

JAVNO PREDUZEĆE
OSA
Општина Ваљево
ОПШТИНСКА
СТАМБЕНА
АГЕНЦИЈА



UN-HABITAT



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Министарство за капиталне
инвестиције



REPUBBLICA ITALIANA



ПРОГРАМ СТАНОВАЊА И ТРАЈНЕ ИНТЕГРАЦИЈЕ ИЗБЕГЛИЦА
SETTLEMENT AND INTEGRATION OF REFUGEES PROGRAMME

PROGRAMMA SIRP: INSEDIAMENTI E INTEGRAZIONE DEI RIFUGIATI IN
SERBIA

Тим за израду Стамбене стратегије града Ваљева

СТАМБЕНА СТРАТЕГИЈА ГРАДА ВАЉЕВА



ВАЉЕВО 2008.године

УВОД	5
1. КОНТЕКСТ	5
2. ОПИС ПРОЦЕСА РАДА	6
СТЕЈКОХОЛДЕРИ КОЈИ СУ УЧЕТВОВАЛИ У РАДУ НА ИЗРАДИ ОСС	8
ОПШТИ ПРИКАЗ СИТУАЦИЈЕ У ОБЛАСТИМА ЗНАЧАЈНИМ ЗА СТАНОВАЊЕ	9
1. СТАНОВНИШТВО У ОПШТИНИ ВАЉЕВО	9
1.1. Становништво у граду Ваљево	9
1.2. Структуре становништва	11
1.3. Пројекције становништва	12
2. ЕКОНОМСКА СИТУАЦИЈА ОПШТИНЕ	13
2.1. Финансијски резултати пословања у 2004. години	14
2.2. Запосленост	15
2.3. Незапосленост	15
3. СОЦИО-ЕКОНОМСКА СИТУАЦИЈА СТАНОВНИШТВА	17
3.1. Издвајања домаћинства за стамбене потребе	17
3.2. Закључак о стамбеним проблемима које пристичу из социо економске ситуације становништва	18
4. КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА	18
4.1. Зоне за становање	19
4.2. Градски центар и привредне зоне	19
4.3. Градско зеленило и рекреативне површине	20
4.4. Земљиште специјалних намена	20
4.5. Закључак о проблемима постојећег коришћења грађевинског земљишта	20
4.6. Закључак о добрим странама постојећег коришћења грађевинског земљишта	21
4.7. Инфраструктура	21
4.8. Опремљеност станова на подручју града	22
4.9. Урбанистички планови	22
4.10. Планови заштите животне средине	23
СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА	23
1. СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА - ГЕНЕРАЛНА СЛИКА СТАЊА	23
1.1. Број домаћинстава по стану	24
1.2. Густине насељености територије	24
2. ПОСТОЈЕЋИ СТАМБЕНИ ФОНД	25
2.1. Власништво	25
2.2. Станови према квалитету материјала по опремљености станова	25
2.3. Старост стамбеног фонда и структура станова	25
2.4. Насељеност / пренасељеност у оквиру станова	26
2.5. Број станова према типу /индивидуални стамбени објекти или вишепородични стамбени објекти/	26
2.6. Анализа постојећег стамбеног фонда према бонитету	27
2.7. Закључак о проблемима постојећег стамбеног фонда	27
2.8. Закључак о добрим странама постојећег стамбеног фонда	28
3. УПРАВЉАЊЕ И ОДРЖАВАЊЕ СТАМБЕНОГ ФОНДА	28
4. СТАМБЕНИ ФОНД У ЈАВНОМ ВЛАСНИШТВУ	29
4.1. Закључак о јавном стамбеном фонду	29
5. НЕФОРМАЛНА И ПОТСТАНДАРДНА НАСЕЉА	29
5.1. Стамбена насеља која треба унапредити или реконструисати	31
5.2. Препреке које стоје на путу унапређења нестандардних насеља	31
5.3. Позитивни моменти	31
СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА РАЊИВИХ ГРУПА	31

1. КОРИСИЦИ МАТЕРИЈАЛНОГ ОБЕЗБЕЂЕЊА ПОРОДИЦЕ	32
2. ОСОБЕ СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА	32
3. ИЗБЕГЛА И ПРОГНАНА ЛИЦА	33
4. МЛАДИ БРАЧНИ ПАРОВИ	33
5. ПОРОДИЦЕ КОЈЕ ЖИВЕ У НЕФОРМАЛНИМ И НЕСТАНДАРДНИМ НАСЕЉИМА	33
6. ОСТАЛЕ РАЂИВЕ ГРУПЕ	34
6.1. <i>Закључак о проблемима и добрим странама постојеће стамене ситуације ових категорија домаћинства</i>	34
ИЗГРАДЊА СТАНОВА	35
1. ГЛАВНИ УЧЕСНИЦИ, ОГРАНИЧЕЊА И МОГУЋНОСТИ ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ СТАМБЕНЕ ИЗГРАДЊЕ	35
2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ КОРИШЋЕЊА УКУПНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	35
2.1. <i>Краћи опис коришћења грађевинског земљишта за стамбене потребе</i>	35
2.2. <i>Расположиво земљиште за нову стамбену изградњу</i>	36
2.3. <i>Препреке повећању фонда земљишта</i>	36
<i>БИЛАНС ПОВРШИНА ГП-а ВАЉЕВА : РЕКАПИТУЛАЦИЈА</i>	37
2.4. <i>Тржиште</i>	41
2.5. <i>Закључци о стамбеном тржишту</i>	42
3. МОГУЋНОСТИ И ПРЕПРЕКЕ КОЈЕ СТОЈЕ ПРЕД ПРЕДУЗИМАЧИМА, КАО И ИНДИВИДУАЛНИМ ИНИЦИЈАТИВАМА ТОКОМ ИЗГРАДЊЕ СТАНОВА И НАЈМА СТАНА	43
4. КАПАЦИТЕТИ И ПРЕПРЕКЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОПШТИНУ	44
ПРОЦЕНА САДАШЊИХ И БУДУЋИХ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА.....	44
1. САДАШЊЕ ИЛИ АКУМУЛИРАНЕ СТАМБЕНЕ ПОТРЕБЕ.....	44
2. БУДУЋЕ СТАМБЕНЕ ПОТРЕБЕ	46
3. УКУПНЕ СТАМБЕНЕ ПОТРЕБЕ	47
3.1. <i>Стамбене потребе у следећих пет година</i>	48
ЗАКЉУЧЦИ	49
1. САДАШЊЕ И БУДУЋЕ СТАМБЕНЕ ПОТРЕБЕ.....	49
2. ПРОБЛЕМИ, ОГРАНИЧЕЊА, ПРЕПРЕКЕ	51
3. ПОТЕНЦИЈАЛИ	53
ПРЕДЛОГ СТРАТЕШКИХ ЦИЉЕВА.....	55
1. ОПШТИ СТРАТЕШКИ ЦИЉ	55
2. ПРЕДЛОГ ПРИМАРНИХ СТРАТЕШКИХ ЦИЉЕВА	55
2.1. <i>Обезбедити земљиште, инфраструктуру и изградити станове ренталног социјалног стамбеног фонда за оне којима је потребана помоћ друштва, а посебно за угрожене социјалне групе, при чему једна десетина треба да буде прилагођена инвалидима.</i>	55
2.2. <i>Развити општинске институције за спровођење стамбене политике, а нарочито развити Општинску стамбену агенцију и битно унапредити координацију институција међусобно</i>	56
2.3. <i>Унапредити угрожена градска стамбена насеља, градску периферију и сеоска насеља са великим бројем нелегалних објеката а нарочито унапредити насеља где преовлађује ромско становништво.</i>	56
2.4. <i>Успоставити систем управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда и помоћи рентирање слободних станова.</i>	57
2.5. <i>Омогућити тржину изградњу станова за продају и рентирање као и обнову и изградњу комуналне инфраструктуре.</i>	57
АКЦИОНИ ПЛАН 2008-2009. ГОДИНА	58
2.1. <i>Обезбедити земљиште, инфраструктуру и изградити станове ренталног социјалног стамбеног фонда за оне којима је потребана помоћ друштва, а посебно за угрожене социјалне групе при чему једна десетина треба да буде прилагођена инвалидима.</i>	59

2.1. Обезбедити земљиште, инфраструктуру и изградити станове ренталног социјалног стамбеног фонда за оне којима је потребана помоћ друштва, а посебно за угрожене социјалне групе при чему једна десетина треба да буде прилагођена инвалидима.	60
2.2. Развити општинске институције за спровођење стамбене политике а нарочито развити Општинску стамбену агенцију и битно унапредити координацију институција међусобно	60
2.1. Обезбедити земљиште, инфраструктуру и изградити станове ренталног социјалног стамбеног фонда за оне којима је потребана помоћ друштва, а посебно за угрожене социјалне групе при чему једна десетина треба да буде прилагођена инвалидима.	61
2.3. Унапредити угрожена градска стамбена насеља, градску периферију и сеоска насеља са великим бројем нелегалних објеката а нарочито унапредити насеља где преовлађује ромско становништво.	62
2.3. Унапредити угрожена градска стамбена насеља, градску периферију и сеоска насеља са великим бројем нелегалних објеката а нарочито унапредити насеља где преовлађује ромско становништво.	63
2.3. Унапредити угрожена градска стамбена насеља, градску периферију и сеоска насеља са великим бројем нелегалних објеката а нарочито унапредити насеља где преовлађује ромско становништво.	64
2.1. Обезбедити земљиште, инфраструктуру и изградити станове ренталног социјалног стамбеног фонда за оне којима је потребана помоћ друштва, а посебно за угрожене социјалне групе при чему једна десетина треба да буде прилагођена инвалидима.	65
2.3. Унапредити угрожена градска стамбена насеља, градску периферију и сеоска насеља са великим бројем нелегалних објеката а нарочито унапредити насеља где преовлађује ромско становништво.	65
2.5. Омогућити тржишину изградњу станова за продају и рентирање као и обнову и изградњу комуналне инфраструктуре.	65
2.2. Развити општинске институције за спровођење стамбене политике а нарочито развити Општинску стамбену агенцију и битно унапредити координацију институција међусобно	66
2.4. Успоставити систем управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда и помоћи рентирање слободних станова.	66
2.3. Унапредити угрожена градска стамбена насеља, градску периферију и сеоска насеља са великим бројем нелегалних објеката а нарочито унапредити насеља где преовлађује ромско становништво.	67
2.5. Омогућити тржину изградњу станова за продају и рентирање као и обнову и изградњу комуналне инфраструктуре.	67
2.2. Развити општинске институције за спровођење стамбене политике а нарочито развити Општинску стамбену агенцију и битно унапредити координацију институција међусобно	68
2.4. Успоставити систем управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда и помоћи рентирање слободних станова.	69
2.1. Обезбедити земљиште, инфраструктуру и изградити станове ренталног социјалног стамбеног фонда за оне којима је потребана помоћ друштва, а посебно за угрожене социјалне групе при чему једна десетина треба да буде прилагођена инвалидима.	70
2.3. Унапредити угрожена градска стамбена насеља, градску периферију и сеоска насеља са великим бројем нелегалних објеката а нарочито унапредити насеља где преовлађује ромско становништво.	70
2.5. Омогућити тржину изградњу станова за продају и рентирање као и обнову и изградњу комуналне инфраструктуре.	70
2.2. Развити општинске институције за спровођење стамбене политике а нарочито развити Општинску стамбену агенцију и битно унапредити координацију институција међусобно	71

УВОД

1. Контекст

Становање је најпре исконска, природна човекова потреба. Под становањем подразумевамо и политику једне заједнице која као један од циљева има задовољење ове природне човекове потребе. Становање је такође у садејству са другим политикама, као што су социјална заштита, развој економије, унапређење и заштита животне средине. Чини се да не постоји суштинска разлика између човекове природне потребе за становањем данас и човека од пре два или више векова, па чак и људи из најраније људске историје. Човеку је и данас потребно склониште од природе, хладноће, ветра и врелине сунца и склониште од "непријатеља" некада природних, данас мало другачијих. Било да говоримо о човеку који је живео у кући од сламе, блата или у природној пећини, или човеку који живи у удобном стану са најсавременијом опремом и техником, потребе за приватношћу, топлином дома и потреба за одмором остаје иста. У модерном добу промењен је контекст становања, тако да уместо бриге и напора појединца да сам себи или својој породици обезбеди "станиште", јавља се, развија и спроводи планирана и организована активност друштва. Основни захтев које друштво у целини данас поставља је одрживост. Тако и политика становања, као део укупне политике одрживог развоја, мора обухватити три елемента: социјалну, економску и одрживост окружења. То значи да становање у једној заједници *мора одговорити захтевима и потребама чланова заједнице* (удобност, сигурност, безбедност), становање мора бити *економски приступачно и исплативо* и посебно становање не сме угрожавати и мора бити у хармонији са *природном околином* (нпр. вода, ваздух, зеленило, отпад и смеће) и мора штетити енергију.

Становање, као планска и осмишљена активност, има социјални, економски и политички карактер. Социјално значење стамбених потреба полази од чињенице да је без стана немогуће замислити живот човека и породице и да би га свако морао имати. Потребу за станом није могуће подмирити искључиво по тржишним принципима понуде и тражње, већ су неопходне многобројне мере помоћи државе и друштва становништву у решавању стамбених потреба, које су присутне у готово целом свету, без обзира на ниво развијености поједине државе. Економско вредновање становања полази од стана као добра дугорочне потрошње, које током своје изградње подстиче производњу и запошљавање, а у фази коришћења, стварајући боље услове живота и рада, доприноси повећању продуктивности рада корисника стана. Стан је роба чија су вредност, дуготрајност и имобилност специфичности по којима се стан разликује од других роба. Сходно оваквом третирању стана, намеће се као неопходно увођење економских односа у фази изградње, куповине и коришћења стана кроз економске станарине и стварање тржишних услова за стицање и коришћење стана. Један од политичких приоритета је остварење права на пристојан стан, које се гарантује и уставним одредбама. Стан је важно социјално право у већини развијених земаља. Прихватањем Миленијумских циљева развоја Уједињених Нација, наша земља је преузела, између осталог, обавезу да развија и унапређује универзално право на становање за

све, у оквиру остваривања Миленијумског циља 7 („Осигурати одрживост животне средине“) и специфичног циља 32 („Смањивање удела становништва без права на становање“)¹.

Такође Србија је ратификовала 2005. године Европску Социјалну Повељу донету 1996. године у Савету Европе а чији члан 31. дефинише право на становање и обавезу свих држава да се активно баве питањима становања, а тиме обавезно питањима социјалног становања како би грађанима омогућила поменуто право.

Имајући у виду значај локалне стамбене политике, општина Ваљево је приступила изради Општинске стамбене стратегије као основног стратешког документа за формулисање, имплементацију и праћење напретка у спровођењу локалне стамбене политике. Полазећи од територијалног контекста, Општинска стамбена стратегија Ваљева усклађена је са националним, регионалним и политикама Европске Уније и представља основ за приступ националним, регионалним и Европским финансијским организацијама. Законски основ за израду Општинске стамбене стратегије налази се у Закону о локалној самоуправи и Нацрту закона о социјалном становању. Сходно својим надлежностима прописаним овим законом, локална заједница има право и одговорност да изради локалну стамбену стратегију. Тако се општинска стамбена стратегија Ваљева бави проблемима који се односе на све типове становања (приватни стамбени фонд, стамбени фонд у јавном власништву, итд) на целој територији општине, укључујући и сеоска насеља.

Општинска стамбена стратегија Ваљева рађена је у периоду пре усвајања Националне стамбене стратегије Србије. Током израде Општинске стамбене стратегије коришћен је документ „Нацрт студије стамбеног сектора Републике Србије“, који је израдило Министарство за капиталне инвестиције Републике Србије, као и Методолошке смернице за израду општинске стамбене стратегије (UN HABITAT и Министарство за капиталне инвестиције Републике Србије). Општинска стамбена стратегија усклађена је са Стратегијом за смањење сиромаштва у Србији, Националном стратегијом за решавање проблема избеглих, прогнаних и интерно расељених лица, Стратегијом локалног одрживог развоја, Нацртом стратегије за интеграцију Рома, Међународном декадом Рома и Стратегијом развоја информационог друштва.

2. Опис процеса рада

Формирањем локалног тима стручњака од десетак чланова, започео је рад на изради документа Општинске стамбене стратегије. Основа за рад су «Методолошке смернице за израду општинске стамбене стратегије» и радионице која на самом почетку рада тима даје основе тимског рада и споразумевања, чиме је тим суштински конституисан. Потом се приступило изради Општинског стамбеног профила, кроз симултани рад по секторима који су оријентисани према специјалностима чланова тима. Дуготрајан рад одвијао се индивидуално, радом

¹Преглед реализације Миленијумских циљева развоја у Србији. Београд: Влада Републике Србије, Београд 2005.

