

**ОПШТИНА КЊАЖЕВАЦ**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
РОМСКОГ НАСЕЉА „НИШКИ ПУТ“ У  
КЊАЖЕВЦУ**

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ**

---

**У КЊАЖЕВЦУ, ФЕБРУАР , 2010. год.**

**ЈП „ ДИРЕКЦИЈА ЗА РАЗВОЈ,УРБАНИЗАМ И  
ИЗГРАДЊУ ОПШТИНЕ КЊАЖЕВАЦ“-КЊАЖЕВАЦ**

---

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
РОМСКОГ НАСЕЉА „НИШКИ ПУТ“ У  
КЊАЖЕВЦУ**

---

**Директор,**

---

**Милошевић Душко, дипл. инж. грађ.**

**ФЕБРУАР, 2010. год.**

## САДРЖАЈ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### РОМСКОГ НАСЕЉА „НИШКИ ПУТ“ У КЊАЖЕВЦУ

#### **А. Списак прилога уз План детаљне регулације ромског насеља „Нишки пут“ у Књажевцу**

1. Решење о регистрацији ЈП „Дирекције за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац“ - Књажевац;
2. Решења о одређивању одговорних урбаниста, изјаве и лиценце;
3. Учесници у изради Плана детаљне регулације ромског насеља „Нишки пут“ у Књажевцу;
4. Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације ромског насеља „ Нишки пут“ у Књажевцу;
5. Потребне сагласности и услови
6. Извештај Комисије за јавни увид и стручну расправу;
7. Одлука о усвајању Плана детаљне регулације ромског насеља „Нишки пут“ у Књажевцу;
8. Оверен ситуациони план (Прилог на ЦД-у у дигиталном облику)

#### **Б. Урбанистичко-технички део Плана детаљне регулације ромског насеља „Нишки пут“ у Књажевцу**

##### **Б.1. Текстуални део**

1. Опис, образложење о приступању изради Плана детаљне регулације ромског насеља „ Нишки пут“
  - 1.1. Извод из планова вишег реда
2. Граница плана и обухват грађевинског подручја
3. Подела на посебне зоне и целине
4. Намена земљишта – подела на површине јавне намене и остало грађевинско земљиште
5. Регулационе линије улица и површина јавне намене и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози
6. Нивелационе коте улица и површина јавне намене
7. Трасе, коридори и капацитети за саобраћајну енергетску, комуналну и другу инфраструктуру
  - 7.1. Мрежа саобраћајница
  - 7.2. Мреже комуналне инфраструктуре и услови прикључивања нових објеката
8. Правила уређења и правила грађења по целинама и зонама
  - 8.1. Правила уређења
    - 8.1.1. Целине и зоне одређене планском документацијом
    - 8.1.2. Урбанистички услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре
    - 8.1.3. Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају израдити конзерваторски радови

- 8.1.4. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину
- 8.1.5. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко технолошких несрећа и ратних дејстава
- 8.1.6. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности
- 8.2. Правила грађења
  - 8.2.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планским документом
  - 8.2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле
  - 8.2.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле.
  - 8.2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле
  - 8.2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката
  - 8.2.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката и удаљеност објеката од границе парцеле
  - 8.2.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели
  - 8.2.8. Услови и начин обезбеђивања приступа за паркирање возила
- 9. Економска анализа и процена улагања из јавног сектора
  - 9.1. Предмет
  - 9.2. Цена рада
  - 9.3. Садржај
  - 9.4. Трошкови припреме земљишта
  - 9.5. Трошкови за израду саобраћајница и техничке инфраструктуре
- 10. Локације за које је предвиђена израда урбанистичког пројекта
- 11. Смернице за спровођење Плана

## **Б.2. Графички део**

- 1. Извод из ГУП-а Књажевца----- 1: 5000
- 2. Катастарски план са границом плана----- 1:1000
- 3. Постојећа намена површина-----1:1000
- 4. Режим коришћења грађевинског земљишта-----1:1000
- 5. Намена површина----- 1:1000
- 6. Правила грађења----- 1:1000
- 7. Саобраћај са нивелацијом и регулацијом-----1:1000
- 8. Инфраструктура- водовод, канализација, електро-енергетска мрежа и ПТТ-мрежа-----1:1000

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр.72/09),члана 50. Статута општине Књажевац („Сл. Лист Општине“, бр. 11/02, 14/02, 18/02,3/03 и 1/05), и Одлуке о одређивању СО Књажевац за доношење Одлуке о изради Урбанистичког плана, („Сл. Лист Општине“,бр. 8/03 и 1/05), СО Књажевац дана 23. 12. 2009. године, донела је Одлуку о приступању изради Плана детаљне регулације ромског насеља „Нишки пут“ у Књажевцу.

## **Текстуални део**

### **1. Опис образложење о приступању изради Плана детаљне регулације ромског насеља „Нишки пут“ у Књажевцу**

Овај План детаљне регулације урађен је на основу Одлуке СО Књажевац која је донета на седници одржаној дана 23.12. 2009.год. (Сл. Лист Општина број 15/2009).

Доношење Одлуке о изради Плана детаљне регулације ромског насеља „Нишки пут“ у Књажевцу уследило је у циљу предузимања мера за унапређење ромског насеља и стварање услова за легализацију и формирање комунално уређеног земљишта.Израда планске документације и сами радови на изради комуналне инфраструктуре допринеће унапређењу услова живота у ромском насељу и њихову интеграцију у локалну средину.

