неких раније планираних и грађених или обновљених насеља, попут насеља Докландс у источном Лондону (Tait, 2003.).

Крајем 90-их година, са јачањем **токова глобализације**, концепт урбаног села шири се и на остатак Света, посебно на велике земље и земље у наглом успону (Кина, Русија, "нафтне земље" Блиског Истока, Источна Европа, Јужноафричка република, Латинска Америка). Како је већина датих земаља окренута либерализму и са великим друштвеним разликама то је овај концепт овде доживео приметно "скретање" као облику који је више затворен и "оптерећен" безбедношћу него што је то случај код "класичног" облика урбаног села.

Чини се да је данас концепт урбаног села и даље привлачан као пре 15-ак година када је почела његова примена. Са ширењем и омасовљењем концепта велики број стручњака је постао питање: "Да ли је концепт урбаног села и данас смислен или је то више мит, на који се надовезало много примера који то заправо нису? Да ли је све што се назива, рекламира, оглашава, ... "урбаним селом" заиста то и где престају границе под којим га тако можемо називати?" Сигурно је једино да је дати концепт заиста прерастао теорију и њене творце и да су га "тржиште" и обични људи прихватили. Управо стога постоји потреба за одговором на питање:

"шта је по теорији урбано село?"

3. ТЕОРИЈСКИ ОСНОВ И ГЛАВНА НАЧЕЛА

Већ је споменута важна особеност концепта урбаног села да он нуди широк дијапазон могућности његове примене, што има и предности и мане. Главна предност су лако уобличавање и остварење теоријског модела урбаног села, док је са друге стране изразита мана то што се веома лако дати концепт може криво схватити или злоупотребити зарад "чисто тржишне продаје".

Као што је већ истакнуто концепт урбаног села је уобличила "**Група за урбана села**" (*Urban Villages Group - UVG*) крајем 80-их година. Ова група је имала велики утицај за стварање посебно важног државног документа у Великој Британији - "**Водича за правила у планирању 1: општа правила и начела**" (*Planning Policy Guidance 1: General Policy & Principles*), који је био документ од државног приоритета у раздобљу 1997-99. Његове основне одредбе су:

Склоп планирања:

- 1) Планирање нове градње у складу са одрживим развојем на сва три кључна поља (економска, социјална и еколошка одрживост);
- 2) Заснивање градње на плановима, који су остварљиви, усаглашени и са јасно одређеним мерама и одлукама;

Одрживи развој:

- 3) Сврсисходно и домаћинско коришћење земљишта са нагласком на рекултивацију запуштеног земљишта ("Brownfield" развој) и очување заштићених целина и подручја;
- 4) Развој који смањује на најмању могућу меру потребу за превозом и саобраћајем;

Развој кроз мешање намена:

- 5) Мешање намена у циљу њиховог приближавања корисницима и, последично, смањења потребе за превозом;
- 6) Заснивање нових заједница већих густина (компактност);
- 7) Заокружење главних човекових потреба у оквиру једне целине: рад, одмор, дружење, породични живот;
- 8) Мешање типова изградње и видова власништва у складу са мешањем намена;
- 9) Примерено инфраструктурно опремање простора;
- 10) Однос према јавном простору, његовом обликовању и коришћењу;

Обликовање:

- 11) Плански утељено обликовање са односом према месту и окружењу;
- 12) Међусобно усаглашавање обликовања у свим сегментима (однос грађевина - отворени простори, улица - двориште, детаљ - целина) са варијацијама у циљу стварања препознатљивости и јединствености;
- 13) Примена пејзажног планирања и обликовања;
- 14) Увођење образаца градње путем посебних упуштава за градњу, опремање, обликовање и коришћење простора, који би били обавезни документи.

3.1. Главна начела

На основу теоријских поставки веома брзо се указала потреба са њихових "превођењем у стварни живот". На основу тога изведена су главна начела концепта, које су већ споменута на почетку рада, а на овом месту ће бити разјашњена и шире описана:

1. Средња густина насељености - Ово је једно од начела која су кључна за успостављање самог концепта. Заправо, концепт је и заснован на тежњи да се смање густине у вишепородичним стамбеним насељима у виду блокова и ламела, која нису нудила довољну удобност становништву, па су веома брзо постала насеља "ниже економске класе" и брзо су пропадала. Супротно томе, тежило се и да се нова насеља не расплину и не заузму сувише новог грађевинског земљишта (као у случају типичних

"америчких" предграђа) и да се на тај начин оствари штедња на више нивоа (заузето земљиште, саобраћајна и комунална инфраструктура, на крају време и цена), али до мере да се не иде на уштрб удобности и приватности самих станара.

Овако постављено питање управо је усмерило решење на **насеља средњих густина**, где се, у складу са тим, јавила изградња породичног становања великих густина и/или вишепородичног становања мањих густина. На основу тога предодређени су и посебни типови градње применљиви у случају урбаног села.

2. Мешање намена - Начело **мешовитих намена** примењује се како површински (мешање целина, подручја, потеза), тако и "по висини" (вишеспратна изградња, где су спратови са различитим наменама према степену доступности корисника) и на крају према односу ка улици (што ближе улици то намена више отворена ка спољним корисницима - пролазницима). На овај начин чини се велика уштеда како у енергији, тако и у времену, а повољно се утиче и социјализацију и стварање добросуседских односа. Додатно, концепт смешта тржишно усмерене намене и садржаје до јавних простора (улице, тргови, паркови) чиме се подстиче и пешачење и шетња, као најздравији вид кретања.

Потребно је истаћи да концепт мешовитих намена у себе укључује само међусобно усаглашене намене, док оне опасне и штетне (нпр. тешка индустрија) по свакодневни боравак људи или, пак, оне које значајно смањују угодност живота и рада изоставља из стамбених целина какве су урбана села.

Посебно важна ставка која произилази из мешања намена је и нагласак у концепту који се даје развијању различитих видова **власништва и својинских односа** у циљу стварања што веће "лепезе" самих намена и њених корисника и подршке што бољој друштвеној једнакости и одрживости.

3. Смањење потребе за коришћењем аутомобила - Већ у самој поставци концепта истакнуто као веома неповољно то што се савремени човек претерано ослања на појединачни превоз (тј. аутомобил), који има вишеструке неповољне последице по њега самог и његово окружење - загађење, изградња гломазних саобраћајница и паркиралишта, неповољни утицаји на човеково здравље и кондицију. Стога концепт даје велику важност смањењу значаја **"културе аутомобила"**. Ово је решено на два основна начина - смањењем потребе за кретањем "на даљину" и давањем предности "зеленим" видовима кретања.

Смањењем потребе за кретањем већ је делом објашњено кроз концепт мешовитих намена. Оно се такође заснива и успостављању добросуседних односа, који смањују потребу за кретањем и дружењем изван заједнице у којој се борави.