координатора са појединим члановима и кроз пленарне састанке тима. Састанци су се у почетку одржавали периодично, на седам до десет дана, и на њима су се саопштавали и објашњавали прикупљени подаци.

Препознају се и организују групе актера и организују састанци на којима се расправља о стамбеним односима и проблемима. Након тога, чланови тима после расправе са «стеикхолдерима» предлажу секторске закључке. Координатор тима консолидује основну структуру и предлаже почетне формулације збирних закључака, стамбене потребе и почетне формулације стратешких циљева. Текст се затим испитује на више састанака тима. Материјал се детаљно ревидира са појединим члановима тима који се могу сматрати «стеикхолдерима» а највише са представницима Одељења за информатику и развој општине Ваљево, Регионалне привредне коморе, Центра за социјални рад и Дирекције за урбанизам и изградњу Ваљева. Општински стамбени профил је практично формиран у две верзије: шири материјал и скраћена верзија.

На презентација тако добијеног документа пред тимом СИРП програма и тимовима општина учесницима у пилот- пројекту добијене су корисне сугестије на приказани материјал. За ужи тим је изванредно корисно и присуство презентацијама других општина учесника јер се кроз поређење и неке заједничке закључке добијају елементи који се користе у кориговању сада скраћеног материјала који се показује као прикладнији за елаборацију. Пошто је кориговани профил прихваћен од стране тима као довољно добар за наставак рада, приступило се изради секторских стратегија и акционог плана истовремено.

Израђује се материјал за извештавање «стеикхолдера» и њихову мобилизацију за даљи рад на прецизирању акционог плана. Акциони план се формира у обиму од око дванаест тачака а објашњава се сумом стамбених потреба и предложеним циљевима. Материјалом се припрема и шаље бројним стеикхолдерима, укупно педесет адреса. Одазива се укупно

дванаест актера и при том се води веома квалитетна расправа на више седница које укупно трају више од седам сати. Општа је оцена да су потребе неспорне али да постоје разлике у којим активностима је могуће што пре постићи значајне резултате који би произвели синергично деловање. Сугеришу се измене акционог плана и наставља се рад на секторским стратегијама и преформулацији плана непосредних активности. Акциони план се поново формира на око петнаест тачака а секторске стратегије се дефинишу као делимично отворене. Уследио је кратак приказ стратегије на локалној телевизији.

Неке околности нису ишле на руку завршетку и усвајању Општинске стамбене стратегије а то су: предизборна политичка кампања за парламентарне изборе и криза локалне власти (не састаје се општинска купштина), што је донекле умањило политичку тежину документа и интересовање јавности за ток и резултат израде локалне општинске стамбене стратегије.

СТЕЈКОХОЛДЕРИ КОЈИ СУ УЧЕТВОВАЛИ У РАДУ НА ИЗРАДИ ОСС

1. ЈАВНИ СЕКТОР

ЛП „Дирекција за урбанизам, грађевинско земљиште, путеве и изградњу Ваљева“ -
координатор Радне групе за израду ОСС
Одељење за развој Општинске управе Ваљево
Општина Ваљево
Комесаријат за избеглице
Центар за социјални рад

2. ПРИВАТНИ СЕКТОР

Комерцијална банка
Кулска банка

3. ЦИВИЛНИ СЕКТОР

Удружење породица палих бораца
Ромски форум
Друштво „Ром“
НВО „Дар“
Друштво за церебралну парализу
Европски покрет
Г17 плус
Друштво архитеката Ваљева - координатор Радне групе за израду ОСС

**ТИМ ЗА ИЗРАДУ СТАМБЕНЕ СТРАТЕГИЈЕ ПОСЕБНО СЕ ЗАХВАЉУЈЕ
СВИМ УЧЕСНИЦИМА У ИЗРАДИ**

ОПШТИ ПРИКАЗ СИТУАЦИЈЕ У ОБЛАСТИМА ЗНАЧАЈНИМ ЗА СТАНОВАЊЕ

1. Становништво у општини Ваљево

Укупан број становника у општини Ваљево према попису из 2002. године износи 96761. Према прогнозираним подацима Завода за статистику, за 2004. годину број очекиваних становника је 95 857, или за 904 мање него приликом пописа 2002. године.

СТАНОВНИШТВО					
	Становништво, укупно		Пораст или пад броја становника, 1991-2002		
	1991 ¹⁾	2002	укупно	просечно годишње	просечно годишње на 1000 становника
Ваљево	96 530	96 761	231	21	0.2

На подручју општине Ваљево број становника увећан је у периоду 1948-2002. године са 70459 на 96761, односно за нешто више од трећине (индекс 137,3; стопа 5,8‰; просечно годишње 487 становника).

1.1. Становништво у граду Ваљево

У односу на општину у целини, подручје града Ваљева са својим приградским насељима бележи знатно интензивнији пораст броја становника. Број становника се у периоду 1948-2002. године у граду Ваљеву повећавао по просечној годишњој стопи од 21,8‰ (индекс 386,1), у приградским насељима по стопи од 6,4‰ (индекс 142,1), а у општини по стопи од 5,8‰ (индекс 137,3). И у последњем међупописном периоду, иако се становништво општине бројчано смањило, град и приградска насеља бележе пораст (просечна годишња стопа раста у граду 3,1‰ и 3,3‰ у приградским насељима). Наиме, у градском насељу и приградској зони 1948. године је живело око 32% становништва општине, 1971. год. око 55%, а 2002. год. 73%.

Број домаћинстава у граду

У периоду 1991-2002. број домаћинстава се повећао са 19723 на 21655, тј. за 1932 (индекс 109,8; стопа 8,8‰). Правци и темпо кретања броја домаћинстава и становништва знатно се разликују, односно домаћинства су бројчано брже расла као последица процеса нуклеаризације трогенерациских и вишепородичних домаћинстава. *Просечно домаћинство* је 2002. године бројало 2,9 члана (у Ваљеву 2,9 и Белошеvcу 3,2). Посматрано по статистичким круговима постоје одступања

од просека за Ваљево и крећу се од 2,4 (статистички круг 7024860) и 2,5 (статистички кругови 7024711, 7024746, 7024797 и 7024878) до 3,5 члана (статистички круг 7018214).

Природни прираштај и морталитет

Са просечном стопом наталитета од 13,0‰ у периоду 1981-1991. године и знатно нижом (9,9‰) у периоду 1991-2002. год. становништво на подручју општине Ваљево је ушло у фазу ниског рађања. Овакво смањење броја живорођених и пораст стопе морталитета са 10,1‰ на 12‰ резултирало је променом стопе природног прираштаја у општини од позитивне 2,9‰ (1981-1991.) до негативне – 2,1‰ (1991-2002.).

Миграције становништва

Као компонента популационе динамике, миграције становништва представљају веома сложен популациони феномен. Просторна покретљивост становништва у општини Ваљево је веома интензивна и важна компонента демографског раста и развоја. У периоду 1981.-1991. на подручју општине емиграциона кретања су била незнатно интензивнија од имиграционих (годишња стопа миграционог салда –0,02‰), а у последњем међупописном периоду доминантнија су имиграциона кретања (годишња стопа миграционог салда 7,7‰).

На подручју града Ваљева у оба међупописна периода евидентан је позитиван миграциони салдо, односно доминација досељавања над исељавањем. У Ваљеву се просечна годишња стопа миграционог салда смањила са 8,4‰ на 2,4‰ (број досељених лица се смањио за око 9%, а број одсељених лица се повећао скоро 4 пута), а у Белошевцу повећала са 11,2‰ на 17‰ (број досељених лица се смањио за око 2%, а број одсељених лица се смањио скоро 10 пута).

Према типу миграција, доминирају регионалне миграције (међуопштинска пресељења) и локалне миграције (пресељења између насеља исте општине), док је досељавање из друге републике и покрајина и простора бивше СФРЈ било слабије. Однос лица која су учествовала у регионалним и локалним миграцијама на подручју града се у апсолутном и релативном износу мењао и то према попису 1991. год. 15 625 лица : 13 083 лица (47% : 39%), а према попису 2002. год. 13 647 : 10 901 лица (45% : 36%). Број досељених лица из бивших република СФРЈ се повећао и у апсолутном и у релативном износу (са 2262 на 3503 тј. са 6,8% на 11,6%). У Белошевцу су, за разлику од Ваљева, доминантније локалне од регионалних миграција (1991. год. 67% : 24% и 52% : 27% 2002. год.).

Дневне миграције су још један облик миграција које по темпу, обиму, правцима, структури, узроцима и последицама представљају важно популационо питање. У општини Ваљево 2002. године дневно је мигрирало 39 614 лица и то 37 609 радника и 2005 деце која школу похађају и другом месту, а са подручја које обухвата Генерални план 1041 лице (612 радника и 429 деце).

1.2. Структуре становништва

Старосна и полна структура

У развоју становништва општине Ваљево десиле су се последњих деценија крупне промене у старосном и полном саставу, које у глобалу воде ка *јаком процесу старења* (порастан удео старих а смањење удела младих лица) првенствено у сеоским насељима. Према резултатима Пописа из 2002. године, највећи број насеља (55 од 78) је у стадијуму *најдубље демографске старости* (просечна старост преко 43 године), 11 је у стадијуму *дубоке демографске старости* (просечна старост 40-43 године), а свега 12 (град Ваљево и 9 приградских насеља) у стадијуму *демографске старости* (просечна старост 35-39 година).

На подручју Генералног Плана (и приградским насељима) процес старења се најспорије одвија, што је превасходно последица снажне имиграције младих лица, па и споријег опадања рађања по тој основи. Према подацима Пописа из 2002. године. и у Ваљево и Белошевцу најбројније је било старије средовечно (40-64 година) и млађе средовечно становништво (20-39 година) са учешћима од 35,4% и 33,7%, односно 28,3% и 27,1%. Најмлађе становништво (0-19 година) је заступљено са 22,4% и 23,3%, а најстарије (преко 65 година) са 13,1% и 15,3%.

У погледу полне структуре жене су у односу на мушкарце бројније (52,1% : 47,9%) и то у свим старосним групама, осим у категорији најмлађег становништва (0-19 година) где је тај однос 48,6% : 51,4%.

Дистрибуција становништва по функционалним контингентима

На подручју Генералног плана потенцијали у радно способном становништву у 2002. години износили су за жене (15-59 година) 21 101 лица или 65% женске популације, а за мушкарце (15-64 година) 20 971 лица или 77% мушке популације.

Потенцијал женског фертилног становништва (15-49 год.) се у последњем међупописном периоду повећао са 16 128 (52,6% укупног женског становништва) на 17 099 (53%).

Економска структура

Према подацима пописа 2002. год. активно становништво на подручју општине је учествовало са 49,9%, издржавано са 32,3%, а лица с личним приходом 17,8%. Брзо одвијање транзиције природног обнављања и старења становништва деловали су уз јаке миграције на високу искоришћеност радног контингента и то: за укупно становништво од 77%, мушко 82% и женско 72%.

На подручју Генералног плана се у периоду 1991-2002.год. повећао број активних лица са 25 759 на 29 869 (учешће са 47,1% на 48,3%) и лица с личним приходом са 8 850 на 11 923 (са 15,1% на 19,3%), а смањио број издржаваних лица са 22 112 на 20 012 (са 37,8% на 32,4%). У односу на општински просек искоришћеност радног контингента је мања (за укупно становништво од 71%, мушко 74% и женско 68%), односно резерве радне снаге су веће (резултат интензивне имиграције, а тиме и концентрације у град и приградска насеља млађег радно способног становништва). Од укупног броја активних лица (29 869) делатности из области примарног сектора је обављало 1,4%, секундарног 25,7%, терцијарно-квартарног 42,4%, а 27,% није обављало делатност (3,5% непознато).

1.3. Пројекције становништва

Пројекције су преузете из нацрта просторног плана општине и нацрта Генералног плана градског насеља Ваљева.

Просторни план Колубарског округа се на веома компететнтан начин бави овом темом тако да она није посебно ни обрађивана.

Подручје/насеље	Број становника по Попису		Пројекција становништва		
	1991	2002	2011	2016	2021
Општина Ваљево	98226	96761	92600	89300	86000
<i>Ваљево-насеље</i>	<i>59016</i>	<i>61035</i>	<i>63870</i>	<i>65100</i>	<i>64600</i>
ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН – УКУПНО ПОДРУЧ.	59751	61884	64800	66100	65700

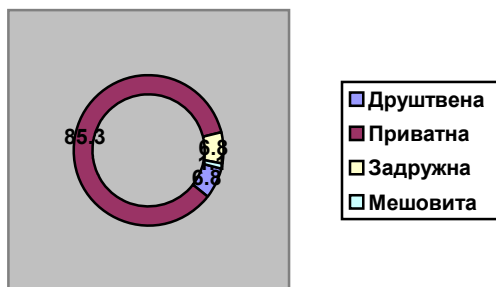
2. Економска ситуација општине

Основни проблеми на које указују привредни субјекти су:

- Драстично смањена искоришћеност капацитета, нарочито у средњим и великим предузећима;
- Спорост и тешкоће у процесу власничке трансформације и с тим у вези нагомилани социјални проблеми (кашњење зарада, непоштовање уговора о исплати по Програмима Владе РС, тужбе радника за неисплаћене зараде...);
- Хронична неликвидност и отежана наплативост потраживања, у условима непостојања банкарског система који може реаговати флексибилно на захтеве привреде за обезбеђење повољних кредитних аранжмана (стимулативне каматне стопе и рокови повраћаја, обезбеђење гаранција, недостатак дугорочних извора финансирања...);
- Проблеми у току примене нове законске регулативе (Закон о порезу на додату вредност, Закон о јавним набавкама, Закона о наслеђивању...);
- Неспремност у процесу прилагођавања либерализацији увоза и условима тржишне привреде (проблем конкурентности – у ширем смислу, са аспекта цена и квалитета наших производа);
- Техничко-технолошка застарелост опреме и технологија у већим индустријским предузећима, уз немогућност замене за нову;
- Изражена неликвидност и недостатак краткорочних и дугорочних средстава за финансирање производње и нових инвестиција;
- Недовољна је кредитна подршка производњи за извоз (Гаранцијски фонд, Фонд за осигурање извозних послова и др. институције још увек нису дали значајнија побољшања);
- Висока пореска оптерећења и неравноправан положај предузетника у односу на неке привилеговане групе;
- Неразвијеност привредне инфраструктуре;
- Мањак инвестиција и евидентна потреба за великим инвестиционим улагањима;
- Недостатак капитала за улагања у нову опрему и технологију;
- Присутност сиве економије и поред извесних помака у правцу њеног сузбијања.
- Неповољна старосна структура становништва, одлазак у иностранство стручне, креативне младе радне снаге

Посматрано по облику својине, структура предузећа 2004. године је следећа:

Друштвена	68	6.8%
Приватна	853	85.3%
Задружна	68	6.8%
Мешовита	11	1.1%



Посматрано по величини предузећа, од укупног броја, у 2004. радило је:

Малих962 (96.2%)
 Средњих 28 (2.8%)
 Великих 10 (1%)

Поред тога, у протеклом периоду пословао је значајан број радњи, према последњем извештају од 03.10.2005.год., регистровано је било 4762 радњи. Ради поређења са 2004.год., може се констатовати да је у посматраном периоду 2005. било регистровано 17% више радњи него у истом периоду 2004. године.

2.1. Финансијски резултати пословања у 2004. години

Укупан приход /УП/	19.02 милијарди дин.	УП/запосл	1.5 милиона дин
Укупан расход /УР/	19.36 милијарди дин.	УР/запосл	1.6 милиона дин
Број предузећа	1000		
Добит /Д/	777 милиона динара	Д/запосл	64.935 дин
Губитак /Г/	1.2 милијарде динара	Г/запосл	97.323 дин

У поређењу са 2003. годином, по номиналном износу, стање на основу годишњих рачуна предузећа у 2004. години на подручју Општине Ваљево је било следеће:

број предузећа је **смањен за 4%**
 остварени укупан приход је **већи за 19.4%**,
 исказани укупни расходи су **већи за 19.4%**,
 реализована је добит **—већа за 32%**,
 исказани губитак је **већи за 28%**,
 број запослених је **мањи за 11.4%**.

Просечна нето зарада у привреди на нивоу Општине износи **9574** динара и **мања** је за **25%** у односу на 2003. годину (11.974 динара), а у односу на просек на нивоу Коморе (10.066) **мања је за 5%**.