Регулациони план II Месне заједнице представља План вишег реда у односу на План детаљне регулације, и у њему је пронађена планска основа за израду овог Плана.

Предлог нацрта Плана детаљне регулације ромског насеља „Нишки пут“ усвојен је на Седници СО Књажевац одржаној 14.06.2010.год.- број одлуке 350-24/2010-01.

План детаљне регулације је урађен у свему према одредбама Закона о планирању и изградњи ( Сл. Гласник РС“,бр. 72/09).

#### **1.1. Извод из планова вишег реда**

Од планова вишег реда постоји ГУП Књажевца из 1989. године и Регулациони план II МЗ из 2000. године.

По ГУП -у и РП-у овај простор је одређен за индивидуалну стамбену изградњу, индивидуалну стамбену изградњу са пословањем, и пословни простор.

Пошто се ради о II Месној заједници, ГУП-ом су одређени и сви битни природни фактори, који су од утицаја на постојећи План детаљне регулације и који су детаљно описани у Регулационом плану II Месне заједнице.

### **2. Граница плана и обухват грађевинског подручја**

Граница Плана је следећа:

Граница плана почиње од тремеђе КП бр.4944; 4945;1501, затим се креће југо-источно миђном линијом КП бр.15010и КП бр.1499/2; КП бр.1501 и КП бр. 1500 до тремеђе КП бр.1500 ;1501 и 1622 ; сече јужно улицу Ђуре Хорватовића КП

бр.1622 , затим иде југо-источно међном линијом КП бр. 1622 и КП бр.1541/1, затим се наставља јужно и сече КП бр.1618 до тромеђе КП бр.1618; 1563 и 1562, од ове тачке граница иде јужно међном линијом КП бр. 1562 (ул. Тихомира Ђорђевића) и КП бр. 1563; КП бр.1564 ; КП бр.1565/8; КП бр.1566 ; КП бр.4820/1 до четворомеђе КП бр. 1562 ; КП бр.4820/1; КП бр. 4820/2 и КП бр. 4820/17, затим се граница наставља међном линијом КП бр.4820/17 и КП бр.1562 до тромеђе КП бр. 4820/17; КП бр.1562 и КП бр.4820/9. Од ове тачке граница се креће југо-западно међним линијама КП бр.4820/17 и КП бр.4820/9; КП бр.4820/8; КП бр.4820/7; КП бр.4820/6; КП бр.4820/16; КП бр.4819/4; КП бр.4819/5; КП бр.4819/2; КП бр.4819/8; КП бр. 4819/1; КП бр. 4819/9 до тромеђе КП бр. 4819/9; КП бр. 4820/17 и КП бр. 4821, затим се наставља северо-западно међном линијом КП бр.4821 и КП бр. 4820/17; КП бр. 4820/43; 4820/37; 4820/36; 4820/35; 4820/34 до тромеђе КП бр. 4820/34; КП бр.4821 и КП бр. 1587 одакле се граница наставља југо-западно међним линијама КП бр.4821 и 4822/3 и КП бр.1587; КП бр.4822/2 и КП бр.1588/1; КП бр.4822/1 и КП бр.1588/2 и 1589/1; КП бр. 4823; КП бр.4824 и КП бр.1590/1 и КП бр.1591/2; КП бр. 4825/1 и КП бр.1591/1; КП бр.4826 и 4828/6 до тромеђе КП бр.4826; 4828/6 и 4827/9, граница се затим наставља југо-источно међном линијом КП бр.4826 и КП бр. 4827/9; 4827/8; 4827/7 до тромеђе КП бр. 4827/7; 4826; и 4827/6, граница затим иде југо-западно међном линијом КП бр. 4827/6 и 4827/7, сече КП бр. 4829/2, затим се наставља међном линијом КП бр. 4829/6 и 4829/5 до тромеђе КП бр. 4829/5; 4829/6 и КП бр.4835, граница се затим наставља југо-источно међном линијом КП бр. 4835 и 4829/5; КП бр. 4829/1 и 4829/3; 4832 и 4829/4; 4829/9; 4829/10 до тромеђе КП бр.4832;4831 и 4829/10, затим се наставља северо-источно међном линијом КП бр. 4831 и КП бр.4829/10 до тромеђе КП бр. 4831; 4829/10 и 4829/11, затим се креће југо-источно међном линијом КП бр.4831 и КП бр.4829/11 и 4829/12; КП бр.4830 и КП бр.4818/2 до тромеђе КП бр.4818/2; 4830 и 4817/1 одакле се граница наставља југо-западно међном линијом КП бр.4830 и КП бр.4817/1 до тромеђе КП бр.4830; КП бр.4817/1 и 4817/2, граница се наставља југо-источно међном линијом КП бр.4817/1 и 4817/2 до тромеђе КП бр.4817/1; КП бр.4817/2 и КП бр.4816/4. Од ове тачке граница иде југо-западно међном линијом КП бр.4817/2; КП бр.4817/3 и КП бр.4816/4, затим скреће северо-западно међном линијом КП бр.4817/3 и 4817/4 до тромеђе КП бр.4817/3; 4817/4 и КП бр.4855/1, затим се наставља југо-западно међном линијом КП бр.4855/1 и КП бр.4817/4 до тромеђе КП бр.4855/1; КП бр.4817/4 и КП бр.6164 (поток), граница даље иде југо-источно међном линијом КП бр.4817/4 и 6164, сече поток КП бр.6164 и наставља се југо-западно међном линијом КП бр.4857/6 и КП бр.4857/7 до тромеђе КП бр.4857/6; КП бр.4857/7 и 4857/1, граница се затим наставља северо-западно међном линијом КП бр.4857/1 и КП бр.4857/6; 4857/8; 4856/2; 4857/9; 4857/5, до тромеђе КП бр.4857/1; 4857/5 и 4857/4, граница се наставља југо-западно међном линијом КП бр.4857/1 и КП бр.4857/4, сече КП бр.4857/4 северо-западно, затим се наставља међном линијом КП бр.4858/3 и КП бр.4858/4, сече КП бр.6182/2(саобраћајница) до тромеђе КП бр.6182/2; КП бр.5202/2 и 6182/3, одакле се наставља северо-источно међном линијом КП бр.5202/2 и КП бр.6182/3 до тромеђе КП бр.6182/3; КП бр.6164 и КП бр.5202/2, затим иде северо-западно међном линијом КП бр.6164 и КП бр.5202/2 сече парцелу КП бр.6164 и наставља источно међном линијом КП бр.4906 и 4902/1; 4902/2;затим КП бр.4904; КП бр.4903/1 и КП бр.4903/2; 4915/1; 4915/2;1584 и КП бр.4920; затим КП бр.1583; 1582/2; 1582/3 и КП бр.4921, затим се граница наставља међном линијом КП бр.4926 и 1581/1; КП бр.4927, 4928, 4929 и КП бр.1578 до тромеђе КП бр.1578,4929 и 1577, затим скреће северно међном линијом КП бр.4929 и КП бр.1577, КП бр.4930 до тромеђе КП бр.4930; КП бр.4929 и КП бр.4931, затим скреће северо-источно међном линијом КП бр.4930, КП бр.1488/1, КП бр.1488/2, КП бр.1489/1, КП бр.1489/2, КП бр.1490/1 и КП бр.4931, затим КП бр.1492/7 и 4940; КП бр.1493/7, 1493/6 и КП бр.4941, КП бр.1494/2, 1494/1 и