"Зелени" или "еколошки" видови кретања су честа тема данашњих урбанистичких и планерских расправа и сам концепт урбаног села је овде преузео опште прихваћена савремена начела да се да предност пешачком кретању, потом бициклическом и, на крају, јавном превозу масовног вида (који је овде више везано за повезивање једног урбаног села са другим или са градским средиштем). Због овога су по концепту урбана села предвиђена као невелике заједнице са пар хиљада житеља, где су најдаље тачке у домету сврсисходног пешачког кретања од највише десетак минута трајања.

4. Обликовање простора - Под обликовањем се у концепту сматра целокупан изглед урбаног села. Ово начело је настало са жељом да се избегну сви недостаци већине модернички устројених насеља, махом једноличних и монотоних. Њихова посебна мана било је отуђење свакодневног човека од места живота и, повезано са тим, његово незанимање за сопствено окружење.

Под "целокупним обликовањем" спадају: јавна уметност, обликовање и планирано урбано зеленило, плански успостављени вишенаменски јавни простори, однос према изгледу грађевине и приступу у њу, материјализација, детаљи, њихов међусобни однос и однос према целини, ... У складу са постављеним захтевима код насеља по концепту урбаног села потребно је створити посебан скуп упутстава за градњу, обликовање, опремање и коришћење простора у виду посебног документа - водича са обрасцима (или кодовима) градње како би се постиган квалитет да би дато насеље заиста било "урбано село".

5. Висок степен јавне и приватне безбедности - Под датим мерама се подразумевају сви видови безбедности и сигурности - увођење расвете, безбедност у саобраћају, чуварска служба, безбедност у коришћењу простора, сигурности уређаји и надгледање, чак и обликовање са елементима безбедности (тзв. "одбрањива архитектура" - конципирање грађевина како би биле што неприметније и "смерније"),....

Ово начело се у случају многих урбаних села читавало само кроз увођење великих мера безбедности (аларми, чувари, капије насеља, чак и бедем и бодљикава жица и сл.). То је и главни разлог што је ово начело било највише критиковано, посебно од стручњака (подробније о овоме: Поглавље 6: Критика).

3.2. Главна начела

На основу теоријских поставки и успостављених главних начела **"Група за урбана села"** (*Urban Villages Group - UVG*) је током 90-их година прошлог века донела и практична упутства за образовање урбаних села у оквиру документа под називом **"Урбана села - увод"** (*Urban Villages - An Introduction*). Ту су истакнути следећи елементи да би неко насеље било назвало "урбаним селом":

Основне особености: Урбано село је насеље образовано на неизграђеном или рециклираном земљишту или обновом постојећег, запушеног насеља, где се уводе и/или стварају следеће погодности:

- већа густина насељености,
- мешовите намене,
- мешовити облици власништва,
- висок квалитет градње и обликовања,
- ослонац на пешачком кретању.
- становништво од пар хиљада људи,
- величина везана за могућност пешачења до највише 10 минута,
- намене и садржаји - широк спектар, укључујући и однос према приступу и отвореним просторима,
- покривеност засебним мастер планом и документом - водичем са обрасцима (или кодovima) градње,
- заједница заснована на међусобној повезаности и са свешћу о посебности (идентитету).

Када се дате жељене особености претворе у правила, онда би то изгледало овако:

- развој по начелу мешовитих намена,
- однос 1:1 између радних места и броја станара,
- величина од приближно 40 хектара, одн. 600 x 600 метара,
- становништво - 3 до 5 хиљада људи, како би се могле остварити све основне нестамбене намене значајне за живот заједнице (тржишно усмерене намене и јавне службе најнижег реда),
- окружење пријатељско за пешачко кретање, као и за стварање добросуседских односа,
- јавни простори у уделу 25-35%,
- правилан однос блока према положају у насељу и према уличној мрежи - блокови би требали бити све мањи како се иде од обода ка средишту насеља, окренути важнијим (прометнијим) улицама својим краћим странама, док би се дужим странама везали за мање важне и стога мирније улице,
- добро "умрежавање" насеља - избегавање "слепих завршетака" и повезивање простора пријатним стазама, сокацима, пролазима, ...
- елементи ограничења за смањење коришћења возила,
- тежња ка решавању паркирања уз стамбену градњу (са унутарблоковске стране) као појединачна паркинг-места или гараже, док би мања, јавна паркиралишта за више возила била пажљиво уклопљена у средишњем делу насеља,
- повећање густине и градотворности са порастом близине средишту насеља - зграде са више намена, стварање заједничког фронта кућа и сл.,
- Разноликост стамбених јединица као подршка разноликости становништва - разноврсност стамбене типологије, величине грашћевина, својинских права и сл.

Пожељне намене у насељу:

- становање у више типова и облика,
- дневна трговина,
- основна здравствена заштита,
- основно образовање,
- основне намене из области рекреације и културе,
- "мала привреда" - пословање, мале радионице, уметничко занатство и сл.,
- зелени простори - пораст са удаљавањем од средишта насеља, ка његовом ободу.

Средишњи насељски простор (са тргом):

- Усредсређење на заједницу,
- Приказ простора као "огледала" заједнице,
- Окружујуће грађевине више него у осталим деловима насеља, али на мањим парцелама,
- Окружујуће грађевине са посебним нагласком на препознатљивост и јединственост,
- Веома добра повезаност датог простора (трга) са остатком насеља, посебно пешачким токовима - алеје, сокаци, пролази и сл.

Даље од средишта насеља:

- подршка пешачењу кроз обликовање и улица и грађевина,
- више грађевине на наочитим местима - полоај на углу блока, на нагибима и сл.,
- кључне грађевине смештене на важним местима у уличном мрежи како би постале "белези" у простору,
- јавни градски превоз масовног вида смештен на ободу насеља (дуж ободних булевара са пејзажним уређењем) или везан за највеће саобраћајне просторе у самом насељу, окружен бујним зеленилом,
- Паркови, алеје, засади, вртови и други зелени отворени простори устројени као мали и чести у целом насељу, са порастом ка ободу насеља,
- изван граница самог насеља смештај оних намена и садржаја, који својим значајем и величином покривају већи број становника (попут средње школе, веће здравствене установе и сл.).

4. ПОЈАВНИ ОБЛИЦИ

Као што је већ истакнуто концепт урбаног села је довољно широк да у себе укључи и значано различите примере насеља. И поред тога могу се уочити три основна облика, између којих нема оштрих граница, па постоји низ "прелазних случајева":

Облик 1 - "класично урбано село" - Главни облик концепта урбаног села је насеље на ближем ободу великог града са развијеним основним одликама "урбаног села" (које су већ описане). Њега насељава махом виша средња класа, а циљна група су породице са двоје, троје деце, ређе породице без деце и пензионери. Овај облик је особен за државе које су "на пола пута" између држава социјалног и либералног капитализма (Велика Британија, Канада, Аустралија, Нови Зеланд).