Друштвени производ по/становнику у 2004.год у:

Централној Србији.....132.760 дин.

Општини Ваљево.....104.443 дин.

Народни доходак у 2004.год...:

Централној Србији..... 113.864 дин

Општина Ваљево..... 90.285 дин.

просечан годишњи прираштај становништва од 1991-2002.год. на 1000 становника.

Централној Србији -2,4

Општини Ваљево 0,2

Кориговани народни доходак двогодишњим просеком народног доходака пољопривреде из 2003 и 2004.год

Република Србија.....100,0

Централна Србија.....96,4

Војводина.....109,7

Општина Ваљево..... 76,3

2.2. Запосленост

На подручју Колубарског округа, према подацима Републичког завода за статистику и Републичког фонда ПИО, на крају 2004. године, било је укупно **40.397** запослених лица. Од тога у предузетном, задружном, државном и јавном сектору 23.402 лица, а у самосталном сектору **16.995 радника заједно са власницима**

На подручју општине Ваљево укупно је запослено 28.499 лица

У поређењу са претходном годином укупан број запослених је знатно мањи на подручју Колубарског округа, и то за 3.013 радника што је највећи пад броја запослених у једној календарској години од почетка транзиције.

Посматрано по општинама пад запослености у **општини Ваљево** износио је **1646 радника, индекс 04/03 94,5**.

2.3.Незапосленост

На крају 2004. године у Колубарском округу евидентирано је **16.552 незапослена лица**. У поређењу са стањем на крају 2003.године, број незапослених био је чак и нешто мањи од наведеног годишњег просека.

Стопа незапослености на подручју округа износи **21,9%** и нижа је од стопе на нивоу Републике. Посматрано по општинама, **стопа незапослености у општини Ваљево износи 21,3%**.

НЕЗАПОСЛЕНИ И СТОПА НЕЗАПОСЛЕНОСТИ-ОПШТИНА ВАЉЕВО

Општина/округ	Тражиоци запослења (незапослени)	Радно активни	Стопа незапослености
ВАЉЕВО	9.486	44.632	21,3
Округ	16.054	73.329	21,9

Општина Ваљево забележила је у 2004.години је највеће смањење регистроване незапослености, чак за 2.400 лица, или преко 25%, као и све остале општине у Колубарском округу, сем општине Уб која је имала повећање незапослености.

3. Социо-економска ситуација становништва

Општина Ваљево, по просечном дохотку спада у општине са просеком мањим од просека у Републици. Просек по запосленом за мај/2006 у Ваљеву је 23.018,00 динара, док је у Републици 30.305,00 динара). Ово је последица смањења или готово престанка рада многих предузећа и велике незапослености.

У општини Ваљево не постоје прецизни подаци о социо-економском статусу домаћинстава. По последњем попису у општини Ваљево живи 1.314 Рома, док подаци добијени од Ромских удужења указују да их је око 6.000.

Са аспекта примене Закона о социјалној заштити и обезбеђивању социјалне сигурности грађана, Центар за социјални рад Ваљево располаже подацима о најугроженијој категорији грађана – корисницима материјалног обезбеђења.

На евиденцији ЦСР у 2005.години налазило се 595. породица које су оствариле право на МО. Према територијалној распоређености 332. или 55% породица су из града (највећи број корисника је у МЗ "Нада Пурић", "Крушик" и "Миша Пантић". На сеоском подручју живи 263 породице корисника МО, концентрисане су у МЗ Бранковина, Лукавац и Горња Грабовица и углавном су Ромске националности.

ЦСР у току године просечно евидентира око 450 грађана који су у стању социјалне потребе, процена је да њих око 20% су са нерешеним стамбеним питањем.

3.1. Издвајања домаћинства за стамбене потребе

Нема потпуно поузданих података о трошковима становања или о издвајањима из прихода за стамбене потребе у општини.

Обзиром на релативно низак ниво зарада у општини који износи приближно $\frac{3}{4}$ Републичког просека, може се очекивати сразмерно већи трошкови од просека републике.

Када су у питању трошкови закупнине оне се у граду крећу од око 60 евра за стан у неком од насеља до евентуално 150 евра за релативно велики стан у центру града са грејањем.

Трошкови одржавања индивидуалних стамбених зграда такође нису довољно познати. Како је понуда индивидуалних стамбених објекта на тржишту велика а потражња мала, може се, посредно закључити да су трошкови одржавања доста високи у категорији индивидуалних стамбених објеката.

Цене комуналних услуга у граду Ваљеву за стан од 63 м² изгледају приближно овако:

Изношење смећа 234 динара, вода и канализација 513 динара, грејање / за само око 3500 станова у систему који одржава јавно предузеће/ од 3000 до 3200 динара, телефон око 800 динара, ел.енергија око 1500 дин., заједничка ел.енергија и евентуално одржавање лифтова 60 до 250 дин, кабловска телевизија 455 динара,

тв претплата 330 динара. Укупно, месечни трошкови становања, за стан од 63 м² износе око 6000 до 7000 динара.

Трошкови инвестиционог одржавања стамбених зграда су веома «ниски» обзиром да нема организованог одржавања и обично настају у моменту неопходне интервенције (поправка лифтова и сл) или су сведени на цену чишћења степенишног просора (у оним зградама где је чишћење организовано).

3.2. Закључак о стамбеним проблемима које пристичу из социо економске ситуације становништва

Сразмерно низак ниво зарада, значајно нижи од републичког просека, око 75%, висок ниво незапослености сврстава становнике Ваљева и ваљевска домаћинства у групу оних који имају релативно низак ниво могућности за разрешење стамбених проблема.

То упућује на закључак да је могућ сразмерно висок ниво притиска на социјалне институције, а самим тим и висок ниво интересовања за помоћ друштва у решавању стамбених питања .

Из истих разлога вероватно је да могући локални извори за финансирање реализације стамбене политике буду веома ограничени што додатно смањује могућност реализације евентуалних социјалних програма становања.

У овом тренутку, а према неформалним анкетама, власници индивидуалних стамбених објеката чак и они са релативно добрим приходима, радије би заменили кућу за стан с обзиром да се сматра да су трошкови одржавања станова вишеструко нижи.

Процена је обрађивача ОСП-а је да је то последица лоших законских решења којима је одржавање вишепородичних стамбених објеката потпуно нерешено па је створена лажна слика да је одржавање скоро непотребно, осим можда лифтова и санације равних кровова.

Последица велике понуде индивидуалних стамбених објеката на тржишту некретнина у амбијенту лоше социо-економске ситуације и сразмерно повећане имиграције су релативно ниске цене тих објеката које, према подацима Пореске управе износе 25000 до 55000 динара за квадратни метар.

4. Коришћење земљишта

Највећи део земљишта које се користи за изградњу налази се у градском насељу у Ваљеву.

Територију општине Ваљево карактерише концентрација становништва и активности у градском насељу у Ваљеву које је практично једино урбано насеље у општини .

4.1. Зоне за становање

Површине намењене становању су у функционалном смислу градске стамбене зоне различитих густина, као само стамбене зоне и стамбене зоне мешовитог карактера, и то као централна зона града заједно са централним функцијама и мешовито стамбено привредне зоне заједно са привредно-комерцијалним наменама малих привредних предузећа и другим наменама које обично настају као породичне привредно-комерцијалне и услужне активности.

Карактеристичне градске стамбене зоне су:

- површине под углавном плански уређеним стамбеним насељима породичних стамбених објеката и
- стамбена насеља плански изграђена и уређена са вишепородичним стамбеним објектима.
- Централна градска зона је историјско средиште града у коме доминира становање, али је интегрисано са свим јавним и комерцијалним активностима у оквиру мешовитог градског блока и мешовитих објеката са уобичајено пословном наменом у приземљима објеката. изграђених на регулационо-грађевинској линији блока.
- Градске зоне настале у периодима експанзије уз главне путеве на улазу и излазу из града, данас карактерише измешаност привредно-комерцијалне и стамбене намене . Комерцијалне и привредне намене придодате су у периоду развоја тржишне привреде, када се желео искористити повољан положај непокретности у односу на главне путеве.

Такве мешавине настале су уз постојеће индустријске и привредне зоне односно паралелном непланском изградњом стамбених објеката у близини индустријских у периоду њиховог формирања..

На контактном подручју, између релативно густо настањеног градског подручја и пољопривредног окружења, настала су већа и мања приградска насеља - Попучке и Седлари односно Рађево Село, Белошевац, Радино Брдо, Горња Грабовица, Доња Грабовица.

4.2. Градски центар и привредне зоне

Дуг период развоја подручја центра утицао је на то да се постојећи градски блокови састоје из објеката различитих по намени, грађевинском бонитету и различитих амбијенталних и архитектонских својстава.Објекти су углавном опремљени старом инфраструктуром.

Јавни и комерцијални објекти централних функција концентрисани су у неколико градских блокова у историјском средишту са благом тенденцијом померања на исток у правцу развоја градске територије.

Други градски центри готово да не постоје изузев покушаја формирања центара месних заједница у неким деловима града на пример Ново Насеље у источном делу града и Крушик у североисточном делу.

Доминирају две привредне зоне: зона индустријског комплекса Крушик и такозвана, индустријска зона са "Србијанком", "Елиндом" и "Горењем".

4.3. Градско зеленило и рекреативне површине

Најзначајније и најпознатије рекреативне и зелене зоне Ваљево су: Парк Пећина са више рекреативних и спортских садржаја, Спомен парк Видрак и кањон реке Градац који се у највећем делу простире изван подручја Генералног урбанистичког плана.

4.4. Земљиште специјалних намена

Унутар грађевинског подручју постоје комплекси земљишта у поседу војске: касарне, наменски производни комплекси, војни полигони, дом армије. У смислу коришћења градског грађевинског земљишта све ове површине су неадекватно ангажоване.

4.5. Закључак о проблемима постојећег коришћења грађевинског земљишта

Неразвијена мрежа насеља која се манифестује постојањем практично само једног градског насеља средње величине –Ваљево и сеоских мањих насеља разбијеног типа условљавају неравномерну покривеност територије јавним и комерцијалним услугама. То ће допринети даљем концентрисању активности и становништва у самом градском насељу Ваљево, а са друге стране наставак пражњења сеоских насеља и територија. То потврђују и демографски трендови, уз предвиђање стагнације раста самог Ваљева.

Ова чињеница указује да нема реалних потреба за битним повећањем грађевинског земљишта за изградњу нових стамбених насеља и истовремено на потребу бољег и квалитетнијег коришћења постојећег грађевинског земљишта.

- Унутар постојећих градских зона највише проблема има код привредних зона, јер су добрим делом запуштене а нема ни нових улагања у инфраструктуру.
- У индустријској зони "Крушик" има нерешених имовинско-правних односа и срушених објеката. Такође, индустријска зона нема решену инфраструктуру па је даља изградња нових објеката и комплекса готово немогућа.
- Неке мешовито стамбено привредне зоне се морају боље уредити како би се умањиле последице непланске изградње и евентуалних лоших утицаја привредних објеката на становање.

Стамбена насеља индивидуалних стамбених објеката настала су углавном спонтано на додиру градског и ванградског и инфраструктурно су слабо опремљена.

Подручје градског центра је недовољно искоришћено, са застарелом техничком и социјалном инфраструктуром .

Поједини војни комплекси, нарочито наменска производња, веома ће тешко бити измештени из града.

4.6. Закључак о добрим странама постојећег коришћења грађевинског земљишта

Готово сва стамбена насеља вишепородичних стамбених објеката су настала плански и опремљена су богатом зеленом инфраструктуром, што може омогућити и мотивисати становнике и локалну самоуправу за унапређење стандарда становања у њима.

Градски центар је правилних блокова, са правилном уличном мрежом и могућа је сукцесивна замена дотрајалих и неодговарајућих објеката на постојећим парцелама и сукцесивна реконструкција јавних градских мрежа..

Зелени комплекси од значаја за све становнике града, Парк Пећина, спомен парк Видрак и кањон реке Градац, заузимају значајне градске површине са уочљивим идентитетом, по карактеру су разноврсне и са значајним могућностима унапређења.

Унутар градског подручја постоје потенцијално значајни комплекси земљишта у војном поседу који би могли добити друге намене; стамбене јавне и комерцијалне.

4.7. Инфраструктура

Опште стање инфраструктурне опремљености земљишта је веома разнолико.

Најбоље опремљено земљиште је унутар подручја града. На том подручју постигнута је скоро потпуна опремљеност водоводом, електричном енергијом и телекомуникацијама, а нешто мања канализацијом. Само нека стамбена насеља, опремљена су даљинским грејањем. Гасовод у Ваљеву за сада не постоји - у овом тренутку у изради су студије оправданости и припремна документација. У граду, појединим приградским насељима и Дивчибарама постоји организовано сакупљања чврстог комуналног отпада. Депонија комуналног отпада је при крају својих капацитете и то је тренутно један од највећих комуналних и инфраструктурних проблема општине.

Изван града Ваљева сва насеља су опремљена електроенергијом а само мањи број водоводом. Канализација постоји само још на Дивчибарама али је тамо потребна санација.

У погледу опште снабдевености водом за пиће стање у општини је солидно. Развија се регионални водовод из регионалног водопривредног система Стубо-Ровни са добрим и проширивим капацитетима фабрике за прераду воде за пиће. Вода за пиће представља добар ресурс за развој становања, привреде и општег квалитета живота.

Канализациони систем и фабрика за прераду отпадне комуналне воде такође су добро развијени мада ограниченог капацитета јер покривају само градско подручје. Ваљево спада у малобројне градове у Србији са решеном прерадом отпадне воде.

Електро енергетски капацитети су солидни и само нека удаљена села имају проблема са снабдевањем.

Телекомуникације су такође солидно развијене и покривају сва насеља у општини мада са различитим квалитетом услуге.

Највећи инфраструктурни проблеми су недостатак гасовода у општини и нерешено депоновање чврстог комуналног отпада.

Има изгледа да ускоро започне решавање и једаног и другог проблема.

Урађена је Студија оправданости за гасовод од Београда до Ваљево која је показала могућност рационалног инвестирања у ову област.

Предвиђа се депонија регионалног типа у делу бивших Колубарских копова угља а израђена је стратегија регионалног управљања отпадом и општинска стратегија управљања отпадом.

4.8. Опремљеност станова на подручју града

Са аспекта опремљености станова може се рећи да је остварен солидан стандард: од 21727 станова, купатило има 20190 или око 94%, електричну струју има 21696 станова или око 100%; централно/етажно грејање има 7272 стана или неких 33%.

Према подацима Ј.П. «Водовод» Ваљево у 2006. години градским водоводом снабдева се укупно 25 441 потрошач. Од тога је 23 138 потрошача са подручја града Ваљево /без привреде/. Укупно има инсталираних 15 079 водомера у граду.

Укупно око 3500 станова загрева се топлотном енергијом коју испоручује јавно комунално предузеће за испоруку енергије, односно тим начином испоруке обухваћена је половина станова који имају централно односно етажно грејања.

Прикључак на јавну канализацију има 19277 станова или око 90%.Остали су прикључени на септичку јаму док је веома мали број станова нема никакав прикључак. Прикључак на водовод имају скоро сви станови.

4.9. Урбанистички планови

У општини Ваљево постоји дуга традиција планирања градског насеља Ваљево и недовољна планска уређеност осталих насеља, а нарочито сеоских.

Како је већ поменуто град Ваљево а нарочито његово средиште, настали су и развијали се углавном плански у зависности од периода и општих писаних и неписаних норми.

Данас су на снази следеће одлуке односно планови на територији општине Ваљево:

- Регионални просторни план подручја Колубарског округа погођеног земљотресом, ("Сл. гласник Републике Србије" бр 70/2002)
- Генерални план градског насеља Ваљево ("Сл. Гласник општине Ваљево" бр. 7/07)
- Стратешка процена утицаја на животну средину Генералног плана градског насеља Ваљево ("Сл. Гласник општине Ваљево" бр. 7/07)
- Просторни план Општине Ваљево
- Стратешка процена утицаја на зивотну средину Просторног плана Општине Ваљево

4.10. Планови заштите животне средине

- «Локални еколошки акциони план « - један од првих планова локалне заједнице који је усвојила Скупштина општине Ваљево.
- «План управљања комунални отпадом « - урађен је као пилот пројекат у оквиру научно истраживачког пројекта «Одрживи просторни развој градова Србије» који финансира Министарство за науку и заштиту животне средине Републике Србије. Пројекат су суфинансирани Општина Ваљево и Ј.П. Дирекција за урбанизам, грађевинско земљиште, путеве и изградњу Ваљево»
- «Стратешка процена утицаја просторног плана општине Ваљево на животну средину» - је први докуменат ове врсте у општини Ваљево.

СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА

1. Стамбена ситуација - генерална слика стања

У општини Ваљево не постоји конзистентна стамбена политика која се заснива на предходно припремљеним и верификованим документима помоћу којих би се водиле организоване и координиране активности за спровођење стамбене политике.

Како је већ изнето, постоје одлуке, активности и друге чињенице које су од утицаја на инвестирање у стамбеној области и у том смислу представљају елементе којима се ова област тренутно усмерава.

На основу таквих констатација процењујемо опште карактеристике здруженог деловања побројаних и описаних констатација:

- Накнаде за уређење грађевинског земљишта су веома ниске и готово не утичу на цене станова, али су зато фондови из којих треба обнављати и градити нову инфраструктуру недовољни и недовољно доприносе буџету општине.
- Трошкови прикључења на електроенергетску мрежу су сразмерно високи и представљају значајну ставку. Неусаглашеност накнаде за уређење и трошкова прикључења на електроенергетску мрежу је директна последица непостојања јединствене политике у овој области.
- Најобимнија стамбена изградња је и даље изградња индивидуалних стамбених објеката на индивидуалним парцелама. Процењујемо да се на овај начин изгради годишње око 200 станова односно око две трећине станова.

- Урбанистичким плановима и преиспитивањем урбанистичких планова омогућена је, нарочито у центру града, много већа густина од неадекватне постојеће што је отворило могућност интензивније стамбене изградње. То се тренутно користи као важан ресурс изградње станова за тржиште. У последњих пар година на овај начин гради се око сто станова годишње. Са друге стране капацитет тог простора ограничавају капацитети постојеће инфраструктуре тако да се овај начин изградње мора схватити као релативно ограничен.
- Понуда станова уопште узев је тренутно мања од потражње у централном градском подручју док је понуда индивидуалних стамбених објеката већа од потражње. У структури понуде изван централног подручја махом су станови који нису опремљени централним грејањем или су на спратовима без лифта. Само онај део понуде коју карактеришу квалитетно опремљени станови на локацијама у централном подручју је добро прихваћен на тржишту.
- У општини постоје сиромашна домаћинства које станују у подстандардним условима и не могу да задовоље своје стамбене потребе без озбиљне помоћи друштва. То су избеглице и Роми као и друга домаћинства, а посебно она која међу својим члановима имају инвалиде или хендикепиране особе.

1.1. Број домаћинстава по стану

Однос броја домаћинстава и броја станова у Општини Ваљево .

Укупан број домаћинстава у општини износи 33025 а број настањених станова је 31297.

Према статистичким подацима број домаћинстава је већи од броја станова који се стално користе за становање за 1827 у општини Ваљево, а на подручју града за 1577.

Ако се том броју дода број домаћинстава која користе друге настањене просторије, којих има укупно 445, са 841 чланом домаћинства, разлика између броја настањених станова и броја домаћинстава је још већа.

Број од 1827, плус 447 домаћинстава у другим настањеним просторијама, представља број домаћинстава без сопственог смештаја.

Дакле, у овом тренутку, је укупно 2274 домаћинстава без стана. То је уједно сасвим сигурно број недостајућих станова за њихов смештај.

1.2. Густине насељености територије

Гледано у целини, Ваљево карактерише врло ниска густина становника по хектару, која износи за постојећи обухват ГУП-а око 21 ст/ха. Ако укључимо и Белошевац

као потенцијално проширење територије града, онда је густина још нижа и износи око 18 ст/ха.

Међутим, меродавнији показатељ је како је густина насељености распоређена по граду. Из табеле 1 која приказује стање по статистичким круговима, види се да густине варирају од 3 ст/ха у стат. кругу 7024681, која обухвата део Горића и индустр. реон, до 163 ст/ха у оквиру стат. круга 7024860 што је део МЗ "Жикица Јовановић Шпанац". У релативно веће густине у односу на остале делове града спадају стат. кругова 7024690 и 704703 који припадају МЗ "Андра Савчић" у самом центру града. Ипак, треба истаћи, да је највећа густина у МЗ "Ослободиоци Ваљева" иако је приказана са само 24 ст/ха, јер је ова МЗ спојена заједно са МЗ "Градац" у један стат. круг 7024886, што даје нереалну слику за ове делове града.

Све у свему, може се констатовати, да се и ове, релативно, веће густине налазе у оквиру хуманих густина, док се, преовлађујући број статистичких кругова налази у категорији ниских густина, што за ову величину и карактер града, говори, да је наслеђена нерационална изградња територије града и да је, у наредном периоду, потребно преиспитати политику стамбене изградње са аспекта коришћења простора, у ширем смислу, а величине парцела и спратност зграда, у ужем смислу.

2. Постојећи стамбени фонд

2.1. Власништво

У општини Ваљево, по попису из 2002. године, има укупно 35039 станова. Од тог броја 4732 стана су ненастањени.

Од 31 297 настањених станова у општини Ваљево 30 790 је власништво грађана док је 507 станова у другим облицима својине.

2.2. Станови према квалитету материјала по опремљености станова

Од укупно 21727 станова за стално становање у 2002. у граду Ваљеву, око 99% су изграђени од тврдог материјала, што говори о солидном квалитету са овог аспекта. Са аспекта опремљености станова може се рећи да је остварени стандард солидан: од 21727 станова, купатило има 20190 или око 94%, електричну струју има 21696 станова или око 100%; централно/етажно грејање има 7272 стана или неких 33%. Прикључак на јавну канализацију има 19277 станова или око 90% док су скоро сви остали прикључени на септичку јаму (веома мали број станова није прикључен). Прикључак на водовод има скоро 100% станова.

2.3. Старост стамбеног фонда и структура станова

Гледано према години изградње, може се рећи да већина станова спада у категорију савремене изградње: станова старијих од 1960. године има само 17%..

Према интензитету градње, најмање станова је изграђено између 1991. и 2002. год. што је и разумљиво, јер је то било време санкција.

Према попису из 2002. године, преовлађује категорија двособних станова са неких 44%, следе једнособни са 24%, затим, трособни са око 19% и четворособни са око 8%. Остало су станови са 5 и више соба..

2.4. Насељеност / пренасељеност у оквиру станова

Изражено кроз број соба, добијамо да је на нивоу града пренасељено око 3482 собе, док, са аспекта броја особа које станују у тим собама, стоји, да, око 10662 лица живи у пренасељеним собама, или око 17% од броја становника града у 2002 години.

Према критеријуму да је минимална задовољавајућа површина по члану домаћинства 15м² у општини Ваљево, станова који су пренасељени има укупно 9278, или 30% што је много више од 17%,по критеријуму: један до два члана домаћинства по соби.

Уколико би пак тај критеријум свели на минималних 12м², број пренасељених станова у општини Ваљево би износио 5298 или 17%.

Станова у којима је површина по члану домаћинства мања од 10 м², значи са лошом стамбеном ситуацијом, у општини има 3456, док станова са веома лошом стамбеном ситуацијом,(на граници неке врсте биолошког минимума), где је површина по члану мања од 8м². има 1484 .

2.5. Број станова према типу /индивидуални стамбени објекти или вишепородични стамбени објекти/

Према подацима Републичког Завода за статистику 2006. године у Општини ваљево има укупно 38 558 станова од тога у зградама са јеним станом 26 253 стана, са два стана 4024 стана и у зградама са више од два стана укупно 8281 стан.

Према подацима ЈКП "Водовод-Ваљево" у граду има 23 138 потрошача са 15 059 водомера, што значи да има око 8000 станова у вишепородичним стамбеним зградама.

Други посредан извор података је попис 2002.год. где комбиновањем података према положају стана у стамбеној згради у смисли спрата, добијамо податак од око 7900 станова на спратовима изнад првог.

Према истом извору, станова који се налазе од петог до четрнаестог спрата има укупно 909 што посредно доводи до податка од око 2000 станова у стамбеним зградама са лифтом.

То су приближне мере стамбеног фонда у вишеспратним и вишепородичним стамбеним зградама у Ваљевоу.

Приближан однос броја станова у индивидуалним стамбеним објектима и станова у вишепородичним стамбеним објектима у градском насељу Ваљево је два према један.

2.6. Анализа постојећег стамбеног фонда према бонитету

Већина станова се може сматрати за потпуно задовољавајуће у смислу бонитета.

Око седамнаест посто станова је изграђено пре 1960. године а готово сви станови су од тврдог грађевинског материјала.

Вишепородични стамбени објекти су готово сви релативно доброг бонитета.

Издваја се само неколико објеката које треба или озбиљније унапредити или заменити новим, и то:

- Такозване галерије на «Петом пуку» и код садашње болнице за плућне болести /потребна санација и унапређење/
- «стара» галерија код нове цркве у близини зелене пијаце /потребно рушење/
- насеље у улици «Обрена Николића» код хотела «Јабланица» од приземних неконфорних објеката са по четири стана /потребно рушење/.

Отежавајућа околност је то што су скоро сви станови откупљени.

2.7. Закључак о проблемима постојећег стамбеног фонда

Основни проблем је пренасељеност дела станова, односно непостојање довољног стамбеног простора за домаћинства која их користе. Пренасељеност се огледа у два основна вида:

1. Недостајући број станова за смештај домаћинстава по критеријуму једно домаћинство у једном стану. По том критеријуму потребно је обезбедити 2274 стана за смештај домаћинстава у посебне стамбене јединице.
2. Неадекватна величина или структура станова за одговарајући смештај чланова домаћинства, по могућим критеријумима:

- минимално 8м², /апсолутни или биолошки минимум/ пренасељено је 1484 стана у општини,
- минимално 10м²/критеријум у примени УНХАБИТАТ/по члану домаћинства пренасељено је 3456 стана у општини,

Веома озбиљан проблем је, такође, неодржавање постојећег стамбеног фонда, нарочито станова у вишестамбеним објектима. У Ваљеву не постоји ниједан облик организованог одржавања стамбених објеката ни у јавном ни у приватном сектору. Станови у вишестамбеним објектима чине нешто више од једне трећине станова у градском насељу Ваљево.

Неопходна је замена неколико вишестамбених објеката са око 40 станова у којима углавном живе домаћинства лошег материјалног положаја.

Око 30 станова је за рушење и налазе се у месној заједници «Нада Пурић» где већ постоји концентрација пренасељених станова и подстандарних станова

/»галерија»/. Станови за рушење су уједно и пренасењени и подстандардни у смисли инсталација и опреме.

2.8. Закључак о добрим странама постојећег стамбеног фонда

Велики део стамбеног фонда налази се у солидним стамбеним објектима. Вишестамбене зграде су, такође, великим делом солидно изграђени објекти .

Станови које би требало заменити су на земљишту које је повољно за изградњу нових станова, док је 30 подстандардних станова, које би требало уклонити, у приземним објектима лошег бонитета /насеље «Обрена Николића» / и 19 је у јавном власништву.

3. Управљање и одржавање стамбеног фонда

Стамбени фонд у општини Ваљево је као и и целој Србији у највећем делу у власништву грађана а само незнатан део је у јавном власништву. Самим тим и одржавање стамбеног фонда практично је у надлежности власника станова поготову што законским решењима нема обавезног издвајања за одржавање заједничких делова зграда код вишестамбених стамбених објеката.

Одржавање стамбених индивидуалних објеката је потпуно у надлежности њихових власника и проблеми и издаци су веома различити. Станови се одржавају сходно могућностима власника и по правилу се релативно добро одржавају.

Посебан је проблем незавршених индивидуалних стамбених објеката. Генерално веома велики број индивидуалних стамбених објеката је незавршено и издаци за њих су у тесној вези са њиховим завршетком, па је тешко проценити износе одржавања код оваквих објеката, од износа потребних за довршење нерочито фасада и инсталација као и делова објекта у поткровљу који се накнадно довршавају.

У вишестамбеним објектима према важећим законима одржавање станова је у надлежности власника станова а одржавање стамбених зграда је у надлежности скупштина станара.

Одржавање вишепородичних стамбених објеката је веома лоше и не задовољава ни минимум потребан за нормално функционисање објеката.

Текуће одржавање односно одржавање хигијене вишестамбених објеката у Ваљеву је како тако организовано у једном делу објеката.

Текуће одржавање лифтова је према подацима добијеним из анкетања, организовано делимично углавном у насељу „Колубара“.

4. Стамбени фонд у јавном власништву

Према подацима из 2006 и 2007 године постоји евиденција «општинских» станова са подацима о величини и адреси.

У власништву општине налазило се тада, према евиденцији Општинске управе Ваљево, 262 стана на територији Општине од тога 232 стана у Ваљеву, веома различите структуре квалитета и комфора. У том броју садржане су и посебне просторије које се користе за становање.

Увиђа се да у постоји веома велики број станова изузетно мале површине - чак 37 станова или посебних просторија је површине мање од 30м².

Према адресама, види се да постоји много станова који су у насељима подстандарног комфора и лошег бонитета. Укупно 34 стана су у подстандардним насељима у улицама «Обрена Николића» и «Ђердапској».

4.1. Закључак о јавном стамбеном фонду

Постоји приличан број станова у власништву општине, око 0.7%, стамбеног фонда на територију општине или нешто више око 1% од броја станова у граду Ваљеву.

О овим становима тренутно нема поузданих података који се односе на опремљеност инсталацијама.

Није могуће за сад проценити број станова који се може користити као део фонда ренталног социјалног становања.

Према процени велики број станова који је тренутно у јавном власништву је у подстандардним насељима, више од 10% и то су станови које највероватније треба заменити новим или треба озбиљно обновити.

Велики број станова је изузетно мале површине па је њихова употребљивост ограничена.

Постојећи јавни стамбени фонд је већином подстандардног бонитета .

5. Неформална и потстандардна насеља

У општини Ваљево – град- постоји неколико нестандартних насеља која су, раније служила за задовољавање потреба становања корисника социјалне заштите. Прописима који су регулисали откуп станова, дата је могућност да се они откупе,, тако да је општина остала без фонда станова за задовољавање потреба најугроженије категорије становништва. (у насељима у Ђердапској улици, код хотела "Јабланица" и сл.). У овим насељима се и даље налазе корисници социјалне заштите, према подацима стручних служби ЦСР. Поменута насеља су углавном нестандартна, али са основном инфраструктуром (вода, канализација). Такође у МЗ "Нада Пурић" постоје станови тзв. "Галерије" које не задовољавају све критеријуме (заједнички санитарни чворови, мале квадратуре и сл). Један број станара је себи

обезбедио санитарне чворове, и што је врло важно, скоро сви су у приватном власништву.

На територији општине постоји шест ромских насеља и по питању становања ситуација је следећа:

Балачка је насеље са око 500 становника у коме претежно живи социјално угрожено становништво. Већина су ниског образовног нивоа са углавном незавршеном основном школом. Стално запослених је врло мало, готово да их и нема и углавном су корисници разних видова социјалне помоћи. Основни приходи становништва су од сезонских радова и сакупљања секундарних сировина, што им омогућава само да преживе.

Удаљеност насеља од главног пута је око 3 километара. До насеља води узан макадамски пут са доста оштећења.

У насељу нема воде за пиће и становништво се водом снабдева са оближње баре, што је за последицу имало разне епидемије, јер је вода бактериолошки неисправна. Канализације нема а електро мрежа је лоша.

Стамбени објекти су у лошем стању, изграђени од лошег материјала и врло су стари.

У насељу има доста породица које живе у врло лошим стамбеним објектима који су склони паду.

Горња Грабовица је једно од насеља које је прилично урбанизовано. У овом насељу живи око 1000 становника. До насеља као и кроз само насеље води асфалтирани пут, док су споредни путеви у лошем стању и потребно је њихово пресипање. Ово насеље има свој ткзв. сеоски водовод док канализација не постоји. Уличног светла нема а нисконапонска мрежа је у лошем стању и захтева реконструкцију. Ово насеље је врло шаролико по квалитету становања, јер постоји нова и стандардна градња, али и трошне куће недовољног квалитета

Котешица је насеље са око пет стотина Рома. Налази се непосредно уз пут Ваљево – Шабац. Кроз насеље пролази асфалт а споредни путеви су макадамски које је потребно поправити. Један од битних проблема овог насеља је недостатак воде за пиће, а канализациона мрежа не постоји. Нема уличног светла а у насељу има нових кућа али и оних склоних паду. Наводимо пример породице која је живела у кући склоној паду па је из сигурносних разлога измештена у круг центра за социјални рад.