КП бр.4942; КП бр.1497 и КП бр.4943; затим КП бр.1498, 1499/2 и КП бр.4944 до тромеђе КП бр.4944; 4945 и КП бр.1501 одакле је граница и почела.

Све катастарске парцеле које се налазе унутар границе плана, усвајањем плана добијају статус градског грађевинског земљишта, а то су:

КП бр.1499/2, 1498, 1500, 1499/1, 1497, 1496, 1495/1, 1495/2, 1495/3, 1494/1, 1494/2, 1493/1, 1493/2, 1493/3, 1493/4, 1493/5, 1493/6, 1493/7, 1493/8, 1492/1, 1492/2, 1492/3, 1492/4, 1492/5, 1492/6, 1492/7, 1491/1, 1491/2, 1490/1, 1490/2, 1489/1, 1489/2, 1488/1, 1488/2, 1487, 4930, 1577, 1576/1, 1576/2, 1575, 1574, 1578, 1579, 1580/1, 1580/2, 1581/1, 1581/2, 1581/4, 1582/1, 1582/2, 1582/3, 1582/4, 1583, 1584, 1585, 4913/1, 4913/2, 4913/3, 4913/4, 4913/5, 4913/6, 4913/7, 4913/8, 4913/9, 4913/10, 4913/11, 4915/1, 4915/2, 4914/1, 4914/2, 4903/1, 4904, 4905/1, 4905/2, 4905/3, 4905/4, 4905/6, 4906, 4907/1, 4907/2, 4909, 4911, 4910, 4858/3,4858/12, 4857/4, 4857/5, 4857/13, 4857/14, 4857/9, 4856/2, 4858/1, 4858/2, 4857/8, 4857/6, 4855/1, 4854, 4853, 4852, 4851/1, 4851/2, 4850,4849, 4857/18, 4857/19, 6152/1, 4908, 4912/2, 4848, 4849, 4847, 4846, 4845, 4844, 4843, 4842, 4841, 4840, 4839, 4838, 4837, 4828/3, 4828/2, 4828/4, 4829/8, 4835, 4829/7, 4829/6, 4834, 4833, 4829/1, 4832, 4831, 4830, 4817/3, 4817/2, 4828/5, 4828/1, 4828/6, 1592, 4827/9, 4827/8, 4827/7, 1591/1, 1591/2, 1591/3, 1590/1, 1590/2, 1589/1, 1589/2, 1589/3, 1588/1, 1588/2, 1588/1, 1587, 1586/1, 1586/2, 1573/1, 1573/3, 1573/2, 4820/34, 4820/35, 4820/36, 4820/37, 4820/43, 4820/28, 4820/44, 4820/29, 4820/30, 4820/31, 4820/13, 4820/10, 4820/12, 4820/32, 1572/1, 1572/2, 1571/1, 1571/3, 4820/17, 4820/11, 1570, 4820/26, 4820/3, 4820/24, 4820/25, 4820/22, 4820/21, 4820/20, 4820/19, 1569/1, 1569/2, 1569/3, 1569/4, 1569/5, 1568, 1567/1, 1567/2, 1567/3, 1567/4, 1567/5, 1567/6, 4820/40, 4820/42, 4820/38, 4820/39, 4820/42, 4820/2, 4820/1, 1566, 1565/1, 1565/2, 1565/3, 1565/4, 1565/5, 1565/7, 1564, и 1563.