Урбана села овог облика могу бити разнолика, од пар стотина до неколико хиљада становника. Градња је махом у виду породичних кућа у низу или вишепородичних зграда мање спратности. Од отворених простора подједнака важност даје се и оном у приватном и оном у јавном власништву. Од нестамбених намена присутни су садржаји од локалног значаја, а код већих насеља ту се могу јавити и одређене јавне службе (основна школа, обданиште, пошта и сл.).

Облик 2 - "затворено урбано село" - Други облик, који је вероватно најраширенији, је насеље на ширем ободу великог града са наглашеним одликама које се везују за **већи комфор**. Ово се протеже кроз све одлике насеља – обликовање, величина грађевина, спољно уређење, безбедносни системи. Посебно је важна безбедност и приватност због чега су дата насеља и добила такав назив. Ова "урбана села" насељава махом висока класа, а циљна група су богатије породице са децом. Овај облик је особен за државе либералног капитализма и државе у транзицији (САД, Русија, Блиски Исток, Латинска Америка).

Урбана села овог облика су најчешће мала, ретко са више од пар стотина становника. За њих је особено и то да се често јављају у подручјима са посебним природним одликама (на морској или речној обали, на видиковцима, унутар очуваних шумских комплекса и сл.), које самим насељима дају већи ниво ексклузивности. Градња је махом у виду породичних кућа, које су слободно стојеће или, ређе, двојне или у низу. Од отворених простора већа важност даје се и приватном простору, мада су и јавни отворени простори добро уређени и опремљени. Од нестамбених намена овде се због мале величине насеља ретко јављају значајнији садржаји, па су становници ових насеља ослоњени на садржаје изван насеља, што тражи веће коришћење аутомобила.

Овај облик урбаних села довео последњих година до **највећих недоумица** у постојање самог концепта будући да је довео у питање да ли оваква насеља имају било какав значајан однос према основним начелима самог концепта - самоодрживости, друштвеној повезаности, смањењу зависности од аутомобила.

Облик 3 - "отворено урбано село" - Трећи, тзв. "Европски" облик је насеље на ближем ободу великог града или у оквиру самог града ("градска обнова"). Код њега су наглашене оне основне одлике "урбаног села" које су блиске **друштвеној улози** ових насеља – јавни простори и њихово обликовање, "здрави" начини кретања, енергетска одговорност и сл. Посебан, али веома занимљив и привлачан облик јесте стварање "урбаних села" у мање прометним деловима обновљених подручја старих градских лука. Насеља овог типа насељава махом средња класа (и то породице са децом), али се често могу срести и тзв. "алтернативне" заједнице и друге социјалне групе (нпр. уметници, студентска популација, мањинске групе). Овај облик је особен за државе социјалног капитализма (Скандинавија, Холандија, Немачка, Француска).

Трећи облик се јавља махом у виду мало већих насеља од неколико хиљада житеља. Градња је махом у виду породичних кућа у низу или вишепородичних зграда мање спратности, али је "гушћа" у односу на класичан облик урбаног села. Стога се овде могу срести и нешто виша и гушћа изградња (4-5 спратова, атријумске куће и сл.). Посебно се води рачуна о "мешању" различитих образаца становања и стамбене типологија, па су ту присутно и приступачно и социјално становање, као и становање са одређеним нестамбеним наменама (кућа + радионица, кућа + пословање, кућа + продавница). Од отворених простора већа важност даје се оном у јавном власништву, јер значајан део становништва у вишепородичном становању не поседује свој отворени простор (башту, врт). Често су јавни простори на отвореном посебно лепо уређени и богато опремљени, па постају прави "магнет" за боравак. Од нестамбених намена присутни су бројни садржаји од локалног значаја, па се ту често јављају и јавне службе (основна школа, обданиште, пошта и сл.).

5. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА КОНЦЕПТА

Као увод у ово поглавље потребно је нагласити да је "Група за урбана села" у свом раду на успостављању теоријског оквира за концепт урбаног села пажњи поклонила и начинима спровођења самог концепта у стварност.

Као први корак ова група је истакла операционе циљеве који се очекују од планских докумената, као кључних на почетку целог процеса:

- усклађено и смислено одлучивање,

- велика сигурност у предвиђању,
- укључење јавности у планирање,
- лако променљив процес доношења одлука,
- што мање случајних грешака приликом каснијег спровођења.

Засебно су наведена и упутства која се очекују од **мастер плана** новог урбаног села кроз посебне делове плана, који су уобличени као обрасци (или кодови):

- Образац за инфраструктуру - правила за саобраћај и комуналну инфраструктуру, где се поред уобличених графичких прилога дају и детаљи обликовања за одређене елементе (нпр. попљочавање, поклопци за шахтове, чесме и сл.),
- Образац за спољно уређење - правила за деловање са и у односу на топографију, очување постојећег зеленила, моделовање пејзажа,
- Образац за урбанистичко уређење - правила за просторни распоред намена, као и за план градње (волумени, величина) и распоред отворених простора, правила за образовање блокова, улица, тргова и других јавних простора, паркиралишта.
- Образац за архитектуру - правила за обликовање грађевина - дозвољен материјал за градњу, облик крова, прозори и врата, оgrade, стаза, баштенски мобилијар,
- Образац за јавне просторе - правила постављена према важности датог простора (средишњи трг, трг на ободу, засад, јавна башта, раскршће и сл.), где се да одређују грађевински материјали, дозвољене биљне врсте, хортикултурно уређење и сл.,
- Еколошки акциони план - мере и правила против и за смањење загађења, за управљање отпадом, смањење утршка енергије, природно одводњавање, чишћење јавног простора, очување биљних и животињских врста, ...

5.1. Својински односи и земљишна политика

Својински односи и земљишна политика зависе од самог облика урбаног села и државе где се оно гради / обнавља. Међутим, у свим случајевима ово је веома битно питање за целу поставку и оно често усмерава касније деловање. Основна одлика којој се тежило је флексибилност услова како би се омогућиле лаке промене при спровођењу.

Ако се посматра Велика Британија, као место стварања датог концепта са низом познатих примера његове примене, може рећи да земљиште за образовање новог насеља по концепту урбаног села припада иницијално граду или га град прибавља пре самог процеса. На тај начин јавни сектор има надзор над свим кључним процесима, од планирања до увођења у коришћење. Земљиште значајним делом остаје у власништву и после увођења насеља "у живот". У фази изградње може се (чак је и пожељно) направити јавно-приватно партнерство, где обе стране имају међусобне обавезе, али и добити.

Када се насеље заврши најчешће се један (махом мањи) део стамбеног простора (мање јединице са скромнијим, али ипак примереним комфором) намени социјално осетљивим категоријама становништва у виду социјалног или приступачног становања, док остатак намењује тржишту. Са друге стране, нестамбени садржаји (ако нису у домену јавних служби и јавних простора) се искључиво намењују тржишту, било да је реч о куповини или изнајмљивању датог простора.

Уколико је реч о обнови са увођењем начела урбаног села, онда се често дешава да се обнавља запуштено или напуштено насеље / комплекс. Овде се обично дати простор такође преводи у јавно земљиште, док се у неким случајевима то ради само са кључним подручјима, где ће се сместити јавни простори и службе.