Дубље има око 700 становника и налази се поред пута Ваљево – Караула. Кроз центар насеља води асфалтни пут, док су сви споредни путеви макадамски. У селу је у изградњи водовод. Нема канализације нити уличног светла. У насељу има стамбених објеката који су склони паду, док је велики број у врло лошем стању што је констатовала и комисија за земљотрес.

Седлари су насеље са мешаним становништвом у коме живи око 150 Рома. Насеље поседује све битне инфраструктурне елементе (струја, вода, канализација, улично светло, асфалт). Стамбена ситуација је солидна.

Баир је градско насеље са око 500 Рома. Ово насеље је делимично комунално опремљено, а укупна стамбена ситуација, иако је подстандардна, ипак је боља него у другим ромским насељима .

5.1. Стамбена насеља која треба унапредити или реконструисати

Сва ромска насеља која су овде описана треба унапредити: Балачка, Котешница, Дубље, Седлари, Горња Грабовица и Баир. Њихова просторна позиција је повољна и нема колизија између насеља и окружења.

Нека насеља и појединачне локације потребно је реконструисати: Насеље «Обрена Николића», насеље у Улици «Ђердапској» и «Галерија» код пијаце. То су насеља са релативно великим бројем станова, али са високим степеном колизије са околином. Саме локације су релативно повољне за изградњу већег броја станова за тржиште и за потребе социјалног становања .

5.2. Препреке које стоје на путу унапређења нестандардних насеља

Јавност није довољно информисана о стању у неформалним и подстандардним насељима, а нарочито је недовољно позната лоша стамбена ситуација Рома, односно лоша ситуација у Ромским насељима.

Не постоји јасна политичка воља у јасно израженом политичком ставу да је неопходно поправити услове живота у тим насељима.

Не постоји јасан план активности којима се могу унапредити услови у овим насељима.

Не постоје ни опредељена средства која би била употребљена за ову намену.

5.3. Позитивни моменти

- Израда општинске стамбене стратегије.
- Декада Рома као период интензивне активности на решавању проблема Рома.

СТАМБЕНА СИТУАЦИЈА РАЊИВИХ ГРУПА

Због јасно изражених стамбених проблема уопште, посебно су у неповољном положају рањиве групе становништва које можемо сврстати у следеће групе:

- 1) Корисици материјалног обезбеђења породице
- 2) Особе са посебним потребама

- 3) Избегла и прогнана лица
- 4) млади брачни парови
- 5) породице које живе у неформалним и нестандартним насељима
- 6) Остале рањиве групе

1. Корисици материјалног обезбеђења породице

Према подацима ЦСР Ваљево, на годишњем нивоу око 590 породица користи право на материјално обезбеђење. Од укупног броја, око 55% породица живи у граду, остали су на сеоском подручју и углавном су старачка једночлана или (ређе) двочлана домаћинства. Тренутна процена је да су 93 породице које живе у граду, у стању потребе за решавањем стамбеног питања, од којих је 35 породица из категорије незапослених и 37 непотпуних породица – самохраних мајки са једним или двоје деце. Један број породица (12) користи право на субвенцију у плаћању станарине, већи број или станује приватно или код сродника. Потребе за решавањем стамбеног питања (подаци из ОСА ВА) прјавило је 26 породица.

2. Особе са посебним потребама

Из угла особа са инвалидитетом, најважнији проблеми у области становања су следећи:

- недовољан број финансијски доступних станова за популацију породица са особама са инвалидитетом,
- архитектонски неприступачни станови,
- непостојање стамбених фондова за изградњу станова које ће моћи да добијају и породице особа са инвалидитетом или саме особе са инвалидитетом,

Према добијеним подацима од удружења особа са посебним потребама, потребе за становима има око 40. породица од којих је слепих и слабовидих – 20; глувих – 10; оболелих од церебралне парализе –2; оболелих од мултиплекс склерозе –8.

Потребе за решавањем стамбеног питања исказало је 20.породица, које сигурно, поред инвалидности својих чланова имају и друге проблеме као што су сиромаштво, незапосленост и др.

3. Избегла и прогнана лица

На територији општине сада живи око 450 избеглих и прогнаних и у процесу су интеграције. Број ових лица далеко већи, обзиром да статус избеглих и прогнаних имају и она лица која су већ добила наше држављанство. Већи број живи у градском подручју, у индивидуалним становима, било властитим или као подстанари. Мањи број лица је стално запослен, углавном су у сфери "сивог тржишта". Једини колективни центар је расељен крајем 2004. године.

Изражавајући своје потребе за решавањем стамбеног питања, избеглице и прогнани су се углавном определили за закуп стана (107), откуп стана (48) и мањи број за друге варијанте, као што су откуп сеоског домаћинства, замена стана и стамбени кредит.

У односу на број чланова домаћинства, највише је четворочланих породица –49; трочланих – 37; двочланих – 35 и самаца – 16. Већих породица које су исказале потребе за решавањем стабеног питања је 21, од којих је петочланих 11 и шесточланих 10.

4. Млади брачни парови

Ако се има у виду незавидна економска ситуација становништва, млади брачни парови су углавном са озбиљним стамбеним проблемима.

Просечно у општини се на годишњем нивоу склопи око 500 бракова, који своје стамбене потребе углавном решавају у оквиру стамбеног простора родитеља, станују приватно, а у мањој мери имају властити стамбени простор. Обзиром на укупну социо економску ситуацију у општини требало би веома опрезно и промишљено предузети мере социјалног карактера које би подржале формирање и опстанак младих породица односно младих брачних парова.

5. Породице које живе у неформалним и нестандартним насељима

Како је већ наведено, знатан број становништва живи у неформалним и нестандартним насељима. Томе у прилог говори и број подних захтева за легализацију бесправно подигнутих објеката, подтак о евидентираним зонама где није у довољној мери развијена инфраструктурна мрежа. Посебно тешка ситуација је у Ромским насељима, а мора се имати у виду да неповољна стамбена ситуација је само део сложеног проблема изазваног сиромаштвом, незапосленошћу и др. Стамбене потребе ових породица су такође један од приоритета за њихово решавање и према познатим подацима, око 60 породица је заинтересовано за решавање својих стамбених потреба.

6. Остале рањиве групе

Стамбена ситуација осталих рањивих група:

- Стари – према подацима Фонда ПИО у 2002. години евидентирано је 30. пензионера са нерешеним стамбеним питањем,
- Удружење бораца 1990-1993 на својој евиденцији има 12 породица погинулих бораца и 16.породица ратних војних инвалица без решеног стамбеног питања;
- Удружење цивилних инвалида рата , 2.корисника

Од установа социјалне заштите – у општини постоји и Домско одељење ЦСР Ваљево – "Др.М.Ступар" за смештај деце лишене родитељског старања. Капацитета је 24-оро деце, о овом облику заштите стара се Република. При Домском одељењу основана је Прихватна станица за хитни смештај деце и омладине.

Посебан вид социјалног становања – "**Социјално становање у заштићеним условима**" је облик социјалне заштите који се реализује у Ваљеву. Планиран је за смештај првенствено избеглица, али и домицилног становништва.

У току је формирање Локалног савета за интегралну социјалну заштиту, као саветодавног тела председника општине. Чланови савета ће бити представници локалне самоуправе, свих релевантних институција (здравство, образовање-укључујући и предшколско,запошљавање), невладиног и приватног сектора, као би се обезбедио интегративни приступ у социјалној заштити грађана.

6.1. Закључак о проблемима и добрим странама постојеће стамбене ситуације ових категорија домаћинства

Из изражених потреба ових категорија домаћинства упечатљиво је да постоји велики број оних који нису задовољни својом стамбеном ситуацијом и нису задовољни могућностима да реше своје стамбене проблеме.

Укупан биланс недостајућих станова креће се између 400 и 500 без веома специфичних и тешко одредивих потреба младих брачних парова.

Многи од ових категорија становништва удружени су у удружења или о њима воде бригу неке установе нпр. центар за социјални рад. То у овом моменту олакшава евидентирање потреба и праћење стања у стамбеној области а постоји и могућност лакше имплементације активности на решавању ове врсте проблема.

ИЗГРАДЊА СТАНОВА

1. Главни учесници, ограничења и могућности за унапређење стамбене изградње

Треба опет поновити да после укудања фонда солидарне стамбене изградње такорећи нема организованих активности стамбене изградње и све је препуштено тржишту, осим обнове станова који су оштећени земљотресом 1998. године.

Због земљотреса 1998. године у Ваљевоу је формирана «Дирекција за обнову Колубарског округа погођеног земљотресом», која у име Владе Републике Србије обавља послове обнове и изградње у Колубарском округу па и у општини Ваљево. Реализовано је више десетина објеката углавном на сеоском подручју према типским пројектима различитог степена завршености. Објекти се граде према листама приоритета утврђених од стране Општинска комисија и одобрених од Извршни одбор, сада Општинско Веће.

До недавно постојао је управни одбор фонда солидарне стамбене изградње и фонд којим је административно управљало ЈКП «Ваљево».

У периоду од 2000. до 2003. године постојало је А.Д. «Станоградња» са акционарским капиталом више ваљевских предузећа, са основном делатношћу изградње и продаје станова, пре свега улагачима па онда на тржишту. На тај начин изграђен је један стамбени објекат са око 40 станова.

У јавном сектору, делује „Дирекција за обнову Колубарског округа погођеног земљотресом“, општинско одељење за урбанизам и имовинско правне послове и незнатно друга јавна општинска предузећа, дајући према закону, неке од услова за изградњу инфраструктуре.

Формирањем Општинске стамбене агенције битно се мења ситуација и започиње изградња већег броја станова.

Озбиљнији актери на тржишту су приватна предузећа који су инвеститори и најчешће и извођачи грађевинских радова, на стамбеним објектима. Међу највећима су «Gate» и «Греда».

2. Постојеће стање коришћења укупног грађевинског земљишта

2.1. Краћи опис коришћења грађевинског земљишта за стамбене потребе

Нацртом Генералног урбанистичког плана је за становање предвиђено да се стамбени и стамбено пословни објекти могу градити у више планом предвиђеним наменама. То су пре свега стамбене намене различитих густина:

- становање ниских густина,
- становање средњих густина,
- становање високих густина,

затим разне мешовите намене:

- централна зона града,
- мешовита привредно-стамбена намена

и као пратеће намене у којима се становање може појавити у облику која не омета главну намену као што је:

- /преовлађујуће/ зеленило,

Изван подручја генералног плана изградња ће се одвијати по правилима утврђеним Просторним планом општине.

2.2. Расположиво земљиште за нову стамбену изградњу:

Највише расположивог земљишта је намењено за становање малих густина и то у власништву приватних власника. То је углавном земљиште које се користи као пољопривредно и налази се на ободу грађевинског подручја. Нешто тавог земљишта налази се у корисништву Војске Србије и користи се као полигон за вежбу. Нешто војног земљишта је у намени становања средњих густина и представља скоро једино неизграђено земљиште такве намене.

Потенцијално земљиште за изградњу представља земљиште запоседнуто стамбеним објектима лошег бонитета а нарочито у центру града могућа је изградња на парцелама на којима постоји приземни стамбени објекти а планом је предвиђена могућност изградње вишеспратног и вишеспородичног и вишеспратног стамбеног објекта.

2.3. Препреке повећању фонда земљишта

Основна препрека је недовољна опремљеност земљишта нарочито оног намењеног индивидуалној стамбеној изградњи.

Потребно је део земљишта у поседу Војске Србије обезбедити за стамбену изградњу по могућству за социјалне станове, станове припадника Војске као и за станове намењене тржишту.

Понегде постоје и урбанистичко-планске препреке или нерегулисана ограничења из других разлога.

Непостоје буџетска средства за откуп земљишта намењеног социјалном становању. Управљање грађевинским земљиштем које је поверено општинском Јавном предузећу „Дирекција за урбанизам изградњу, грађевинско земљиште, путеве и изградњу“, не функционише са потребним ефикасношћу и ефективношћу.

Прорачун стамбеног капацитета

Приказ капацитета за становање по стамбеним и мешовитим наменама:

НАМЕНА	[ха]	[%]	Оптималне бруто стамбене површине по ха	Просечне бруто површине стана по становнику	Оптималан број корисника – Становање по ха	Оптималан број корисника /становника/
--------	------	-----	---	---	--	---------------------------------------

			Од – до (м2)		Од – до (м2)				
мешовита намена	435.8	16.57	700	1,500	40	40	18	38	7627
становање високе густине	75.33	2.86	7,000	10,000	20	30	233	500	17577
становање средње густине	37.92	1.44	6,000	8,000	25	40	150	320	5688
централна зона	147.47	5.61	8,000	11,000	20	40	200	550	29494
Становање ниске густине	861.04	32.74	2,000	3,000	30	50	40	100	34442
периурбано становање	134.88	5.13	1,500	2,000	40	50	30	50	4046
УКУПНО	1692.44	64.35							98874

БИЛАНС ПОВРШИНА ГП-а ВАЉЕВА : РЕКАПИТУЛАЦИЈА

Претежна намена	[ха]	[%]	Оптималан број корисника /становника/
1. привредна намена	327.61	12.46	
2. мешовита стамбено-привредна намена	435.8	16.57	7627
3. комунална намена	72.85	2.77	
4. становање високе густине	75.33	2.86	17577
5. становање средње густине	37.92	1.44	5688
6. комерцијална намена	28.92	1.10	
7. централна зона	147.47	5.61	29494
8. здравство	11.72	0.45	

9. школство	13.32	0.51	
10. спорт	15.95	0.61	
11. претежно зеленило	321.77	12.23	
12. становање ниже густине	861.04	32.74	34442
13. периурбано становање	134.88	5.13	4046
14. специјална намена	24.5	0.93	
15. саобраћајне површине - улице	120.92	4.60	
УКУПНО	2630	100.00	98874

Стамбену изградњу у Ваљеву карактерише:

- одсуство значајнијих **улагања** општине у стамбену изградњу,
- одсуство **субвенција** за индивидуалну стамбену изградњу,
- потпуно одсуство улагања у изградњу станова за издавање,
- **недостатак већих расположивих повољних површина за изградњу у централном градском језгру**
- **недовољан интерес инвеститора за изградњу колективних стамбених објеката изван градског центра**
- **инвеститори** су углавном приватна грађевинска или друга предузећа која граде новцем од унапред продатих станова или новцем из др. пословних активности,
- дуги и компликовани поступци **решавања имовинско - правних односа**,
- изражена тенденција у **надградњи код станова са равним кровом**, нарочито у централној зони, са различитим квалитетом, који је често незадовољавајући. Решавање оваквих пропуста неретко доводи до судских поступака који су дуги и спори
- Код оваквих зграда јавља се проблем паркинг простора као и заједничких подрумских просторија, а ретко где се уграђују и лифтови због техничких препрека
- **велики број малих правних субјеката** (50 предузећа која се активно баве грађењем) и физичких лица-радњи који учествују у изградњи објеката за становање у граду Ваљеву, која су делимично оспособљена за градитељске послове (у опреми и квалификованим кадровима).
- **Мала предузећа и приватне радње неретко прибегавају услугама са "сивог тржишта"**.
- недостатак организације која се **професионално бави одржавањем** стамбених зграда

Након повлачења државе из стамбеног сектора долази до стагнације стамбене изградње, привредне рецесије, а тржише регулише односе у станоградњи. Станови се по изузетно ниским ценама откупљују (станови су куповани од 50-100 ДМ). До оживљавања долази 1999 год. када се након разорног земљотреса Влада Републике Србије уводи обавезност издвајања доприноса од 0,5% на простору Србије за правне субјекте за обнову Колубарског округа погођеног земљотресом. У Ваљеву се тад формира и Дирекција са циљем да обнови порушене привредне објекте, као и објекте у станоградњи. Број изграђених, незавршених станова и просечан број изграђених станова по годинама у граду Ваљеву од 1990-2005

година	бр.играђених станова	површина, у м	број незавршених станова	број изграђених станова на 1000 становника
1990	399	32.288	492	4,07
1991	255	19.826	405	2,60
1992	271	21.153	493	2,70
1993	177	15.449	403	2,00
1994	115	9.794	316	1,20
1995	127	8.246	306	1,30
1996	13	1.005	376	0,10
1997	91	5.194	364	0,90
1998	129	8.560	240	1,30
1999	289	18.241	221	2,90
2000	199	11.847	255	2,00
2001	158	9.121	309	1,60
2002	269	16.278	193	2,70
2003	181	10.439	149	1,9
2004	268	15.925	130	2,8
2005	32	2098	213	0,4

* просечна површина станова у 2005.год је 64,6, а у истом периоду на нивоу: Републике Србије 61,3, Централне Србије 63,6 и Војводине 51,8

У произвођачку цену стана, на основу података добијених од самих извођача улази:

- куповина локације од 10 -16%, (у односу на читаву инвестицију), што је мање од републичког просека који износи 27% , или од просека Београда који износи 30%;
- акт о урбанистичким условима, зависно од квадратуре;
- идејни пројекат око 5 евра по 1 м²;
- герађевинско земљиште од 40-100 евра по м²;

Цене саме изградње у зависности од квалитета и локације крећу се између 450 до 700 евра.