### **3. Подела простора на посебне зоне и целине**

Подручје Плана детаљне регулације обухвата изграђене и неизграђене површине за које се утврђују правила регулације.

Доминантна функција је индивидуално становање, а мањи део захвата становање са пословањем. У погледу спратности и њиховог габарита на појединим постојећим објектима треба предвидети надградњу поткровља и доградњу габарита, а поједине објекте треба задржати као у постојећем стању, док се за новопројектоване индивидуалне стамбене објекте габарит може слободно формирати, али максималне спратности По+П+2. Објекти пословног карактера не могу бити веће спратности од П+О до П+1+Пк

Површина парцела не сме бити оптерећена објектима високоградње више од 60%.

У структури предвиђених површина код новопројектованог урбанистичког концепта уведене су површине са следећим физичким карактеристикама:

Табела 1.

#### **Биланс новопројектованих површина**

Врста заузећа	површина(ха )	Статус земљишта	Учешће %
Становање са пословањем	9.83,60	остало	57,14
Улице са мирујућим саобраћајем	2.54,15	јавно	14,76

Спортски терени и терени за игру деце	0.10,80	остало	0,62
Водно земљиште	0.14,37	јавно	0,83
Зеленило	4.05,50	јавно и остало	23,56
Пољопривредно земљиште	0.52,76	остало	3,09
<b>Укупно</b>	<b>17.21,18</b>	<b>јавно и остало</b>	<b>100,00</b>

У намени простора спроведена је организација која је диктирана већ изграђеним објектима.

У оквиру границе Плана предвиђене су новопројектоване саобраћајнице чијом изградњом би цело насеље добило основне урбанистичке параметре (колски пут до сваке грађевинске парцеле, могућност изградње комуналне инфраструктуре),самим тим би се побољшао квалитет живљења у поменутом насељу.

Подручје у оквиру границе плана представља основну просторну целину дефинисану саобраћајницама и природним факторима.

#### **4. Намена земљишта- подела на површине јавне намене и остало грађевинско земљиште**

У постојећој намени подручје обухваћено Планом детаљне регулације је подручје становања у индивидуалним стамбеним објектима.Индивидуални стамбени објекти су изграђени на осталом грађевинском земљишту. У површину јавне намене спадају постојеће и новопројектоване улице са тротоарима као и регулисано корито потока.

Попис катастарских парцела које су проглашене као површине јавне намене су: део КП бр. 1622 (део улице Ђуре Хорватовића и Добривоја Радосављевића- Бобија); део КП бр. 6182/2; 6182/3 (део улице Д. Радосављевића- Бобија); део КП бр.4829/2 ( део улице Радничке); део КП бр.4855/2 (постојећи пут ); део КП бр.4820/32 (улица Устаничка ); део КП бр.4820/27 ;4819/5 ;4820/17; део КП бр.1562 (део улице Тихомира Ђорђевића); део КП бр.6164 (део регулисаног корита потока )и КП бр.6182/1.

Делови парцела које су планом предвиђене као површине јавне намен су : КП бр.4820/27; КП бр.4820/23; КП бр.4820/18; (кракови улице Тихомира Ђорђевића); део КП бр.4817/2; део КП бр.4830 (део новопројектоване улице); део КП бр.4908; део КП бр. 4857/4; део КП бр.4907/2; део КП 4907/1; део КП4905/6; 4905/4; 4905/3; 4905/2; 4905/1; 4906; 4904; 4914/1; 4914/2; 4903; 4915/1.

#### **5. Регулационе линије улица, површина јавне намене и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози**

Регулационе линије улица биће одређене у односу на осовине улица, које су дефинисане координатама Y и X и које су аналитички дате на одговарајућем графичком прилогу који је саставни део Плана детаљне регулације.



## **6. Нивелационе коте улица и површина јавне намене**

Нивелете примарних градских и насељских саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима. Коте нивелете су одређене на преломима нивелета. Апсолутне вредности кота нивелета су дате на одговарајућем графичком прилогу.

## **7. Трасе коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру**

### 7.1. Мрежа саобраћајница

У оквиру границе Плана детаљне регулације присутна је транзитна магистрална саобраћајница М-25 Ниш-Зајечар која се одвија улицама Добривоја Радосављевића – Бобија, Књаза Милоша и улицом 22. децембра. Из овог произилази да је целокупан саобраћај транзитног карактера сконцентрисан на поменуте улице, а самим тим и кроз насеље које је предмет обраде кроз План детаљне регулације.

Поред улице Добривоја Радосављевића-Бобија која је примарна насељска саобраћајница, постоје и улице стамбеног карактера чији је положај и правац пружања одређен изградњом стамбених и других објеката који су грађени без контроле и усмеравања. Улице стамбеног карактера немају неку значајну функцију у систему мреже саобраћајница.

У оквиру границе Плана обухваћене су следеће улице стамбеног карактера: део улице Ђуре Хорватовића, улица Устаничка, улица Радничка, улица Тихомира Ђорђевића као и новопројектоване стамбене улице.

Трасе и коридори саобраћајне инфраструктуре са свим елементима за трасирање новопројектованих улица приказани су на графичком прилогу који је саставни део овог Плана.

### 7.2. Мреже комуналне инфраструктуре и услови прикључивања нових објеката

Прикључци на градску водоводну, канализациону, електроенергетску и телефонску мрежу обезбедиће постизање нормалног нивоа комуналне опремљености.