У случају тзв. "затворених" урбаних села главну улогу игра приватни капитал од почетка до краја процеса, а јавни сектор се може јавити као "сарадник" у неким фазама (планирање, инфраструктура, спољно опремање и сл.).

5.2. Носиоци спровођења

Како би се што лакше обрадила дата подтема овде је описан случај "класичног" урбаног села у случају Велике Британије или Аустралије.

Готово увек су главни носиоци спровођења јавне установе (државне, обласне, градске, општинске), најчешће више њих на различитим нивоима. Поред њих веома важну улогу у развоју играју и различите фондације (од којих је вероватно најпознатија Фондација принца Чарлса за грађено окружење у Великој Британији) и удружења стручњака (нпр. Савет за европски урбанизам). Све набројане стране, као непрофитне, су кључне у првом делу разраде концепта урбаног села - у стварању планских, правних и економских услова за његову изградњу / обнову.

У другом делу спровођења, који обухвата пројектовање / изградњу / обнову / опремање може доћи до укључивања приватног интереса (приватно-јавно партнерство), или, у одређеним случајевима, целокупна друга фаза може бити спроведена од стране јавних установа на месном нивоу (град, општина).

Као што се може претпоставити, у случају тзв. "затворених" урбаних села носиоци развоја су приватни предузетници уз сарадњу са градским установама, које обично обезбеђују и прописују услове (махом, планирање и сарадња код инфраструктуре).

6. КРИТИКА

Досад је већ наглашено да је коцепт урбаног села, као широко одређен и лако применљив, претрпео озбиљне критике, које су ишле дотле да се уште поставља питање да ли урбано село постоји у стварности или је то више мит (Тејт, Бриџет, 2003.)?

Већ док се коцепт стварао уочене су прве неповољне особености насеља која су касније назначена као "претходница" овом концепту. Посебно је много пажње поклоњено "затвореним" насељима, где је питање безбедности било доминантно. Овим "затвореним заједницама" или "одбрањивом урбанизму" Е. Нан је чак посветила читаво мање поглавље у својој књизи "Постмодерни урбанизам" (Нан, 2004., стр. 85-90). Она овде описује да су ова "стамбена насеља, велика и мала, као и индивидуалне куће приватних власника, увеле сигурносне системе и капије. Ове капије се јављају у свим величинама и облицима, од релативно неупадљивих и нечуваних капија до оних које раде помоћу сигурносних шифри и на даљинско управљање ... често пропраћених уређајима за кабловску телевизију. Становници кућа примају извештаје о сигурносном систему у насељу двадесетчетири часа" (Нан, 2004., стр. 85-90.).

Како се коцепт урбаног села последњих десет година све више ширио на мање развијене земље (Русија, Кина, "нафтне земље" Блиског Истока, Мексико итд.) које су својим условима "дале предност" све већој изградњи "затворених" урбаних села то су критике постале све оштрије и разноврсније. Посебно је занимљив случај оваквих насеља у **Јужноафричкој Републици**, држави, не само познатој по огромним економским разликама, већ и по још увек присутној расној сегрегацији (посебно код подручног раздвајања у мешовитим наслеђеним местима). Како су социјалне и расне разлике у овој држави заиста крајње истанчане (пре крајње затегнуте), то је питање безбедности постало имератив нормалног живота за имућно, "бело" становништво, које стога насељава посебна насеља и четврти, која би се могла описати и као "крајњост у примени концепта урбаног села". Овим питањем овде се посебно детаљно бави научник К. Ландман. Њено проучавање феномена "насеља - трврђава" у Јужноафричкој Републици даје увид како се дати коцепт и њему блиски плански документи могу "превести" у сасвим другачији облик. Посебно занимање К. Ландман може се уобличити на можда двосмислено питање "Да ли су дате препреке у виду бедема и жице нешто пожељно, будући да омогућавају безбедан и сигуран живот, или су нешто непожељно, јер деле град на независне целине и уситњавају градски простор" (Ландман, 2004.).

Коцепт урбаног села није био нападан само у случају "затвореног" типа и примера из земаља у развоју, већ је претрпео оштре критике и у случају других, "отворенијих" облика у **развијеним државама** са данас већ вишедеценијском праксом образовања ових насеља, попут Велике Британије. Ту се издвојило неколико кључних тешкоћа и мањкавости концепта, који се сажето могу издвојити из веома јасно срочене расправе М. Тејта, М. Бидалфа и Ф. Бриџет "Урбано село: посмртна објава" (*The Urban Village: an Obituary*):

- "климавост" самог концепта због своје ширине и отворености допринела да га различити чиниоци развоја (државне установе, приватни предузетници, стручњаци, јавност) тумаче другачије, што је створило бројне друге тешкоће у пракси;
- Нагласак на естетици и обликовању се у пракси често "превео" у главно начело, па су нека друга битна начела била скрајнута или чак занемарена (нпр. питање самоодрживости или мере против претеране употребе аутомобила);
- Приватни сектор искористио је коцепт како би различите видове градње "за тржиште" подвео под назив "урбано село" без правога покрића, изостављајући и смањујући све "нетржишне" елементе (јавне просторе, пешачке стазе, задње прилазе кућиштима и сл.);
- Под геслом стварања "урбаног села" дешавају се "обнове" урбаног ткива без довољно стручности, али са наглашеним тржишним интересом;
- Све што је имало особености мешовитих намена означено је урбаним селом;
- Као поткрепљење недоследности и "извитоперења" почетних начела и идеја дати аутори су приказали кратак преглед британских насеља са епитетом урбаног села, где се одмах уочавају огромне разлике: нека су имала 160, а нека преко 15.000 становника, нека су покривала један, а друга и до 300 хектара. Још веће разлике уочене су схемама насељске матрице, типологији изградње, положаја у склопу већих насеља и градских подручја, материјализације, ... из чега је на крају произашао закључак да примена датог концепта нема довољно доследности, па се питање сврсисходности концепта и његове примене доводи у питање.

Све наведене тешкоће и слабости концепта, било да се ради о развијеним или земљама у развоју, указују да је коцепт урбаног села одмакао од почетних корака и да је ушао у "зрелу" фазу, те да ће у будућности бити потребно преиспитати дати коцепт и његова начела и дати новине, могуће и поделити га на више засебних концепата ("подконцепата"), а као могућност може се поставити и стварање новог концепта на основу постојећег.

7. ДОДАТАК 1: ПРИМЕР ОБРАЗОВАЊА УРБАНОГ СЕЛА

Како би се што лакше сагледало све напред изложено у овом поглављу представиће се и један пример који је изабран између десетак најпознатијих урбаних села, а који су испод набројани:

- Holbeck Urban Village, Лидс, Велика Британија,
- Poundbury, Дорсет, Велика Британија,
- Saifi Village, Бејрут, Либан,
- Coed Darcy, Велс, Велика Британија,
- Greenwich Millennium Village, Лондон, Велика Британија,
- Westboro Village, Отава, Канада,
- Metro Walk, Ричмонд, Калифорнија, САД,
- Adamstown, Даблин, Ирска,
- Commercial Drive, Ванкувер, Канада,
- Willowgrove, Саскатун, Канада,
- Franklin, Мичиген, САД,
- Doncaster Hill, Мелбурн, Аустралија.