- Цена накнаде која се плаћа приликом изградње објекта износи око 670 динара по м², што је мање од 10 евра.

2.4. Тржиште

Станове су по правилу до 2007. куповали они који имају готова новчана средства и који већ имају станове, док је удео купаца који до стана долазе путем кредита тада био мали, јер су камате банака превелике за више него скромну платежну моћ грађана Ваљева који немају решено стамбено питање.

Табела: Стање тржишта 2006. године

Нови станови	
Центар града	од 650 – 700 еура
Насеље Градац	од 400-450 еура
Станови у оквиру куће	300-350 еура
Надградња	300-350 еура

Ситуација се битно мења у 2007. години и кредити постају доминантан начин куповине нових станова што се види и према ценама станова .

Табела: Стање тржишта 2007.-2008. године

Нови станови	
Центар града	Око 800 еура
Изван центра	Око 650 еура

Промет непокретности у општини Ваљево /без земљишта /

У поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права, у току предходне три године обрађен је промет непокретности-грађевински објекти.

врста непокретности	број промета 2003.година	број промета 2004.година	број промета 2005.година
стан	299	431	322
кућа	155	192	191

пословни простор	100	144	92
остали грађ.об.	59	58	51

Пореска основица за утврђивање пореза на пренос апсолутних права:

врста непокретности	распон у динарима
стан	25 000 оо – 55 000 оо
кућа	17 000 оо – 40 000 оо

Износ утврђених обавеза по основу пореза на пренос апсолутних права

година	износ
2003.	33 857 745 оо
2004.	65 026 578 оо
2005.	60 520 990 оо

Порез на имовину осим земљишта

година	износ
2003.	25 187 784 оо
2004.	27 668 037 оо
2005.	33 061 384 оо

2.5. Закључци о стамбеном тржишту

- Цене станова по насељима су прилично уједначене;
- **Најтрженији станови** су у првом делу Насеља "Ослободиоци Ваљева"(близина центру града, жел. и аутобуске станице, близина Првој сновној школи, обданиште, станови са централним грејањем, лифтом и релативно нова градња) и Насеље 27. новембар, а најквалитетнији станови грађени по свим стандардима са природном вентилацијом свих просторија у стану су војни станови (који се третирају као станови у центру града, иако су нешто даље од ужег центра испод Куле Ненадовића)
- **Најмања заинтересованост** је за станове у Насељима : Сретена Дудића, Милорада Павловића, Вујићев венац, због комуналних проблема око изношења смећа, осветљења, чишћења снега и др.
- могу се у наредном периоду очекивати **проблеми** на локацији "Галерије" у "Јазу" где живи око 10 породица
- **Продаја грађевинских локација** на периферији је скоро стала, јер се више исплати да се купи стари стан, него да се парцела комунално опреми.Опремање локације око 16.000 евра а стан у насељу С.Дудића и М. Павловића се може купити од 12.300-15.000 евра.
- Према подацима добијеним од самих грађевинских предузећа и агенција за некретнине **центар града** (Улица Вука Караџића) се помера за један квартал и све је више за станове и пословни простор атрактивнија Синђелићева улица.

- Слаба заинтересованост за градњу у Новом насељу и Попарама
- Све већа заинтересованост за изнајмљене станове, нарочито младих брачних парова, јер је месечна рента у Насељима - Збратимљени градови, М.Павловић, С.Дудић од 60-100 евра, (центар од 150-200 евра) а отплата рате за кредита од 150-250 евра за двособан стан

3. Могућности и препреке које стоје пред предузимачима, као и индивидуалним иницијативама током изградње станова и најма стана

Инвеститори стамбених објеката су приватни предузетници који у томе виде извесне шансе за остварење одређене добити. Најуспешнији су обично власници мањих и већих грађевинских предузећа и пројектанских бироа те тако успешном организацијом реализују инвестиције.

Други важан фактор је одбир одговарајуће локације која треба да је у центру града јер је потражња за становима тамо и највећа. Пошто нема потпуно слободних, користе се оне локације које нуде власници индивидуалних стамбених зграда а на подручјима која су планом предвиђена за вишеспратну стамбену изградњу великих или средњих густина. Уобичајни трошкови локације су 15 до 17% квадратуре могућег објекта на парцели која се нуди за реконструкцију.

Следећи важан фактор је релативно ниска цена накнаде за изградњу, јер је она износила до краја 2007. године 670 динара по м² новопредвиђеног објекта, а сада у 2008. години износи 763 динара по м².

Станови продају за готовину и на кредит. Један број станова прода се још током изградње, па се тај новац користи за изградњу објекта или код већих инвеститора за друге потребе.

Други део инвеститора гради на индивидуалним стамбеним парцелама, углавном дограђујући већ постојеће стамбене објекте, ретко се гради потпуно нов. Може се рећи да се ретко купују нове парцеле, јер оно што се може прибавити углавном је комунално неопремљено земљиште, а како смо већ намоменули постоји озбиљан дефицит у комуналној опремљености земљишта унутар граница ГП-а. Ипак, проширење постојећег стамбеног објекта је често начин доласка до недостајућег стамбеног простора.

И поред ниске накнаде за изградњу учестала је нелегална града, чиме се избегава плаћање накнада. Разлог томе је недостатак воље да се спречи нелегална градња и недовољна контрола.

Изнајмљивање станова је нерегулисано и потпуно препуштено тржишту без неопходне контроле.

Непостоји ни законски установљена контрола рада агенција и адвокатских канцеларија које се баве посредовањем у продаји и изнајмљивању

4. Капацитети и препреке које се односе на општину

Основни концепт уређења земљишта за стамбену изградњу се заснива на реализацији годишњих програма уређења земљишта, који доноси Дирекција за урбанизам и изградњу, односно одобрава Скупштина општине Ваљево преко годишњих програма рада и општинског буџета. У овим кризним годинама програми су се заснивали на што равномернијој заступљености уређења свих месних заједница и каснијој одборничкој верификацији.

Свакако, оснивање Општинске стамбене агенције представља битну претпоставку за даљи развој у стамбеној области. Оно што је велика препрека јесте недовољан капацитет ове општинске агенције за спровођење утврђене политике становања (кадровски, организациони, материјални). Веома озбиљна препрека је и непостојања стабилних, па макар и минималних извора финансирања пре свега социјалних станова али и унапређења становања уопште.

ПРОЦЕНА САДАШЊИХ И БУДУЋИХ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА

Основни фактори који утичу на садашње и будуће стамбене потребе су:

Акумулиране потребе, пренасељени станови
Очекиване демографске промене, миграције и структура домаћинства,
Претпостављене будуће стамбене потребе домаћинства
Мере које могу бити предузете за промену стања у стамбеној области

Основна структура садашњих и будућих стамбених потреба

Очекиване потребе за становима укупно
Очекиване потребе за становима оних који немогу прибавити стан на тржишту
Очекиване потребе за становима рањивих социјалних група
Потребне промене за побољшање стандарда и квалитета становања у постојећим становима односно квалитета живота у постојећим насељима у општини или деловима града Ваљева.

1. Садашње или акумулиране стамбене потребе

Све што је се у претходном временском периоду догодило у стамбеној области, као последица општих економских и социјалних кретања, представља тренутну

стамбену ситуацију а потребе за становима у овом моменту које произилазе из претходног периода се могу назвати: акумулиране стамбене потребе.

Пренасељеност станова је најважнија чињеница која исказује незадовољавајуће стање у погледу броја и величине станова. Пренасељеност је на изванредан начин и експлицитна и имплицитна. Експлицитна је у погледу броја станова у којима живи више од једног домаћинства који износи 1827 уз још 447 домаћинство, које живи у другим настањеним просторијама. Имплицитно је у релативно изједначеном укупном броју станова и броја домаћинстава јер постоји релативно велики број станова који су тренутно по евиденцији ненастањени или пак напуштени.

Пренасељеност се може представити на два начина:

1. Недостајући број станова за смештај домаћинстава по критеријуму једно домаћинство у једном стану. По том критеријуму потребно је обезбедити 2274 стана за смештај домаћинстава у посебне стамбене јединице.
2. Неадекватна величина или структура станова за одговарајући смештај чланова домаћинства, по могућим критеријумима:

минимално 8м², /апсолутни или биолошки минимум/ пренасељено је 1484 стана у општини,

минимално 10м²,/критеријум у примени код УНХАБИТАТ/по члану домаћинства пренасељено је 3456 стана у општини

2.3.минимално 12м² по члану домаћинства пренасељено је 5298 станова у општини,

минимално 15м² по члану домаћинства пренасељено је 9278 станова,

2.4.или по критеријуму 1 до 2 особе у соби.

По овом основу, добијамо потребне станове за редуковање садашње пренасељености по собама, што значи да треба на нивоу града решити пренасељеност неких 2601 пренасељених станова у којима живи 10662 лица у укупн 3482 пренасељене собе.

2.5. или по критеријуму 1 особа по соби /без кухиња и других просторија/ у општини Ваљево укупно потребно је обезбедити још 25830 соба за смештај исто толико чланова домаћинства који немају своју собу.

Од 2.1. до 2.5. је градација критеријума за пренасељеност станова и креће се од 1484 пренасељена стана до идеалних 25830 евентуално нових соба за конфоран просторни смештај свих чланова домаћинства.

Који од овде наведених критеријума узети као гранични између акумулираних односно садашњих стамбених потреба и будућих стамбених потреба, питање је коме треба посветити посебну пажњу. Исто је и са критеријумом; који се просторни стамбени стандард може узети као социјално и економски прихватљив односно циљним за постизање добрих услова живота.

Такође је и питање на који начин се могу задовољити стамбене потребе за проширењем стамбеног простора, када знамо да на другој страни постоје ненастањени станови, па и станови који имају мали број чланова домаћинства у односу на своју величину.

Ипак ако је циљ разматрања формулација садашњих стамбених потреба, треба се одлучити за критеријуме којима се исказује циљ минималног задовољења стамбених потреба, док будућим стамбеним потребама треба препустити оптималне циљеве у овој области.

Па шта би онда данас у Ваљеву били минимални просторни стандарди које треба достићи што пре.

Према студији стамбеног сектора Републике Србије, који пак преузима критеријум од УНХАБИТАТ, сматрају се пренасељени станови са мање од 10м² по члану домаћинства. Дакле, по том критеријуму потребно је унапредити просторни стандард за најмање 3456 стана у општини Ваљево.

Можемо закључити да садашње /или акумулиране/ стамбене потребе у општини Ваљево су:

- обезбеђење смештаја за 2274 домаћинства без сопственог смештаја и
- унапређење стандарда становања као стамбеног простора за домаћинства смештена у 3456 стамбених јединица.

Уз јасно изражене стамбене потребе за стамбеним јединицама односно побољшањем просторног стандарда у самим становима, неопходно је у што краћем временском периоду озбиљно побољшати стање опремљености неколико насеља насељених претежно Ромским становништвом. То су пре свега насеља без водовода и без приступног асвалтног пута и насеља са нерешеним имовинским односима и статусом објеката.

2. Будуће стамбене потребе

Овде се ради о потребама које ће настајати, сукцесивно, са природним прираштајем односно предпостављеним променама у броја становника.

Други могући аспект будућих стамбених потреба је онај део акумулираних стамбених потреба који је потребно задовољити као унапређење просторних стандарда, у релацијама од минималне / које смо овом приликом утврдили на 10м² по члану домаћинства / до оптималне коју би смо могли дефинисати на више начина; од стандарда дефинисаног 15м² по члану домаћинства до стандарда дефинисаног односом једне соба на 1 до 2 члана домаћинства.

Када је реч о пројекцији становништва треба подвући два аспекта: према просторном плану општине и према генералном урбанистичком плану Ваљева:

Према тим предвиђањима број становника у Општини Ваљево опадаће са 96 761 у 2002 на 92 600 у 2011 години. Истовремено у граду Ваљеву по пројекцији

ПРОЈЕКЦИЈЕ СТАНОВНИШТВА

Подручје/насеље	Број становника по Попису		Пројекција становништва		
	1991	2002	2011	2016	2021
општина ВАЉЕВО	98226	96761	92600	89300	86000
<i>Ваљево-насеље</i>	<i>59016</i>	<i>61035</i>	<i>63870</i>	<i>65100</i>	<i>64600</i>
ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН – подручје	59751	61884	64800	66100	65700

становништва, односно, просечној годишњој стопи раста становништва у периоду 2002 - 2021 год. од 3,0 %, очекује се укупан број становника у 2011. години од 64 800 или повећање од 2916 становника у односу на 61884 становника колико је било по попису 2002 године на територији Генералног урбанистичког плана Ваљево. У 2021. години очекује се укупно 65700 што, у односу на 2002 год, од 61884, износи повећање становника од 3816.

Узевши да је просечна величина домаћинства 2,8 ст/дом., из тога произлази да ће **по основу будућег повећања становништва бити потребно 1360 нових станова до 2021, а око 1000 нових станова до 2011 године.**

У структури потражње за слободним становима или у ренталном сектору или у потражњи за новим становима, веома снажно утичу новоформиране породице младих брачних парова којих је сваке године у општини Ваљево око 500.

Метод којим смо исказали стамбене потребе садржи све потребе без исказивања ове категорије домаћинстава као посебне али је потребно подржати формирање нових домаћинстава у посебно тешким економским и друштвеним условима.

Када као будуће стамбене потребе додамо још неопходан број станова у којима је на располагању члановима домаћинства мање од, условно речено, оптималних 15м² који износи 5832, добијамо нешто комплетнију слику будућих стамбених потреба квантитативно изражених.

3. Укупне стамбене потребе

Могу се сврстати у две основне групе:

Стамбене потребе које треба задовољити у следећих пет година организованом и смишљеним активностима, и стамбене потребе које треба задовољити каснијим стамбеним развојем у општини Ваљево.

Укупне стамбене потребе:

Потребно станова за смештај домаћинстава без стана	2274
Потребно станова за нове становнике	1360
Број станова за побољшање стандарда /тренутно мање од 10м² по чл./	3456
Број станова за унапређење стандарда /тренутно између 10 и 15м² по чл./	5832

3.1. Стамбене потребе у следећих пет година

У следећих пет година потребно је решити већи део акумулираних стамбених потреба које су евидентирание као постојеће и део будућих стамбених потреба који настаје сукцесивним прирастом становника у граду Ваљеу.

Неповољна економска кретања у општини и приходи становништва који приближно износе око 3/4 просечног прихода у Републици не дају добру основу за разрешење бројних стамбених проблема. Са друге стране неблагоприятним решавањем основних животних питања домаћинства долази до убрзаног одласка из општине и региона пре свега младих и школованих. Да би се озбиљно осетило побољшање, потребно је решити у следећих пет година бар 50% акумулираних потреба. То значи пронаћи смештај за 1137 или приближно 1100 домаћинстава без свог стана и озбиљно побољшати стамбене услове, на различите начине, за 1728 или приближно 1700 домаћинстава која имају мање од 10м² по члану.

Такође у следећих пет година треба обезбедити смештај за 2916 нових становника у приближно 1000 станова.

Половина од укупног броја потребних станова за смештај домаћинства без стана	око 1100
Половина од укупног броја потребних станова којима треба побољшање	око 1700
Укупно станова за смештај нових становника	око 1000

Од укупног броја станова које треба обезбедити за смештај постојећих домаћинстава, смештај нових домаћинстава и побољшање стандарда одређеном броју домаћинстава, један део од 15 до 20% треба да буду из домена социјалног становања. Треба предвидети да у прве две године, због периода прилагођавања ће вероватно бити могуће обезбедити нешто мање станова него у периоду следеће три када треба очекивати да се уходавање заврши.

Дакле, у следећим годинама стамбене потребе по годинама и по категоријама могу изгледати како је приказано у следећој табели:

година	станови за домаћинсва без стана		станови за нова домаћинсва		домаћинства којима је неопходно проширење	
	укупно станова	социјалних станова	укупно станова	социјалних станова	укупно домаћинст.	социјална помоћ
2008.	200	50	190	35	300	50
2009.	200	50	195	35	350	60
2010.	200	50	200	40	350	60
2011.	250	55	205	45	350	60
2012.	250	55	210	45	350	60
укупно за пет година	1100	260	1000	200	1700	290

То су оне стамбене потребе које није могуће задовољити у наредних пет година, а у овом моменту их евидентирамо као реалне потребе које је потребно у неком предстојећем периоду реализовати.