Сви радови на мрежама и системима инфраструктуре радиће се према условима и сагласостима надлежних јавних комуналних предузећа.

Прикључци на водободну, канализациону, електро-енергетску и телефонску мрежу, оствариће се према решењима из графичких прилога. Трасе комуналне инфраструктуре пратиће трасе саобраћајница.

### Електро-инсталације

На основу дефинисаног биланса снага, треба извршити планирање потребних кабловских водова 10KV ТС 10/04KV и NN развода за напајање нових

објеката у оквиру Плана.

У случају да водови 10 KV представљају сметњу за градњу, потребно је предвидети средства за њихово измештање и каблирање истих.

У оквиру границе плана, у свим постојећим и новопројектованим улицама, Планом детаљне регулације је предвиђена јавна расвета (уличне светилке и слично). На стубовима NN мреже поставити јавну расвету, постављањем стубних светилки NAVP 70w.

### Телекомуникационе инсталације

Што се тиче телекомуникације, користи се постојећа мрежа која задовољава потребе грађана, а у току је и израда Плана за проширење месне мреже.

## **8. Правила уређења и правила грађења по целинама и зонама**

### 8.1. Правила уређења

#### 8.1.1. Целине и зоне одређене планском документацијом

У оквиру границе Плана није вршена подела по зонама и целинама, тако да цео плански захват припада зони индивидуалног становања. Новопројектована саобраћајна инфраструктура је већим делом условљена већ изграђеним стамбеним објектима.

У постојећем стању, поједине грађевинске парцеле, као и квалитет објеката на њима не задовољавају тражене урбанистичке параметре. У погледу спратности и габарита на појединим постојећим објектима треба предвидети надградњу поткровља и доградњу габарита, а поједине објекте који задовољавају тражене урбанистичке параметре треба задржати као у постојећем стању.

За новопројектоване индивидуалне стамбене објекте габарит се може слободно формирати са максималном спратношћу По+П+2, док за изградњу објеката пословног карактера спратност се креће од П+0 до П+1+Пк. Површина парцела не сме бити оптерећена објектима високоградње више од 60%.

#### 8.1.2. Урбанистички услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

Површине јавне намене су раздвојене од површина са другом наменом регулационим линијама које се поклапају са границом грађевинске парцеле.

Дозвољена градња је дефинисана грађевинским линијама које су дефинисане као растојање од чврстих репера ( објекти, саобраћајнице ), у оквиру којих је могућа градња, а дате су за ниво приземља.

### Површине јавне намене у области саобраћаја

У оквиру границе Плана се налази транзитна магистрална саобраћајница М-25 Ниш-Зајечар од стациоане 158+675 до стациоане 159+425, која је уједно и примарна насељска улица Добривоја Радосављевића-Бобија. На ову саобраћајницу

наслањају се постојеће и новопроектване секундарне улице стамбенг карактера, које су у функцији стамбених објеката.

Постојеће секундарне улице прикључују се на државни пут првог реда број 25, на следећим стациоณาма:

- ул. Ђуре Хорватовића на стациоณาжи км 158+718;
- ул. Тихомира Ђорђевића на стациоณาжи км 158+675;
- ул. Устаничка на стациоณาжи км 158+950 и
- ул. Радничка на стациоณาжи км 159+155.

Планира се и нова раскрсница на стациоณาжи км 159+260, у нивоу (графички прилог бр. 7, раскрсница у тачки А, координате:  $y=601333,66$ ;  $x=824322,58$ ), са минималним радиусом 6,00м. Новом раскрсницом, преко секундарних улица, са леве и десне стране државног пута омогућило би се повезивање и урбанизовање нелегално изграђених објеката као и могућност да се исти прикључе на комуналну инфраструктуру.

У графичком прилогу бр. 4, "Режим коришћења грађевинског земљишта", дати су аналитичко-геодетски елементи за обележавање новопроектваних површина јавне намене.

### Секундарне саобраћајнице

Секундарне саобраћајнице су у функцији становања и служе за одвијање лаког саобраћаја (путничка возила, возила за снабдевање домаћинства и слично). Ширина ових саобраћајница је 5,00м без тротоара и 5,00+1,50м са једностраним тротоаром и минималним радиусом кривина 6,00м.

Попречни пад секундарних саобраћајница је 2,5% на коловозу, а на тротоару попречни пад је 2%.

Подужни падови секундарних саобраћајница крећу се од 2% до 14%.

Парцеле за потребе секундарних саобраћајница утврђене су овим Планом, геодетским елементима за обележавање, површином и ознаком.

Ширина регулације за секундарне саобраћајнице износи од 5,50м до 7,00м.

Нивелација, примењени радијуси кривина и падови усаглашени су са стандардима и прописима за ту врсту саобраћајница.

Нивелациона решења новопроектваних саобраћајница дефинисана су подужним нагибима и приказана на одговарајућем графичком прилогу.

Коловозну конструкцију новопроектваних саобраћајница утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу као и структури возила која ће се њоме кретати.

Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања.

Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода (подужним и поречним падом саобраћајница) у систему затворене канализације.

Расвета: Све јавне површине (саобраћајнице) осветлити одговарајућом јавном расветом.

### Регулација мирујућег саобраћаја-паркинг простор

Проблем мирујућег саобраћаја треба решити паркирањем на посебним и уређеним површинама-паркинг просторима и у оквиру стамбених парцела. Начин и положај паркирања се дефинише одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

Стандарди за димензију паркинга за путничка возила су минимум 4,80х 2,40м.