Слике 1. и 2.: Примери урбаних села са супротних делова Света: Саифи село из Либана и Вилоуероув из Канаде

За даље представљање и анализу изабрано је насеље:

КЕД ДЕРСИ

Насеље Кед Дерси (*Coed Darcy*) је део града Нит (Neath), округ Нит Порт Талбот у Велсу, западни део Велике Британије. Насеље је подигнуто на запушеном земљишту (*brownfield*), на месту старе рафијенерије, затворене 1997. године. За прву фазу изградње насеља (Кед Дерси 1) завршен је плански основ (Мастер план и Образац за обликовање) и овај део насеља је тренутно у изградњи.

Насеље је изабрано из више разлога:

- налази се у Великој Британији, где је и настао концепт урбаног села и где се налази већина познатих примера,
- насеље је део већег пројекта изградње урбаних села под покровитељством фондације принца Чарсла од Велике Британије, пуним називом "Принчева фондација" (*The Prince's Foundation*), која иза себе има доста искуства, велику новчану потпору и много стручности,
- Почетком 2010. године насеље је добило међународно признање, "ЕИ Награду за поштовање окружења" (*El Environment Award*) за 2009. годину, као најбоља предложена иницијатива за очување окружења те године,
- Британска склоност ка отворености и представљању јавности омогућила је прегршт података и обавештења о самом насељу, а што је поткрепљено и веома добро обликованим лецима, презентацијама и фотографијама.

Као главни документи за добијање података и визуелно приказивање узети су документи са веб странице "Принчеве фондације" (www.princes-foundation.org):

- Кед Дерси - извештај о обликовању и приказ мастер плана (*Coed Darcy Design Statement & Master plan*),
- Кед Дерси - кратак плеглед плана (*Coed Darcy summary*).

Приказивање се одвијати повезивањем одређених сегмената Мастер плана са теоретским поставкама, начелима и упутствима за примену, који су махом изложени у поглављу 3. На тај начин ће се омогућити лако упоређивање степена поклапања Мастер плана и теорије. При овој анализи ће се више усмерити на податке и показатеље који се лакше могу премерити или визуелно описати.



Слике 3. и 4.: Кед Дерси - основна планска поставка целог будућег насеља и 3Д-приказ будуће изградње (преузето из "Coed Darcy Design Statement & Master plan" са веб странице www.princes-foundation.org)

7.1. Основни показатељи:

- Величина започете целине приближно 1300 акра, одн. око 500 хектара, што је много више од пожељних 40 хектара. Међутим, ако се јасније сагледа цело подручје види се, заправо, конгломерат више јасно одређених урбаних села (6-7 лако уочљивих), па се дати пример овде приближава највећој допуштеној величини урбаног села по теорији.
- Број становника је одређен преко броја стамбених јединица (домаћинстава), који за цело насеље износи око 4.000 (ако се узме да је у сваком домаћинству живи по 3 члана долази се до податка од око 12.000 становника), што је знатно више од теоријски пожељног броја од 3-5 хиљада становника. Међутим ,ово се може донекле објаснити подељеношћу целог подручја на неколико целина од који је прва целина (Кед Дерси 1) са 178 стамбених јединица и тиме предвиђена за 500-600 становника.

7.2. Анализа главних начела:

Средња густина насељености - ово начело је посредно описано кроз пожељну **стамбену типологију** која омогућава овај степен изграђености - употребу следеће типологије:

- вишепородична градња ниже спратности и мање густине (тип "колонија" са 2-3 спрата и неколико станова): у насељу овај тип стамбене градње заузима 18% стамбених јединица и смештен је најпрометнијим местима на источном и јужном ободу насеља, уз приступну саобраћајницу;
- породична градња већих густина присутна је у виду кућа у низу (претежан вид стамбене изградње - види слика 5.), док су у мањини двојне куће и слободно стојеће куће, као најлуксузнији вид становања (и стога распоређе у мирнијим деловима насеља);
- Употреба типологије је пажљиво успостављена и распоређена са циљем уређења по "природном обрасцу" да градотворност опада са удаљавањем од средишта окупљања. У случају овог насеља градотворност је највећа на југу, дуж приступног булевара, и у главној улици и постепено опада са удаљавањем од ових потеза. Опадање градотворности читава на више нивоа: кроз смањење густине изградње, спратности и постепеним укидањем повезаног уличног фронта кућа.



Слика 5 и 6.: Кед Дерси 1 - распоред типологије, близина становања и отворених јавних простора, намењених друштвеним везама (преузето из "Coed Darcy Design Statement & Master plan" са веб странице www.princes-foundation.org)

Мешање намена - Ово начело није добило на значају због мале величине целине у изградњи. Тако је, на пример, само једна грађевина потпуно нестамбена (трговина и услуге). Јавних установа, попут школе или обданишта нема, али су они предвиђени непосредно јужно од анализирание целине. Међутим, мешање намена је примењено где год су услови то омогућили. У случају **главне улице** (слика 4.), где постоји распоред намена по спратовима - приземље са пословањем и трговином, спрат стамбени. Такође, мешање становања и отворених јавних простора је спроведено у свим деловима насеља, па већина кућа има готово непосредан приступ зеленим површинама и проширењима улица, као местима одржавања друштвених веза.

Овде треба повезати и питање **својинских права** над земљиштем, будући да планирано јавно земљиште (улице, паркови, тргови) покрива око **35%** земљишта, што се поклапа са теоретски постављених 25-35% под овом категоријом земљишта. У јавном власништу би се по Мастер плану требала наћи и 1/3 станова у вишепородичној стамбеној изградњи, као приступачно становање.



Слике 7. и 8.: Кед Дерси 1 - веза становање - отворени простори, подршка пешачењу кроз образовање сокака (љубичасто) и пешачких пролаза (црвено) (преузето из "Coed Darcy Design Statement & Master plan" са веб странице www.princes-foundation.org)

Смањење потребе за коришћењем аутомобила - Ово начело је било веома битно при планирању насеља, па се оно може сагледати кроз неколико ставки:

- Улична мрежа је заснована на бројним "слепим завршецима" у случају колског кретања, док са друге стране постоје бројни пролази и сокаци, који "умрежавају" како делове самог насеља тако и насеље са околином. Путем њих се даје подршка пешачком кретању. Такође, улице су планиране као водоравне или са веома благим нагибима како би се подстакло становништво да пешачи или вози биликл;
- Веома значајан део стамбених јединица има у свом склопу и радни простор (18%), тако да се смањује потреба за покретљивошћу посао-кућа;
- Површине за возила су "скрајнуте", па тако је већина паркиралишта и гаража смештена у задњим двориштима и приступа им се преко сокака. Само је неколико паркиг места смештено на улазу у главну улицу, као подршка тржишно усмереним делатностима и садржајима;
- Питање уређења уличних коридора такође има спроведене мере на основу овог начела. Већина улица по плану има исту ширину пешачких плочника и ширину коловоза. Такође, саобраћај се додатно смирује путем уређења улица - "зелена" средишња острва, "лежећи полицајци" и сл.