Уколико се у периоду од првих пет година реализује планираних 50% акумулираних потреба преостаје 50% за реализацију. То је смештај за 1137 домаћинстава без свог стана и озбиљно побољшати стамбене услове, на различите начине, за 1728 домаћинстава која имају мање од 10м² по члану.

Додамо ли као будуће стамбене потребе још неопходан број станова у којима је на располагању члановима домаћинства мање од 15м², што је просторни стандард минималног конфорног становања, којих има 5832, добијамо комплетнију слику будућих стамбених потреба .

У том будућем периоду по пројекцији становништва за подручје Генералног урбанистичког плана Ваљево потребно је за повећање броја домаћинстава обезбедити још 360 до 400 станова.

Стамбене потребе које треба задовољити стамбеним развојем након периода од приближно пет година изгледају овако:

Потребан број станова за смештај домаћинстава без стана /преосталих 50% /	1137
Број «пренасељених» станова /тренутно мање од 10м² по чл./ 50%	1728
Број станова за унапређење стандарда /тренутно између 10 и 15м² по чл./	5832
Потребан број за нове становнике	360

ЗАКЉУЧЦИ

1. Садашње и будуће стамбене потребе

У претходном поглављу јасно су приказане садашње и будуће стамбене потребе у мери којом се може извршити њихова квантификација. Начин на који ће се потребе реализовати могу бити различити.

Потребно је изградити изванредан број нових станова у различитим стамбеним формама. Један број станова ће се реализовати у вишепородичним стамбеним зградама на тржишту под различитим тржишним условима. Други део ће се

реализовати у индивидуалним стамбеним зградама /по важећим прописима ти објекти могу имати до четири стана / на тржишту углавном као проширења постојаћих објеката, јер ће такав начин бити најлакши и вероватно најјефтинији.

Социјални станови се могу реализовати у посебним стамбеним зградама која ће бити власништво општине Ваљево, за оне кориснике који би плаћали закупнину у таквим становима. У те две познате и за реализацију погодне стамбене форме може се реализовати највећи део стамбених потреба на тржишту и у социјалним становима, као и различити облици помоћи којом би се реализовао нарочито онај део потребних проширења постојећих станова.

Да ли је могућа и неопходна још нека просторно-урбанистичка форма за реализацију јефтиног становања сада је тешко рећи, али да Општина Ваљево због тешког економског положаја становништва мора тражити добра и јефтина решења за реализацију станова сасвим је евидентно. При том не треба заборавити на извесна лоша искуства са изградњом јефтиних недовољно конфорних станова у такозваним «галеријама», које данас представљају прилично велики проблем за чије решавање су потребна и средства и добра решења.

У групи великих и недовољно разматраних проблема спадају и насеља у Ваљевоу и околини која доминантно насељавају Роми којима је због опште друштвено-економске ситуације потребна веома велика помоћ заједнице да би се читаво насеље довела у стање минималне инфраструктурне и социјалне опремљености потребне за даље поправљање стандарда становања.

Истовремено је потребна активност на поправљању стамбене ситуације у тим насељима и у опште у становима насељеним Ромима, јер сви проблеми стандарда становања су најизраженији у Ромској средини.

Како је запажено у Стамбеном профилу општине Ваљево, у граду постоји једна целе месна заједница «Нада Пурић», у којој су сконцентрисани стамбени проблеми пре свега пренасељеност станова, што посредно говори о извесној концентрацији домаћинстава која тешко самостално могу обезбедити унапређење своје стамбене ситуације. Када се томе придода чињеница да се ту налазе и две од неколико стамбених «галерија» које имају велики број веома малих неконфорних станова, може се закључити да је у том делу града, осим активности на поправљању индивидуалних стамбених проблема, треба озбиљно предузети активности на општем уређењу стамбених блокова који су скоро сасвим изграђени вишепородичним стамбеним зградама, са доста недовољно уређеног зеленог простора између објеката.

Реализација уређења стамбених блокова била би добро организована у партнерском односу са невладином организацијом «Јешко Видић» која већ делује као удружење грађана заинтересованих за бољи квалитет живота у својој непосредној околини.

Унапређење становања, кроз уређење и изградњу инфраструктуре и саобраћаја, веома је важно за периферне делове града где доминирају индивидуални стамбени објекти, обично започети, делимично изграђени и усељени. У тим деловима града сконцентрисани су објекти започети без грађевинских дозвола, па је сложено питање легализације у извесној мери повезано са комуналним уређењем, па тиме и унапређењем стамбене ситуације.

Дакле стамбна ситуација и стамбне потребе су сложени из више међусобно веома различитих фактора, од којих је за домаћинства и њихове чланове најважније имати или користити самостално стан и стамбени простор примерен потребама домаћинства.

Нека домаћинства нису у стању да сама обезбеде себи «кров над главом» па је за то потребна друштвена помоћ.

Са друге стране, могућности су посебно у Ваљеву веома ограничене и потребан је друштвени консензус око тога коме и како је потребно помоћи да што адекватније задовољи најважније породичне потребе.

Потребно је осмислити активности локалне заједнице које ће подстицати и олакшавати свим грађанима да својим средствима задовољавају стамбене потребе. При том је важно, осим изградње и уређења станова, истовремено унапређивати и стамбену околину, а у крајњој линији и животну средину, јер многи су незадовољни приликама у свом крају града или у свом селу више него са својом стамбеном ситуацијом унутар своје куће или стамбене зграде.

2. Проблеми, ограничења, препреке

- Нерационална просторна организација становања

Подручје Генералног урбанистичког плана је нерационално организовано. Нагли послератни развој града и драстична промена привредних активности, уз задржавање пређашне рурално-маловарошке организације стамбених зона, неизбежно су довеле до превеликог ширења градског подручја што се види и по веома ниској густини насељености од 18 ст./ха.

- Начин управљања грађевинским земљиштем одвија се у одсуству тржишних механизма и слободног промета земљишта, уз квазитржишне елементе за прорачун накнаде за коришћење и уређење грађевинског земљишта итд.

- Постојећи систем финансирања и инструмената земљишне политике задржан је још из времена пре започетих крупних социо-економских промена и процеса трансформације и приватизације свих структура.

- Нису установљене тржишне институције и механизми за управљање земљиштем.

- У пракси урбанистичког планирања, земљиште се третира као плански ресурс, а планирање његове употребе се одвија без учешћа власника и корисника, појединих интересних група, што све води у бројне имовинско-правне, планске, социо-економске конфликте, настанак судских и административних процедура, одуговлачење и поскупљење реализације планираних инвестиција.

- Под утицајем географских услова, затим, лоцирања већих индустријских капацитета уз реку Колубару, као и све веће потребе за просторима намењеним становању, дошло је до изградње нових стамбених зона далеко од Колубаре,

заједно са појединим старијим насељима руралног типа са свим негативностима које оваква просторна организација собом носи: превелику цену примарне инфраструктуре, недовољну опремљеност урбаним сервисима, итд. Треба зауставити ширење територије града.

- Бесправна стамбена изградња. Без обзира на стварне узрочнике ове појаве, мораће се ићи на њеној просторној и комуналној санацији, односно, повезивање ових зона у јединствен градски систем.

- Недовољан интензитет реализације ранијих планова, а посебно нове друштвено-економске и друге околности, указују на потребу примене нових приступа развоју града у духу Нове Атинске повеље. То подразумева континуално планирање у виду "процеса" (уместо раније израде фиксне слике града) као "примену принципа мешовите градње". Све то, тражи одговарајуће јачање на институционалном нивоу. У случају Ваљева, треба ојачати Дирекцију за урбанизам и изградњу града, и друге локалне институције, како би се путем нових технологија омогућило динамично и правовремено доношење одлука.

- У области становања, односно, стамбене изградње, не постоје званични архитектонско-урбанистички нормативи, посебно, у области индивидуалне изградње, која је, практично, без нужног друштвеног усмеравања и утицаја. Ово се нарочито односи на величине парцела и спратност изградње од чега, углавном, зависи рационалност изградње.

- Иако проблем пренасељености није много изражен, када се ради о односу броја домаћинстава по стану, ипак, изражена пренасељеност по соби, указује на потребу утицаја на потенцијалне инвеститоре да пројектују и граде куће/станове који одговарају величини домаћинства, поштујући критеријум од максимум 1-2 особе по соби.

- Неодговарајући квалитет код индивидуалних објеката, посебно у домену њихових естетских карактеристика је аларм за заустављање таквог тренда израженог кроз безизражајност, неселективну примену спољних утицаја итд. који снижавају иначе, велику грађевинску вредност.

- Накнаде за уређење грађевинског земљишта које се плаћају приликом почетка изградње објекта су веома ниске и нису диференциране према положају локације. Тако накнада за пуну опремљеност локације на којој се гради објекат износи 620 динара за м² корисне површине и наплаћује се према опремљености у моменту почетка изградње објекта. Због тако ниске накнаде у буџетском фонду за ову намену у 2003 години сакупљено је око десет милиона динара.
- Приликом изградње нових стамбених објеката значајан издатак су трошкови везани за повезивање на електроенергетску мрежу. У неким неповољнијим случајевима ови трошкови могу бити блиски трошковима накнаде за уређење грађевинског земљишта.
- Накнаде за коришћење грађевинског земљишта су насупрот накнадама за уређење, ниске толико да корисници и не знају колико она износи, а уз то се нередовно наплаћује и нема камата ни санкција за оне који је не плаћају. Та врста накнаде је од малог утицаја на део стамбене политике која се односи на инвестиције, док у организованим заједницама може битно утицати на конфор и одржавање стамбених подручија. Накнада је диференцирана према четири

зоне. Висина накнаде износи од 0.80дин/м² корисне стамбене површине у екстра А зони до 0.20 динара у трећој зони.

- Поред релативно повољних услова за стамбену изградњу када су у питању трошкови изван грађевинске цене у предходном периоду изграђено је више хиљада објеката без одобрења за изградњу. Тешка економска и друштвена криза је разлог таквог развоја ситуације у овој области.
- Расположивог земљишта за нову стамбену изграду има у приватној својини док у својини Општине има мали број парцела које су спремне за ту намену.
- одсуство субвенција за индивидуалну стамбену изградњу,
- недовољан број локација за индивидуалну стамбену изградњу
- потпуно одсуство улагања у изградњу станова за издавање,
- недостатак већих локација за изградњу у централном градском језгру и недовољан интерес инвеститора за изградњу колективних стамбених објеката у приградским насељима
- инвеститори су углавном приватна грађевинска или друга предузећа која граде новцем од унапред продатих станова или новцем из др. пословних активности,
- дуги и компликовани поступци решавања имовинско - правних односа,
- изразита тенденција надграђивања објеката са равним кровом, нарочито у централној зони, са често незадовољавајућим квалитетом. Решавање оваквих пропуста се углавном доводи до судских поступака који су дуги и спори
- Код оваквих зграда јавља се проблем паркинг простора као и заједничких подрумских просторија, а ретко где се уграђују и лифтови због техничких препрека
- недостатак организације која се професионално бави одржавањем стамбених зграда
- недостатак јасно организованог општонског одељења задуженог за послове становања

3. Потенцијали

- **велики број правних субјеката који се баве изградњом стамбених објеката** (50 предузећа која се активно баве грађењем) и физичких лица-радњи који учествују у изградњи објеката за становање у граду Ваљевоу, која су делимично оспособљена за градитељске послове (у опреми и љдима са одговарајућим квалификацијама).
- Постоје извесне резерве у капацитетима земљишта које је планом предвиђено за веће густине од постојећих. То је централно подручје града које је планском документацијом намењено вишим густинама а тренутно се сада налазе приземни стамбени објекти.
- Постојање општинског јавног предузећа "Општинска стамбена агенција" која је формирана са циљем да гради и управља стамбеним објектима

- општине као и да предлаже и спроводи мере из домене стамбене политике општине .
- Постојање других јавних предузећа у општини која бољом координацијом и међусобном сардњом могу много допринети спровођењу мера стамбене политике у Ваљеву.
 - У општини и граду Ваљеву постоје неизграђене површине у власништву Војске Србије које уколико се под повољним условима пренесу у јавно земљиште могу бити значајан потенцијал за изградњу социјалних станова.

ПРЕДЛОГ СТРАТЕШКИХ ЦИЉЕВА

1. Општи стратешки циљ

Унапредити стандард становања и стамбено окружење свима којима је потребно, стан учинити доступним онима који га немају и помоћи побољшању стамбене ситуације онима који имају веома низак стандард становања а посебно угроженим социјалним групама , кроз:

- развој институција које утичу на стамбени развој,
- прихватљив и одржив програм активности који јасно води достигнутом напретку у стамбеној области,
- трајну и видљиву подршку најугроженијима уз значајну изградњу социјалних станова и по потреби стамбене субвенције

2. Предлог примарних стратешких циљева

2.1. Обезбедити земљиште, инфраструктуру и изградити станове ренталног социјалног стамбеног фонда за оне којима је потребана помоћ друштва, а посебно за угрожене социјалне групе, при чему једна десетина треба да буде прилагођена инвалидима.

- Локална самоуправа треба да обезбеди земљиште, уз укључивање могућности ангажовања Војске Србије и Владе Србије на ангажовању, слободног војно земљиште у грађевинском подручју, за изградњу социјалних станова .
- Прилагодити урбанистичко планирање и урбанистичке планове стамбеној политици где значајно место заузима социјално становање.
- Локална самоуправа треба преко општинских јавних предузећа да обезбеди инфраструктурно опремање земљишта за изградњу социјалних станова .
- Општинска стамбена агенција, кроз годишње програме рада сагледава потребна средства и могућности за реализацију стамбеног програма и РЕАЛИЗУЈЕ ГОДИШЊЕ ПРОГРАМЕ ИЗГРАДЊЕ РЕНТАЛНОГ СОЦИЈАЛНОГ СТАМБЕНОГ ФОНДА.
- На основу програма ОСА-е исказују се потребе за буџетским средствима општине и конкурише за буџетска и друга средства Републике за намене социјалног становања.
- На основу програма ОСА-е и Општинске стамбене стратегије ОСА може према ситуацији да конкурише и за донаторска и друга наменска средства која потичу из међународних извора.

- ОСА може користити и средства кредита за улагање у социјалне и јефтине станове

2.2. *Развити општинске институције за спровођење стамбене политике, а нарочито развити Општинску стамбену агенцију и битно унапредити координацију институција међусобно .*

- Утврдити општинске годишње стамбене програме као инструмент спровођења Општинске стамбене стратегије.
- Организационо ојачати и оспособити општинску управу и јавна предузећа, а нарочито Општинску стамбену агенцију, за предлагање и спровођење стамбене политике као и предлагање и спровођење стамбених програма.
- Институционално јачати сарадњу између општинских јавних предузећа на спровођењу стамбене политике и стамбеног програма.
- У процесу утврђивања годишњих програма општинских ЈП-а обавезно утврдити део; «стамбени програм» кроз који се реализује део општинског годишњег стамбеног програма.
- Унапредити општинску регулативу у области становања посебно у погледу норматива величине и опреме стамбеног простора и то за потребе стамбених објеката уопште и за потребе стамбених објеката социјалног становања /уколико се то не учини на републичком нивоу/
- Кроз деловање ОСА-е и локалне самоуправе подстакнути и учествовати у предлагању и евентуалном доношењу стратегије локалног интегралног развоја.

2.3. *Унапредити угрожена градска стамбена насеља, градску периферију и сеоска насеља са великим бројем нелегалних објеката а нарочито унапредити насеља где преовлађује ромско становништво.*

- Сачинити програм санације и уређења насеља где превлађује ромско становништво.
- Припремити програм унапређења угрожене градске месне заједнице «Нада Пурић».
- У сарадњи са месним заједницама градске периферије и приградским месним заједницама, припремити вишегодишње /петогодишње/ планове комуналног уређења на бази партнерства грађана и локалне самоуправе.
- Општинска јавна предузећа заједно и посебно кроз годишње програме спроводе вишегодишње програме уређења месних заједница, градских приградских и сеоских.

2.4. Успоставити систем управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда и помоћи рентирање слободних станова.