Одводњавање површинских вода са паркиралишта решавати гравитационим отицањем до система затворене канализације.

## Површине јавне намене у области комуналне инфраструктуре

### Снабдевање водом за пиће-постојеће стање

Водоснабдевање Књажевца, а самим тим и простор у оквиру границе Плана се ослања на извориште „Сињи Вир“ одакле се вода гравитационо доводи до црпне станице „Јаз“ одакле се препумпава у дистрибутивну водоводну мрежу и до резервоара „Берчиновачко брдо“, „Цервин“ и „Црвенски пут“.

Простор обухваћен Планом припада другој висинској зони, за чије водоснабдевање је изграђена бустер станица и резервоар на коти огледала воде 298,80 м.н.в. С' обзиром, на конфигурацију терена притисак у водоводној мрежи износи од 2 бара до 6 бара. На јавну водоводну мрежу треба прикључити све објекте са овог простора.

Дистрибутивна водоводна мрежа је разнолика и по материјалу и по пречнику у зависности од времена изградње.

Главни потисно- повратни цевовод је димензионисан за норму потрошње од 550 л/ст.дан, пречника Ф 400мм. и изграђен је од ПВЦ-а. Овај цевовод се пружа од Ц.С. „Јаз“ до резервоара „Берчиновачко брдо“ (западни прстен), односно, од Ц.С. „Јаз“ до бустер станице „Црвенски пут“ (део источног прстена). Резервоар „Црвенски пут“ и бустер станица су повезани ПВЦ цевоводом пречника Ф 160мм.

Дистрибутивна водоводна мрежа за водоснадевање припадајућих површина, прикључена је на овај потисно-повратни цевовод.

### Новопроектковано стање

Основу за приказ новопроектване водоводне мреже чини „Главни пројекат система Књажевачког водовода“ (Институт за водопривреду „Јарослав Черни“-Београд, октобар 1984. год.).

Приликом прорачуна дистрибутивне водоводне мреже, меродавни протицај за димензионисање је онај, који задовољава норму потрошње од 550л/ст.дан, односно протицај за несметани рад протвпожарних хидраната. Водоводна мрежа извешће се преко јавних површина, кроз труп улица, при чему водити рачуна о постојећим комуналним инсталацијама. За цевовод треба користити савремене материјале, првенствено полиетиленске и ПВЦ цеви за меродавне радне притиске. Прикључивање нових корисника на јавну водоводну мрежу извешће се по условима надлежног предузећа ЈКП „Стандард“-Књажевац.

### Каналисање отпадних и површинских вода-постојеће стање

Принцип каналисања отпадних вода у Књажевцу је сепаратни. Основна канализациона мрежа града изграђена је 1969.-1970. године, од цементазбестних цеви. Изграђена мрежа у овом периоду чини основ градске канализационе мреже и свака даља изградња се ослања на овај заопчети систем.

Све отпадне воде са овог простора уливају се у колектор од бетонских цеви пречника Ф500мм који иде десном обалом Сврљишког Тимока, од Цервиновог насеља до моста у Капларовој улици где даље наставља улицом Бранка Радичевића одакле скреће лево, пролази испод Сврљишког Тимока где прелази на

његову леву обалу и улива се у сабирну шахту црпне станице.

У овај колектор улива се секундарна канализациона мрежа. На градску канализациону мрежу са овог простора, због топографских услова није прикључен део индивидуалних стамбених објеката са леве стране улице „Бобија Радосављевића“ који отпадну воду изливају у индивидуалне сенгрупе.

Географски положај града, и чињеница да се град развио на обалама двеју река, пружају повољну могућност за одвођење површинских вода са јавних површина. Програм за одвођење атмосферских вода усвојен је 1977.год.На простору ИМЗ постоје неколико система за прикупљање и одвођење атмосферских вода:

- у ул. Ђуре Хорватовића где се преко уливних решетки вода прикупља и излива у Сврљишки Тимок;
- у ул. Књаза Милоша постоји систем атмосферске канализације са изливом у Трговишки Тимок;
- у ул. Капларовој, излив у Сврљишки Тимок ;
- у ул. Бранка Радичевића где се атмосфеерска вода са простора око стамбених зграда прикупља и излива у Сврљишки Тимок;
- на простору насеља Ћерамиџиница, излив у Трговишки Тимок.

### Новопроектковано стање

Новопроектвану канализациону мрежу треба пројектовати и извести уз поштовање минималних и максимално дозвољених падова и важећих законских и техничких прописа. Минимални пречник новопроектване канализације је  $\Phi$  200мм.

За одвођење фекалних вода са простора у оквиру границе Плана предвиђа се изградња новог колектора фекалне канализације који ће прихватити отпадну воду и преко новопроектваног пешачког моста спровести до колектора  $\Phi$ 500мм у улици Октобарске револуције.На овај колектор прикључиће се новопроектовани и постојећи индивидуални стамбени објекти са леве стране улице Бобија Радосављевића, који тренутно нису прикључени на градску канализациону мрежу.

### Атмосферска канализација

Атмосферске воде према расположивим (природним) падовима на терену, преко саобраћајница са попречним падовима до 2,5% и путем пропуста , канала и каналета упустити их у поток.

Даљи развој атмосферске канализације такође ће се ослањати на већ постојећи систем атмосферске канализације и постојећу пројектну документацију.

### Уређење водотокова

У оквиру границе плана протиче поток, чије је корито врло нестабилно. Својом нестабилношћу угрожава не само становнике ромског насеља, већ и објекте у овом делу насеља.