Обликовање простора - Лако се примећује да је обликовању дата велика пажња. Целокупан амбијент је обликован по угледу на британска предграђа из 20-их година прошлог века. Најбитнији податак је да је подједнака пажња поклоњена свим нивоима обликовања од обликовања амбијената и целина унутар насеља до обликовања појединачних архитектонских детаља. Овде треба истаћи:

- **Обликовање амбијената** замишљено је кроз образовање 6 целина, од којих свака има неки заједнички именитељ или мотив (улица, трг, парк, алеја, сокак - сл. 9. и 7.), на основу чега се уочава тежња за стварањем идентитета и осећаја суседства. Са овим питањем повезано је поклањање пажње кључним грађевинама у датим амбијентима, најчешће угаоним грађевинама (пример, сл. 4.);
- **Обликовање јавних простора**, а посебно сокака и пешачких токова, је такође било пажљиво, све у циљу осећаја пријатности и сигурности;
- **Пејзажно уређење** је засновано на квалитетним материјалима и коришћењу зеленила особеног за дато подневље и традиционално уређење британских вртова и башти;
- **Обликовање грађевина** спроведено по начелу "варијација на тему", првобитно је одређено јасним обрасцем пројектовања. На тај начин се желео постићи истовремени осећај припадности насељу, суседству, али и осећај посебности и препознатљивости;
- Посебна пажња је поклоњена **обликовању архитектонских детаља**, као што су прозори и врата, облик крова, стрехе, чак и канте за отпад. Овде су дата строга правила шта се сме, а шта не сме, односно како се поједине ствари међусобно усаглашавају;

- На крају, веома битна ставка при обликовању је била материјализација - врста опеке, црепа, употреба дрвета и сл.



Слике 9. и 10.: Кед Дерси 1 - подела на подцелине у циљу стварања идентитета; карактер обликовања јавних простора (преузето из "Coed Darcy Design Statement & Master plan" са веб странице www.princes-foundation.org)



Слике 11., 12. и 13.: Кед Дерси 1 - обликовање детаља кроз прописе: опека, прозори, канте за смеће (преузето из "Coed Darcy Design Statement & Master plan" са веб странице www.princes-foundation.org)

Висок степен јавне и приватне безбедности - Дати пример, као пример из развијене земље, само наглашава питање јавне безбедности кроз систем надгледања без уласка у саме детаље. Већа пажња је поклоњена питању безбедности на улици путем увођења елемената интегрисане улице - "лежећи полицајци", намерно "кривудање" коловоза, ...

8. УМЕСТО ЗАКЉУЧКА - ПРИМЕНА КОЦЕПТА УРБАНОГ СЕЛА У НАШИМ УСЛОВИМА И ВЕЗА ПРЕМА СВОЈИНСКИМ ОДНОСИМА НАД ЗЕМЉИШТЕМ

Као што је већ истакнуто у уводу рад ће бити заокружен анализом могућег приступа концепту урбаног села и његове примене у Србији. Посебан нагласак ће бити дат односу на који се третирају грађевинско земљиште и својински односи у случају очекиване нове градње по начелима урбаног села.

8.1. Грађевинско земљиште

Према Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09) грађевинско земљиште се користи према намени одређеној планским документом, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом.

Грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине.

Грађевинско земљиште може бити:

1. градско грађевинско земљиште;
2. грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта.

Планским документом којим се одређује градско грађевинско земљиште не мења се облик својине на земљишту које се одређује као градско грађевинско земљиште.

Планским документом којим се одређује грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта не мења се облик својине на том земљишту.

Грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено.

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбеђује се из средства остварених од:

1. накнаде за уређивање грађевинског земљишта;

2. закупнине за грађевинско земљиште;
3. отуђења грађевинског земљишта;
4. конверзије права коришћења, односно права закупа у складу са овим законом;
5. других извора у складу са законом.

8.2. Коришћење земљишта

Начин коришћења земљишта се у највећој мери односи на заступљеност урбаних функција насеља. Највеће површине заузимају функције становања и пословања. Потом, површине које се користе за јавне намене, а приближно толико обухватају и површине пољопривредног земљишта. Шумско и остало земљиште заступљено је у зависности од ресурса сваког насеља понаособ.

Интензитет коришћења простора је, такође, везан за поједине урбане функције. Најинтензивније коришћење је углавном у зони центра насеља, што се манифестује вишом спратношћу објеката, већом густином становања и већом концентрацијом централних функција и јавних објеката. Интензивније активирање земљишта приметно је на правцима главних саобраћајних токова, као и у индустријским зонама, где су веће концентрације радних места. У зонама интензивнијег коришћења, земљиште је боље опремљено инфраструктуром. Сходно карактеру функција, најмањи интензитет коришћења земљишта је у оквиру рекреативних површина и на пољопривредном земљишту. У односу на претходно, констатује се и степен коришћења земљишта.

Основни циљ начина организације насеља јесте омогућавање полифункционалне насељске структуре, тј. међусобног умрежавања различитих нискоконфликтних активности како би се створио оквир за реализацију интереса различитих учесника у градском животу.

Организација садржаја насеља врши се по принципу комплементарних и компатибилних активности у оквиру основних урбаних функција (становање, делатности, центри, рекреација и саобраћај) у оквиру којих се у мањој или већој мери могу организовати допунски и пратећи садржаји комплементарних и компатибилних активности у односу на врсту и интензитет конфликта које одређена комбинација садржаја производи.

Анализа могућности развоја насеља врши се кроз три правца развоја (по централитету, линеарности и зонама). Свако насеље, па и урбано село, би се могло развити активирањем централних функција из центра насеља код укрштања главних саобраћајних праваца, чиме би се омогућила неопходна концентрација и организација централних садржаја и увођење нових терцијарних делатности. Развој насеља подразумева повезаност и приступ централним активностима, чиме се остварује континуитет у функционалном и просторном повезивању (повезаност линеарних потеза и зона). То подразумева заокружење саобраћајне матрице на нивоу насеља, пре свега унапређењем постојеће саобраћајне мреже - реконструкцијом постојећих путева и кроз инфраструктурно опремање. Тиме се омогућава и повезивање насеља и по његовом ободном делу. Развој сваког насеља понаособ подразумева очување пољопривредних површина, шумског земљишта и искоришћавање простора за изградњу привредних објеката, повећања броја стамбених, спортско-рекреативних и туристичких објеката и објеката друштвеног стандарда.