- Хитно формирати информациони систем са базом података о стамбеним зградама, становима, станарима, инсталацијама и другим подацима.
- Помоћи унапређење газдовања и управљања стамбеним зградама са више станова кроз подршку формирању скупштина станара.
- У циљу унапређења управљања стамбеним зградама у стамбеним насељима и стамбеним блоковима у зеленилу размотрити могућност препарцелације ради утврђивања припадајућих парцела стамбеним објектима и потом подстакнути материјалним средствима њихово уређења ради побољшања становања према већ утврђеним правилима.
- Омогућити да се Општинска стамбена агенција бави посредовањем у издавању /рентирању/ станова.

2.5. Омогућити тржину изградњу станова за продају и рентирање као и обнову и изградњу комуналне инфраструктуре.

- Са Дирекцијом за урбанизам сагледати све резерве простора као и резерве инфраструктуре и сагледати потребе за новом саобраћајном и другом инфраструктуром.
- Инфраструктурно опремити градске блокове са највише резерви и најпожељније за становање ради тржишне изградње станова.
- Неодложно и битно реформисати све елементе земљишне политике на основу којих се убирају закупнина и све врсте накнада /за изградњу, за коришћење/.
- Плански уредити подручја градске периферије изван Генералног урбанистичког плана која су значајније насељена ради одређивања јавних површина потребних за изградњу инфраструктуре.

АКЦИОНИ ПЛАН 2008-2009. ГОДИНА

Редни број активности и описни назив	1. Изградити нових 41 стан за рентално социјално становање у оквиру СИРП програма и довршити изградњу 35 станова из истог програма
Стратешки циљеви на које се односи активност	<i>2.1. Обезбедити земљиште, инфраструктуру и изградити станове ренталног социјалног стамбеног фонда за оне којима је потребана помоћ друштва, а посебно за угрожене социјалне групе при чему једна десетина треба да буде прилагођена инвалидима.</i>
Опис активности	Довршити изградњу започетих 41 стан на већ одређеним и делимично припремљеним локацијама у М.З. Крушик. Довршити технички пријем, прикључити на инфраструктуру и уселити раније започета 34 стана
Носилац активности	ОСА Ваљево
Партнери и аранжмани	УН-ХАБИТАТ и Општина Ваљево
Везе са општим-националним планом	Стратегија републике за смањење сиромаштва
Радни програм	Пратити изградњу и објекте пустити у функцију..
Општински буџет или други извори	Укупан програм - око 80 милиона учешће донатора и око 40 милиона учешће општине, као и 14 милиона динара средстава ОСА.
Временски оквир	2008. година /наставак активности 2006 и 2007. године/

Редни број активности и описни назив	2. Извршити припреме за уклањање веома лошег стабени објекта «галерија» код пијаце и адекватно збринути станаре.
Стратешки циљеви на које се односи активност	<p><i>2.1. Обезбедити земљиште, инфраструктуру и изградити станове ренталног социјалног стамбеног фонда за оне којима је потребана помоћ друштва, а посебно за угрожене социјалне групе при чему једна десетина треба да буде прилагођена инвалидима.</i></p> <p><i>2.2. Развити општинске институције за спровођење стамбене политике а нарочито развити Општинску стамбену агенцију и битно унапредити координацију институција међусобно .</i></p>
Опис активности	У сарадњи са ОСА, власником објекта и другим јавним предузећима као и партнерима у приватним сектору хитно тражити решење за станаре објекта, а објекат уклонити .
Носилац активности	Општина Ваљево, ОСА и друга јавна предузећа
Партнери и аранжмани	Власници станова, корисник земљишта , приватни инвеститори.
Везе са општим-националним планом	Примена закона о изградњи објеката и других прописа .
Радни програм	Окупити власнике станова, корисника земљишта, сва Јавна предузећа, општину, и предочити проблем и утврдити међусобне законске обавезе. Окупити експерску групу са задатком да израде посебан акциони план за решење проблема у кратком року.
Општински буџет или други извори	Редовна средства буџете и јавних предузећа који сви заједно трема да припреме уклањање објекта.
Временски оквир	2008. и 2009.година

Редни број активности и описни назив	3. Довршити изградњу 16 станова за ратне војне инвалиде
Стратешки циљеви на које се односи активност	<i>2.1. Обезбедити земљиште, инфраструктуру и изградити станове ренталног социјалног стамбеног фонда за оне којима је потребана помоћ друштва, а посебно за угрожене социјалне групе при чему једна десетина треба да буде прилагођена инвалидима.</i>
Опис активности	Обезбедити изградњу кроз предвиђене процедуре и изградити станове и потом их уступити на коришћење.
Носилац активности	ОСА Ваљево
Партнери и аранжмани	Општина Ваљево , надлежно министарство /НИП/
Везе са општим-националним планом	
Радни програм	Урадити завршне послове, партерно уређење и пуштање објекта у функцију.
Општински буџет или други извори	0.7 милиона динара из укупних 40 милиона поменутих у тачки 1. акционог плана.
Временски оквир	2008. година

Редни број активности и описни назив	4. Сачинити програм уређења и реконструкције свих преосталих подстандардних насеља: ванградских /укључујући ромска/ градских четврти и рубног подручија града
Стратешки циљеви на које се односи активност	<i>2.3. Унапредити угрожена градска стамбена насеља, градску периферију и сеоска насеља са великим бројем нелегалних објеката а нарочито унапредити насеља где преовлађује ромско становништво.</i>
Опис активности	Припрема детаљног и остваривог програма који би се одвијао у радобљу од 3 до 6 године /програми реконструкција насеља Балачка и «Обрена Николића» разматрају се посебно јер су припреме веома сложене/. Програм би обухватио планско регулисање изградњу инфраструктуре, друштвених садржаја, и унапређење животне средине.
Носилац активности	ОСА Ваљево, Општина, ЈП Дирекција и сва друга комунална предузећа и институције које имају додира са овим проблемима.
Партнери и аранжмани	Општина Ваљево, јавна предузећа, невладине организације, политичке партије и други
Везе са општим-националним планом	Стратегија за смањење сиромаштва, Декада рома
Радни програм	Детаљна разрада свих активности: планских, програмских организационих финансијских уз ушешће грађана у планирању и финансирању програма
Општински буџет или други извори	Редовне активности јавних предузећа и локалне самоуправе.
Временски оквир	2008. година

Редни број активности и описни назив	5. Започети активности на решавању проблема ромског насеља Балачка израдом одговарајућег урбанистичког плана и израдом плана уређења и започети изградњу инфраструктуре. /веза са тачком 4./
Стратешки циљеви на које се односи активност	<i>2.3. Унапредити угрожена градска стамбена насеља, градску периферију и сеоска насеља са великим бројем нелегалних објеката а нарочито унапредити насеља где преовлађује ромско становништво.</i>
Опис активности	Израдити одговарајући урбанистички план за насеље Балачка за око 500 становника. Израдити план уређења и изградње инфраструктуре. /Веза са тачком 4./
Носилац активности	Ј.П. Дирекција ,општине Ваљево.
Партнери и аранжмани	Општина Ваљево, Републичка министарства, Међународне организације, невладине организације
Везе са општим-националним планом	Стратегија за смањење сиромаштва. Међународна декада Рома
Радни програм	Урадити Урбанистички план насеља Балачка, припремити пројекте, израдити програм /можда стратегију/ изградње инфраструктуре и евентуално направити пројекте, спровести процедуре и започети изградњу инфраструктуре.
Општински буџет или други извори	Средства већ одређена буџетом општине , могућа средства буџета Републике и донаторска средства.
Временски оквир	2009. година

Редни број активности и описни назив	6. Довршити започету реконструкцију насеља у Бердапској улици
Стратешки циљеви на које се односи активност	<i>2.3. Унапредити угрожена градска стамбена насеља, градску периферију и сеоска насеља са великим бројем нелегалних објеката а нарочито унапредити насеља где преовлађује ромско становништво.</i>
Опис активности	Довршити све активности, извођење радова на реконструкцији објеката и уређењу партера.
Носилац активности	ОСА Ваљево
Партнери и аранжмани	Општина Ваљево, Међународне организације и јавна предузећа.
Везе са општим-националним планом	Стратегија за смањење сиромаштва.
Радни програм	Довршити извођење радова на објектима и партерном уређењу.
Општински буџет или други извори	Редовне активности јавних предузећа и локалне самоуправе.
Временски оквир	2008. година / наставак активности из 2007./

Редни број активности и описни назив	7. Започети активности на планирању реконструкције насеља «Обрена Николића» .
Стратешки циљеви на које се односи активност	<p><i>2.1. Обезбедити земљиште, инфраструктуру и изградити станове ренталног социјалног стамбеног фонда за оне којима је потребана помоћ друштва, а посебно за угрожене социјалне групе при чему једна десетина треба да буде прилагођена инвалидима.</i></p> <p><i>2.3. Унапредити угрожена градска стамбена насеља, градску периферију и сеоска насеља са великим бројем нелегалних објеката а нарочито унапредити насеља где преовлађује ромско становништво.</i></p> <p><i>2.5. Омогућити тржишину изградњу станова за продају и рентирање као и обнову и изградњу комуналне инфраструктуре.</i></p>
Опис активности	Потребно израдити програм, евентуално са урбанистичко архитектонским конкурсом сагледати могућности простора, потом разрадити динамички план којим треба уклонити око 50 подстандардних стамбених јединица веома лошег бонитета у којима је концентрисан велики број домаћинстава корисника социјалне заштите укључујући и ромске породице . На тој локацији величине 0.8 хектара могуће је изградити од до 24 000м2 бруто површине ст. објеката, без премештања становника и озбиљно унапредити најугроженију градску четврт . Обавезно за програм припремити и пројектовати финансијски менаџмент.
Носилац активности	ОСА Ваљево, ЈП Дирекција, општина Ваљево.
Партнери и аранжмани	Општина Ваљево, Дирекција за урбанизам, стручне асоцијације Републичка министарства, Међународне организације, донатори и невладине организације.
Везе са општим-националним планом	Стратегија за смањење сиромаштва. Међународна декада Рома
Радни програм	Спровести урбанистичко архитектонски конкурс, ако је потребно прилагодити урбанистички план, затим урадити пројектну документацију, пројектовати финансијску конструкцију и направити прецизан динамички план активности.
Општински буџет или други извори	Редовне активности јавних предузећа и локалне самоуправе.
Временски оквир	2008. и 2009. година

Редни број активности и описни назив	8. Формирати информациони систем комплетног стамбеног фонда општине
Стратешки циљеви на које се односи активност	<p><i>2.2. Развити општинске институције за спровођење стамбене политике и нарочито развити Општинску стамбену агенцију и битно унапредити координацију институција међусобно .</i></p> <p><i>2.4. Успоставити систем управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда и помоћи пентирање слободних станова.</i></p>
Опис активности	Успоставити информациони систем компатибилан са другим постојећим и планираним информационим системима који треба да чине локални ГИС.
Носилац активности	ОСА Ваљево
Партнери и аранжмани	Општина Ваљево, УН-ХАБИТАТ, друга јавна предузећа,
Везе са општим-националним планом	Стратегија развоја информатичког друштва
Радни програм	Сакупити све постојеће податке о становима и објектима у Ваљеву класификовати и према пројекту ГИС-а, прибавити хадвер и софтвер, обучити запослене и пустити у рад систем.
Општински буџет или други извори	Средства ОСА-е из текућих послова и средства донатора која се улажу у развој ГИС-а
Временски оквир	2008. и 2009. година.

Редни број активности и описни назив	9. Сачинити свеобухватан програм изградње и реконструкције комуналне инфраструктуре. /веза са тачком 12./
Стратешки циљеви на које се односи активност	<p>2.3. <i>Унапредити угрожена градска стамбена насеља, градску периферију и сеоска насеља са великим бројем нелегалних објеката а нарочито унапредити насеља где преовлађује ромско становништво.</i></p> <p>2.5. <i>Омогућити тржину изградњу станова за продају и рентирање као и обнову и изградњу комуналне инфраструктуре.</i></p>
Опис активности	Сачинити програме /дугорочне и средњорочне/ обнове и изградње инфраструктуре.
Носилац активности	Локална самоуправа, Ј.П. Дирекција ,општине Ваљево и сва јавна комунална предузећа.
Партнери и аранжмани	Општина Ваљево, Дирекција за урбанизам, стручне асоцијације
Везе са општим-националним планом	
Радни програм	Сачинити пројектни задатак /2008./, програме / по потреби сакторску стратегију / са финансијским исказом, сагледати потребе и сачинити акциони план изградње инфрасруктуре. /веза са тачком 12./
Општински буџет или други извори	Текуће финансирање
Временски оквир	2008. и 2009. година

Редни број активности и описни назив	10. Подизање капацитета локалне самоуправе у спровођењу стамбене политике кроз побољшање координације ЈП-а и обезбеђење надзора у општинској управи
Стратешки циљеви на које се односи активност	<i>2.2. Развити општинске институције за спровођење стамбене политике а нарочито развити Општинску стамбену агенцију и битно унапредити координацију институција међусобно .</i>
Опис активности	Успоставити систем координације израде свих локалних програма а посебно програма реализације. У Општинској управи успоставити контролу и надзор над стамбеним сектором.
Носилац активности	ОСА Ваљево и Општина Ваљево
Партнери и аранжмани	Општина Ваљево, друга јавна предузећа,
Везе са општим-националним планом	
Радни програм	Интегрисати локалну самоуправу са јавним сектором кроз споразум о међусобној сарадњи на свим локалним програмима
Општински буџет или други извори	Текуће финансирање
Временски оквир	2009. године.

Редни број активности и описни назив	11. Сачинити програм пилот- акције обнове неколико вишепородичних стамбених објеката и прилагодити заједничке просторе потребама инвалидима
Стратешки циљеви на које се односи активност	<i>2.4. Успоставити систем управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда и помоћи пентирање слободних станова.</i>
Опис активности	Осмислити активности на подстицању обнове постојећих заједничких вишестамбених објеката /кондоминијума/.
Носилац активности	ОСА Ваљево
Партнери и аранжмани	Општина Ваљево, Дирекција за урбанизам, банке, министарство финансија, осигуравајућа друштва , власници станова
Везе са општим- националним планом	користити препоруке из студије стамбеног сектора Србије
Радни програм	Формирати фонд , обезбедити одрживост средства, разрадити критеријуме, подстакнути формирање скупштине стамбених зграда и сагледати могуће резултате овакве активности.
Општински буџет или други извори	Текућа средства буџета
Временски оквир	2008. и 2009. година

Редни број активности и описни назив	12. Иницирати реформу локалне земљишне политике /веза са тачком 9./
Стратешки циљеви на које се односи активност	<p><i>2.1. Обезбедити земљиште, инфраструктуру и изградити станове ренталног социјалног стамбеног фонда за оне којима је потребана помоћ друштва, а посебно за угрожене социјалне групе при чему једна десетина треба да буде прилагођена инвалидима.</i></p> <p><i>2.3. Унапредити угрожена градска стамбена насеља, градску периферију и сеоска насеља са великим бројем нелегалних објеката а нарочито унапредити насеља где преовлађује ромско становништво.</i></p> <p><i>2.5. Омогућити тржину изградњу станова за продају и рентирање као и обнову и изградњу комуналне инфраструктуре.</i></p>
Опис активности	Анализирати стање фондова за грађевинско земљиште и сачинити програм мера за побољшање и унапређење система накнада за уступање, изградњу и коришћење земљишта као и пореза на имовину.
Носилац активности	Дирекција за урбанизам, Општинска управа и локална пореска управа.
Партнери и аранжмани	Скупштина општине преко својих тела а политичких партија.
Везе са општим-националним планом	Све стратегије развоја и све социјалне стратегије као и еколошке акције
Радни програм	Интегрисати све стручне службе за питања јавних финансија израдити студију реформе локалне земљишне политике, иницирати доношење неопходних одлока ради спровођења реформе локалне земљишне политике.
Општински буџет или други извори	Текућа средства буџета
Временски оквир	2008.

Редни број активности и описни назив	13. Направити програм активности стамбеног збрињавања у кризним ситуацијама / земљотрес, поплаве, клизишта /
Стратешки циљеви на које се односи активност	<i>2.2. Развити општинске институције за спровођење стамбене политике а нарочито развити Општинску стамбену агенцију и битно унапредити координацију институција међусобно .</i>
Опис активности	Направити програме који спремно дочекују кризне ситуације са тачно предвиђеним активностима и носиоцима тих активности
Носилац активности	ОСА Ваљево, цивилна заштита
Партнери и аранжмани	Општина Ваљево, цивилна заштита
Везе са општим-националним планом	Закони који регулишу ту област
Радни програм	Формирати фондове резерве , обезбедити рецизан програм активности.
Општински буџет или други извори	Текућа средства буџета општине,
Временски оквир	2008. и 2009.