Имајући у виду горе наведене чињенице неопходно је урадити регулацију потока на насељеном потезу. Потребно је пројектовати такве регулационе радове који ће омогућити несметано протицање меродавних великих вода и тиме повећати степен сигурности и заштите околних објеката и улица.

Детаљни начин регулисања потока одредиће се кроз идејни и главни пројекат.

### 8.1.3. Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити козерваторски радови

У оквиру границе Плана не постоје заштићени или евидентирани објекти од стране Завода за заштиту споменика културе као културно добро.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на непокретне или покретне археолошке објекте, инвеститор је дужан да заустави радове и о томе обавести надлежне органе, као и да обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања.

Уколико се пронађу непокретни или покретни археолошки објекти инвеститор је у обавези да обезбеди средства за њихову конзервацију.

### 8.1.4. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину

Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину се по Закону о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр.135/04) ради као посебан елаборат који има своју процедуру паралелну са израдом Плана.

### 8.1.5. Опши и посебни услови мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко технолошких несрећа и ратних дејстава

#### Услови и мере заштите простора

Просторно-плански услови заштите и унапређења животне средине, заштите од техничких катастрофа и ратних разарања уграђени су у концепт планског решења. У оквиру комплекса не налазе се и не планирају садржаји који неповољно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

#### Заштита од елементарних непогода и других опасности у миру и рату

Од могућих опасности у ову групу треба сврстати поплаве и земљотресе.

У односу на земљотресе, мере заштите су регулисане Законом о пројектовању и изградњи на турском подручју

Подручје обухваћено овим планом има такву конфигурацију терена, да је код већег дела терена поплава искључена. Постоји опасност од бујица, али се и оне могу очекивати на мањим локалитетима.

Мере заштите обухватају:

-Поштовање Закона о пројектовању и изградњи на турском подручју;  
-Заштита насеља на ширем подручју од бујица и поплава у периоду јаких поплава.

Ова заштита подразумева уређење терена и предузимање мера шире од границе Плана.

### Заштита од пожара

Да би се спровела поуздана заштита од пожара треба обавезно обезбедити колски прилаз свим објектима ради несметане интервенције противпожатног возила. Све саобраћајнице такође треба обезбедити противпожарним хидрантима.

### Заштита од других опасности у миру и рату

Заштиту становника у условима рата решити изградњом двономенских склоништа допунске заштите. Из тог проистиче обавезна изградња склоништа у оквиру изградње свих врста новопроектваних објеката.

Приликом израде техничке документације за објекте, инвеститор је дужан да обезбеди склонишне просторије у подрумском делу.

Двонаменска склоништа треба урадити на основу Правилника о техничким нормативима за склоништа отпорности 50 Кра.

#### 8.1.6. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности

За све могуће правце кретања особа са инвалидитетом обезбеђују се прописани услови у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ( „Службени гласник РС“ бр.18/97).

### 8.2. Правила грађења

#### 8.2.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планском документацијом

У оквиру Плана детаљне регулације ромског насеља планирана је изградња следећих објеката:

- Насљске (секундарне) саобраћајнице са паркинг простором
- Комунална инфраструктура
- Објекти стамбеног карактера

-објекти пословно-стамбеног карактера  
Режим изградње: нова изградња, реконструкција, надградња и доградња.  
Тип изградње: сваки начин изградње објеката у складу са грађевинским прописима.

#### 8.2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Облик и величина парцеле за нове објекте, као и објекте за доградњу одређује се тако да се на њима могу изградити објекти у складу са правилима парцелације и изградње. Парцеле које по својим димензијама и површином одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површина одређених за зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима Плана.

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем делова две или више катастарских парцела до потребне површине-препарцелација.

С'обзиром да се ради о насељу у коме неће моћи да се примене у потпуности правила парцелације и препарцелације на свим парцелама (због већег броја објеката на једној парцели), планом се предвиђа минимална површина земљишта за редовну употребу. Земљиште за редовну употребу је земљиште испод објекта и земљиште око објекта у ширини од 2,00м. као и колски прилаз од улице до објекта у ширини од 2,50м. где год је то могуће и где стање на терену то дозвољава.

#### 8.2.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границу грађевинске парцеле

Положај нових објеката на грађевинској парцели, према улици грађевинска линија је од 3,0 до 5,0м, а у изузетним случајевима од 0,0 до 3,0м (у зависности од нагиба терена), а према суседу минимум је 1,50м. Објекат може бити лоциран и на међи ако постоји сагласност суседа. Сви потребни елементи су приказани на графичком прилогу нивелације и регулације.

#### 8.2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

-Индексом заузетости земљишта сматра се процентуални износ површине парцеле под зградама (укључујући све зграде ) у односу на површину утврђене парцеле у овом Плану.

Максимални индекс заузетости за новопроектване објекте треба да буде 60%.

-Индекс изграђености земљишта је однос бруто развијених грађевинских површина свих етажа и површине парцеле.

Максимални индекс изграђености за новопроектване објекте треба да буде 1,6.



#### 8.2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објекта

-Спратност постојећих објеката: од П+О до По+П+2 за индивидуално становање

-Спратност нових објеката: од П+О до П+П+2 за индивидуално становање.

-Спратност нових објеката пословног карактера: од П+О до П+1+Пк.

-Апсолутна висина нових објеката: максимум 12,00м за индивидуално становање; максимум 9,00м за објекте пословног карактера.