Дуж главних насељских саобраћајница се могу формирати пунктови око којих би се организовала концентрација различитих садржаја. Свака појединачна зона била би повезана са суседном, чиме би се остварио континуитет у функционалном и просторном смислу. Могуће је увести нове саобраћајне токове, усклађене са постојећим путевима, као и богата и сложена структура различитих садржаја и активности. Просторна дистрибуција различитих функција била би повезана и доступна дуж целог простора, а нарочито уз главни саобраћајни правац.

Концентрацијом и организацијом садржаја и активности у оквиру сваког појединачног дела насеља, унапређењем квалитета и разноврсности отворених простора, зелених површина и различитог спектра функција, ствара се основа за ефикасан, квалитетан и одржив развој насеља.

8.3. Мониторинг грађевинског земљишта

Мониторинг (надгледање) као метод (модел) ефикасне и ефективне стручне контроле се кроз развој урбаног села и уопште сваког насеља понаособ, огледа превасходно кроз праћење да се плански усмерава и контролише развој насеља са становишта подизања квалитета и интензитета, што подразумева: ширење грађевинског подручја у складу са демографским тенденцијама као и оним које диктира тржиште усмерено ка подизању квалитета подручја, унапређењем квалитета урбаних функција као и стварањем нових могућности за проширење разноврсности функција и пословних система, и уз адекватне мере заштите и унапређења животне средине.

Основни циљеви развоја области газдовањем земљиштем се може остварити таквим моделом управљања земљиштем који уважава тржиште, са једне стране и поштује принцип пословања јавног сектора, са друге стране.

Потребно је развијати различите инструменте земљишне политике, и установити одговарајуће моделе управљања грађевинским земљиштем који уважава принцип пословања јавног сектора.

Правци развоја - Глобални правци развоја су следећи:

- **Праћење токова са сврхом реалног тржишног опорезивања** (са акцентом делатности локалне заједнице се помера од планирања ка праћењу);
- **Обим интервенције локалне заједнице** (интервенција само у сегментима који су неопходни са становишта ширих интереса);
- Трансформација процеса урбанистичког планирања и начина коришћења градског земљишта.

Основни правци развоја су следећи:

- Стратешко одређивање просторног размештаја становништва и рационалније коришћење расположивих површина грађевинског земљишта;
- Грађевинско земљиште се мора користити у складу са прописаном наменом на рационалан начин и за њега везати индикаторе његовог коришћења који су исказани кроз површину, густину, проценат искоришћености;
- Експанзија и развој, као и потреба за већом ефикасношћу и профитом представља одличан подстицај за стално осавремењивање и усавршавање метода и процедура и ажурирање података и информација;
- Избегавање уништавања зеленог појаса, што доводи до економске неефективности у коришћењу и запостављање површина унутар града и неулагање средстава у њих
- У изградњи треба пратити и максимално користити микроклиматске и створене услове на терену;
- Посредовање специјализованих служби у пословима трансакције.

Грађевинско земљиште је основни ресурс који има неограничен век трајања.

Као један од првих потенцијала је грађевинско земљиште које је најважнији катализатор за претварање новца, тј. инвестиција у капитал.

Грађевинско земљиште се приводи намени изградњом објеката или извођењем других радова у складу са прописима о планирању и уређењу простора, његова тржишна цена је предуслов за рационално коришћење и економски ефикасну алокацију, а сама пропорционалност тржишне цене грађевинског земљишта и профитабилности у експлоатацији зависи од планиране намене, створених услова по питању уређења и тражње за изграђеним простором (стамбеним, пословним, ...).

У односу на просторно-функционалну различитост одређених делова насеља, вредност земљишта се сходно очекиване намене и тражње повећава и утиче на тржиште земљишта. Капитални добици настају код промене намене земљишта. Инвестиције у урбану инфраструктуру утичу на стварање пораста агрегиране вредности земљишта у градовима. Друштвено – економски развој доводи до раста потреба развоја и тражње грађевинског земљишта. Стопа повећања варира у зависности од обима претварања пољопривредног у грађевинско земљиште. Динамичан привредни и урбани раст огледа се преко упоредног кретања цене земљишта, цена потрошача и кретање дохода на 1 становника. Цене земљишта формирају се под утицајем бројних фактора, међу којима су најважнији: промене у урбаној економији, пораст животног стандарда, макроекономски фактори као што су економски развој земље и нузпродукт привредног развоја.

8.4. Вредновање грађевинског земљишта

Да би простор био у функцији процеса формирања здраве, конкурентне привреде и могућности да се задовољи нова тражња за простором, али и обезбеди функционалан развој, како урбаног подручја, тако и нових центара развоја, неопходно је проћи кроз фазу тржишног вредновања свих просторних потенцијала (природних, технолошких, људских), а нарочито утврђивањем вредности грађевинског земљишта као основног "капитала", чијим би се активирањем обезбедио свеукупни урбани развој на свим просторним нивоима.

Да би грађевинско земљиште прерасло у капиталну вредност потребно је:

- евидентирати свеукупне ресурсе земљишта и извршити њихово мапирање у План,
- предвидети улагање у земљиште кроз стално инфраструктурно опремање.

У циљу институционалног организовања система управљања земљиштем у тржишним условима, евидентирају се земљишни ресурси и уносе у План, а посебно се врши:

- 1) Обележавање земљишта - природних ресурса (реке, шуме, природни предели) кроз евидентирање: појасева заштите (забране грађења), зона специфичних видова уређења, опремања и грађења;
- 2) Успостављање јасне регулације код свих врста и нивоа путне мреже; заштите путног појаса; путног коридора у оквиру којег је могуће спровести потребну инфраструктуру; евидентирање зона активирања и грађења сервисних садржаја (пумпе, услужни садржаји), пословне зоне и специфичне облике туристичких садржаја;
- 3) Евидентирање грађевинског земљишта за сва насељена подручја (града, урбана насеља, села).

Комунално опремање грађевинског земљишта захтева више различитих приступних корака:

- 1) Обезбеђење финансијских средстава за улагање, које се може вршити преко расписаног тендера за познатог инвеститора или кроз формирање фонда за инфраструктурно опремање на локалном и/или државном нивоу.
- 2) Поступно опремање или кроз фазно активирање делова или кроз увођење инфраструктуре "систем по систем".

- 3) Активирање простора одређеним планираним садржајем и убирањем профита. Институционално организовање у циљу управљања "капиталом" грађевинског земљишта, захтева организовања више "паралелних" облика са кључним задацима:
- 1) Формирање мреже институција која ће се бавити евидентирањем "капиталног" земљишта свих категорија;
 - 2) Развијање мреже институција за израду полазних студија евалуације тржишне вредности капитала;
 - 3) Омогућавање формирања маркетиншких "агенција" које ће радити на планирању земљишта, и која могу бити државног, локалног или приватног карактера;
 - 4) Формирање "фонда" за улагање у грађевинско земљиште.