#### 8.2.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката и удаљеност објеката од границе парцеле

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката као и објеката у прекинутом низу и двојних објеката износи половину висине вишег објекта. Она се може смањити за четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање, али не може бити мања од 4,00м. Ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Удаљеност од границе парцеле је минимум 1,50м. Објекат може бити лоциран и на граници парцеле уколико постоји сагласност суседа.

#### 8.2.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Могућа је изградња и других објеката на истој грађевинској парцели уколико дозвољавају прописани урбанистички параметри.

#### 8.2.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Обавезно је обезбедити колски прилаз свакој грађевинској парцели са улице, или ако не постоји таква могућност обавезно је коришћење службеног пролаза у ширини од 2,50м. Преко суседне парцеле.

Паркирање возила је могуће у оквиру посебних паркинг-простора, ободних саобраћајница и у оквиру грађевинских парцела.

## 9. Економска анализа и процена улагања из јавног сектора

### 9.1. Предмет

Под економском анализом подразумевају се сви инжењерски захвати на конкретном простору и њихови вредносни износи изражени кроз новац. Отуда је економска анализа управо анализа свих интервенција у простору и њихова цена.

### 9.2. Цена рада

Метод и израда економске анализе састоји се од низа поступака који се своде на:

1. Поступке око идентификације и квантификације захтева по сваком конкретном предмету рада.
2. Процењивање вредности цене коштања тих појединачних захтева по датом конкретном предмету рада примењујући важеће јединичне цене. Збир вредносних израза по појединим елементима даје укупно потребна средства за реализацију Плана.

### 9.3. Садржај

Према Плану детаљне регулације у овом делу насеља предвиђена је новопројектована индивидуална стамбена градња, као и пословање у оквиру индивидуалне стамбене градње.

Као основни садржај урбанизације биће реализована изградња инфраструктурних објеката-саобраћајница, водовода, канализације и НН мреже.

### 9.4. Трошкови прприеме земљишта

За реализацију предвиђеног програма изградње,неопходно је извршити уређење земљишта. Трошкови припреме земљишта обухватиће трошкове откупа земљишта и објеката (засада, објеката и слично).

Полазећи од Одлуке о одређивању накнаде за експропријисано земљиште примењен је критеријум да се за 1,0м<sup>2</sup> земљишта плаћа 400,00 динара.

1. Накнада за земљиште(м<sup>2</sup> )-----6.000,00 x 400,00 =2.400.000,00дин.
2. Урбанистичка документација----- 2.147.600,00дин.
3. Главни пројекти саобраћајница  
и техничке инфраструктуре ----- 850.000,00дин.

---

свега:----- 5.397.600,00дин.

9.5. Трошкови за израду саобраћајница и техничке инфраструктуре

- коловози саобраћајница (м')----- 1.420,00 x 20.000,00=28.400.000,00дин.  
-пешачки прилази и пакинг простори (м') ----- 120,00 x 20.000,00 =2.400.000,00дин.

---

свега :----- 30.800.000,00дин.

-водовод Ф50-75мм (м)----- 615, 00 x 1.000,00 = 615.000,00дин.  
-фекална канализација Ф200мм (м)---1.237,00 x 4.100,00= 5.071.700,00дин.  
-атмосферска канализација(каналете, пропусци и решетке)----- 730.000,00дин.

---

свега :----- 6.416.700,00дин.

Рекапитулација трошкова потребних за уређење простора насеља:

1. Трошкови опремања земљишта:----- 5.397.600,00дин.  
2. Трошкови за израду саобраћајница:----- 30.800.000,00дин.  
3. Техничка инфраструктура:----- 6.416.700,00дин.

---

свега :----- **42.614.300,00 дин.**

**10. Локације за које је предвиђена израда Урбанистичког пројекта**

У оквиру границе Плана детаљне регулације нису предвиђене локације за израду Урбанистичког пројекта с<sup>1</sup> обзиром да цео обухват плана има исти значај и подједнако је третиран кроз израду Плана.

Саставила:

---

Михајловић Летица, дипл. инж. грађ.

## **11. Смернице за спровођење Плана**

Овај План детаљне регулације представља правни и урбанистички основ за издавање Извода из урбанистичког Плана и израду урбанистичких пројеката по потреби, у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС бр. 72/09). Извод из ПДР-а се издаје за сваку појединачну парцелу, групу парцела или деоницу саобраћајнице односно, дела мреже инфраструктуре и представља правни основ за издавање одобрења за изградњу и израду техничке документације.

План детаљне регулације ромског насеља „Нишки пут“ у Књажевцу, оверен је потписом и печатом Председника СО и печатом СО Књажевац. Три примерака се налазе у Општинској управи Општине Књажевац – надлежно Одељење за урбанизам и један примерак у ЈП „Дирекција за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац“ (у аналогном и дигиталном облику).

Спровођење Плана детаљне регулације ромског насеља „Нишки пут“ у Књажевцу, вршиће Орган управе Скупштине општине Књажевац надлежан за послове урбанизма и ЈП „Дирекција за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац“.

Утврђује се обавеза израде пројектне документације за изградњу објекта, инфраструктурних система и уређење комплекса.

План детаљне регулације ромског насеља „Нишки пут“ у Књажевцу ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Књажевац“.

Број: 350-24/2010-01

14.06.2010.год.

Општина  
Књажевац

Председник скупштине

\_\_\_\_\_  
Дарко Живковић