Капитализација тржишне вредности грађевинског земљишта захтева евалуацију укупне вредности на више нивоа:

- 1) први ниво цене: формира се према значају позиције у односу на ранг коме припада (међународни, државни, регионални, локални, градско-насељски ...);
- 2) други ниво цене је одређен степеном и нивоом инфраструктурне опремљености и комуналне уређености;
- 3) трећи ниво цене је у функцији доступности (саобраћајне, институционалне...) и комуникацијске опслуженост просторног тржишта;
- 4) четврти ниво цене је у функцији профитабилности коју доноси комерцијална вредност садржаја који ће се остварити;
- 5) пети ниво цене треба да чини остварена добит (профит) у процесу експлоатације одређеног простора и остварене тржишне вредности пословања.

Израда атласа земљишних ресурса и потенцијала у циљу обезбеђења прегледа свих евалуираних локација грађевинског земљишта на нивоу државе као целине и обухвата фазе:

- 1) Обележавање свих "локација" (пунктова, зона, токова), "вредног" земљишта које треба трансформисати у грађевинско;
- 2) Приказ могућности, за сваку локацију понаособ, да се лоцирају различити садржаји, видови уређења и обликовања простора (у виду варијанти ради омогућавања избора инвеститорима);
- 3) Евидентирање "капиталне" вредности свих локација грађевинског земљишта, у смислу очекиваних улагања и очекиване добити;
- 4) Формирање "банке локација" са циљем успостављања инвестиционих циклуса, а уз учешће свих заинтересованих страна.
- 5) Праћење правца и тока активирања локације.

Вредновање грађевинског земљишта врши се на основу следећих критеријума: према положају предметне зоне у односу на територију насеља, у односу на природне погодности и у односу на створене услове. Укупна територија се дели на зоне, линије и пунктове. Овој подели предходи анализа погодности и атрактивности појединих потеза, пунктова и зона територије. У оквиру границе насеља дају се прелиминарни корективни, минимални и максимални коефицијенти, којима би се могла утврдити вредност градског грађевинског земљишта.

У односу на просторну компактност насеља даје се вредност прелиминарних корективних коефицијената који се крећу у распону од $0,1 < K < 2,0$.

На основу оваквог предлога, који је дат у виду прелиминарне поставке може се детаљније разрадити и утврдити јединична цена вредности грађевинског земљишта по датим зонама, линијама и пунктовима.

8.5. Етапе реализације

I фаза развоја представља реконструкција и активирање мреже саобраћајних праваца и повезивање са осталим насељима, као и заокруживање градског грађевинског подручја насеља и адекватно развијање централних функција и терцијалних делатности.

II фаза развоја је заокруживање и развој централних функција, спортско-рекреативних, стамбених и туристичких, у складу са општим развојем насеља.

III фаза представља развој секундарних центара насеља са терцијалним делатностима и активирање периферних делова насеља.

IV фаза развоја је допуњавање и заокруживање насељске структуре на улазно - излазним правцима уз главне путеве кроз насеље и активирање незаузетих делова земљишта.

8.6. Концепт урбаног села - препоруке везане са услове Србије

Како су насеља по концепту урбаног села значајна по величини њихова изградња представљала би значајну добит (пре свега економску) за месну самоуправу (град, општину, насељено место). Стога би препоруке за месне самоуправе, а у вези примене концепта урбаног села су следеће:

- Створити банку земљишта, кроз евидентирање свеукупних ресурса слободног грађевинског земљишта за нову станоградњу и унети их у планске документе;

- Разрадити стратегије маркетиншког представљања земљишта, како би се привукао приватни капитал, као додатни извор финансирања изградње (посебно у каснијим фазама) - рекламирање, повластице, наступ пред улагачима и сл.;
- Укључити стручњаке разлитих профила и из различитих организација (месне, академске, невладине, ...) како би се добила "стручна подлога" за примену оних начела концепта, која нису "блиска" тржишту;
- Уобличити посебне стратегије како би се направила јавно-приватна партнерства, где би се приватни капитал укључио у изградњу и опремање инфраструктуре и јавних добара у оваквим насељима (нпр. паркови и тргови), док би се месна самоуправа сразмерно одрекла дела накнаде за уређење грађевинског земљишта;
- Одредити најповољније грађевинско земљиште за образовање насеља по начелима урбаног села и посебном политиком развоја га усмерити у датом правцу - пореском, планском политиком и сл.
- Бити отворен за прављење нових планских докумената у вези изградње датих насеља (брзина и делотворност од почетка до краја израде плана), како би се изашло у сусрет могућим приватним улагачима у пројекте овог типа или њему блиских.

ЛИТЕРАТУРА И ИЗВОРИ

Литература:

1. Katz Peter, Scully Vincent, THE URBANISM: TOWARDS AN ARCHITECTURE OF COMMUNITY, McGraw Hill, Њујорк, 1994.
2. Landman Karina, SUSTAINABLE 'URBAN VILLAGE' CONCEPT: MANDATE: MATRIX OR MYTH?, CSIR извештај, Преторија, 2004.
3. Нан, Елин, ПОСТМОДЕРНИ УРБАНИЗАМ, допуњено издање, Орион Арт, Београд, 2004.
4. Ралевић Миодраг, МОДЕЛОВАЊЕ УРБАНОГ ПРОЦЕСА, Архитектонски факултет у Београду, Београд, 2006.
5. Ралевић Миодраг, Милић Тамара, ПРАВИЛНИК ФОРМИРАЊА И РАЗВОЈА ПРИГРАЂА, Архитектоника - свеска бр 7, Архитектонски факултет Универзитета у Београду, Београд, 1994.
6. Sucher David, CITY COMFORTS: HOW TO BUILD AN URBAN VILLAGE, прерађено издање, City Comforts Inc., Сијетл, САД, 2003.
7. Tait Malcolm, URBAN VILLAGES AS SELF-SUFFICIENT, INTEGRATED COMMUNITIES: A CASE STUDY OF LONDON'S DOCKLANDS, Urban Design International, Volume 8, 1-2. јун 2003., стр. 37-52(16).
8. Tait Malcolm, Biddulph Mike, Franklin Bridget, THE URBAN VILLAGE: AN OBITUARY?, <http://www.rudi.net>
9. Tait Malcolm, Franklin Bridget, CONSTRUCTING AN IMAGE, THE URBAN VILLAGE CONCEPT IN THE UK, Planning Theory, Лондон, 2003., 1:3

Закони, правилници, званична упутства:

1. Закон о планирању и изградњи, Службени гласник РС, бр. 72/09 и 81/09
2. Planning Policy Guidance 1: General Policy & Principles, Department of the Environment (DOE), 1997, London, DOE
3. Huxford Robert, URBAN VILLAGES - AN INTRODUCTION, The Institution of Civil Engineers - Briefing Sheets, 4. август 1998.

Извори:

1. Resource for Urban Design Information (RUDI), Велика Британија, <http://www.rudi.net/>
2. The Prince's Foundation for the Built Environment, Велика Британија, <http://www.princes-foundation.org/>
3. Urban Village Forum, Велика Британија, <http://www.urban-villages-forum.org.uk>