





Урбанистички планови  
за подстандардна  
ромска насеља

Urban Plans  
for Substandard  
Roma Settlements

## Наслов

Урбанистички планови за подстандардна ромска насеља

## Уредници

Лаура Карпино, Борис Жерјав, Лазар Дивјак, Предраг Николић (пројекат „Овде смо заједно - Европска подршка за инклузију Рома“, Мисија ОЕБС-а у Србији)

Публикација припремљена у сарадњи са градовима и општинама Сомбор, Озаци, Панчево, Ваљево, Крагујевац, Крушевац, Бела Паланка, Лесковац, Бојник, Врање, Књажевац

## Дизајн

comma | communication design

## Штампа

Фидуција 011 Принт

## Тираж

300

## Издавач

Мисија ОЕБС-а у Србији  
Шпанских бораца 1  
11070 Београд, Србија

Ова публикација настала је у оквиру пројекта „Овде смо заједно – Европска подршка за инклузију Рома“ који финансира Европска унија. Ставови изречени у овој књизи припадају искључиво ауторима и њиховим сарадницима и не представљају нужно званичан став Европске уније, односно Мисије ОЕБС-а у Србији.

## Title

Urban Plans for Substandard Roma Settlements

## Editors

Laura Carpino, Boris Žerjav, Lazar Divjak, Predrag Nikolić (“We Are Here Together – European Support for Roma Inclusion” project, OSCE Mission to Serbia)

Publication prepared in cooperation with towns and municipalities Sombor, Odžaci, Pančevo, Valjevo, Kragujevac, Kruševac, Bela Palanka, Leskovac, Bojnik, Vranje, Knjaževac

## Design

comma | communication design

## Printed by

Fiducija 011 Print

## Copy run

300

## Published by

OSCE Mission to Serbia  
Španskih boraca 1  
11070 Belgrade, Serbia

This publication is created within the “We Are Here Together – European Support for Roma Inclusion” project, financed by the European Union. The views herein expressed are solely those of the authors and contributors and do not necessarily reflect the official position of the European Union or the OSCE Mission to Serbia.



Finansira Evropska unija



Organizacija za evropsku  
bezbednost i saradnju  
Misija u Srbiji



Funded by the European Union



Organization for Security and  
Co-operation in Europe  
Mission to Serbia

## Садржај

Увод	6
Град Сомбор	12
Општина Оџаци	16
Град Панчево	20
Град Ваљево	24
Град Крагујевац	28
Град Крушевац	32
Општина Бела Паланка	36
Град Лесковац	42
Општина Бојник	46
Град Врање	50
Општина Књажевац	54

## Contents

Introduction	6
City of Sombor	12
Municipality of Odžaci	16
City of Pančevo	20
City of Valjevo	24
City of Kragujevac	28
City of Kruševac	32
Municipality of Bela Palanka	36
City of Leskovac	42
Municipality of Bojnik	46
City of Vranje	50
Municipality of Knjaževac	54



Урбанистички планови приказани у овој публикацији израђени су у оквиру пројекта Европска подршка за инклузију Рома, који спроводи Мисија ОЕБС-а у Србији као подршку Влади Србије у спровођењу Стратегије за унапређење положаја Рома. Пројекат финансира Европска Унија у оквиру инструмента за претприступну помоћ – ИПА за 2012. годину.

Пројекат је фокусиран на подстицање инклузије ромске популације у четири приоритетне области које су предвиђене Стратегијом: образовање, здравство, запошљавање и становање.

Стамбена компонента пројекта имала је као главни циљ припрему 20 пилот општина за аплицирање за грантове предвиђене у оквиру ИПА фондова за 2013. годину, усмерене на изградњу неопходне инфраструктуре и унапређење појединачних стамбених објеката у подстандардним ромским насељима.

У оквиру стамбене компоненте, између осталог, пројекат је пружио подршку пилот општинама у идентификацији оних подстандардних ромских насеља која могу бити унапређена и легализована. Као први корак ка унапређењу услова живота у овим насељима, израђени су урбанистички планови који су приказани у овој публикацији. Пратеће описе постојећег стања у насељима и израђених планова су припремили представници дирекција и завода за урбанизам који су израђивали урбанистичке планове.

## ПОСТУПАК ИЗРАДЕ ПЛАНОВА

Као једна од припремних активности на изради урбанистичких планова, извршена је детаљна процена стања свих подстандардних ромских насеља у 20 пилот општина. На основу прикупљених података направљена је листа приоритетних интервенција у ромским насељима у свакој општини, и идентификована су насеља за која је потребно израдити урбанистичке планове као основ за будуће унапређење услова живота у њима.

**Кроз овај пројекат је израђено укупно 13 урбанистичких планова у 11 општина.**

Urban plans presented in this publication were created within the framework of the European Support for Roma Inclusion project, which is being implemented by the OSCE Mission to Serbia as support to the Government of the Republic of Serbia in the implementation of the Strategy for Improvement of the Status of Roma in the Republic of Serbia. The project is funded by the EU through the Instrument for Pre-accession Assistance – IPA 2012.

The project is concentrating its efforts in stimulating Roma inclusion in four priority fields stipulated by the Strategy: education, health, employment and housing.

The main objective of the housing component of the project was to prepare 20 pilot municipalities to apply for grants envisaged through IPA 2013 funds, earmarked for constructing the needed infrastructure and improving individual housing units in substandard Roma settlements.

Among other things, within its housing component the project had provided support to pilot municipalities in identifying those substandard Roma settlements which can be improved and legalized. As a first step in the process of improving the living condition in such settlements, urban plans shown in this publication were prepared. Descriptions of existing situations in the settlements and urban plans produced were written by the representatives of urban planning directorates and institutes that were awarded the task of developing these plans.

## PROCEDURE OF CREATION OF PLANS

A detailed analysis of conditions in all substandard Roma settlements in 20 pilot municipalities was undertaken as one of the most important preparatory activities. Based on the data obtained through this analysis, a list of priority interventions in Roma settlements for each municipality was created, and those settlements which weren't properly covered by urban plans (as the basis for future efforts in improving the living conditions) were identified.

**Overall, 13 urban plans in 11 municipalities were created within the framework of this project.**

Поступак израде планова је организован имајући за основни циљ одрживост и примењивост планова, на чијем остварењу је рађено применом два основна принципа: *подизањем капацитета локалне администрације и пуном партиципацијом становника насеља и других релевантних актера*.

У циљу подизања капацитета на локалном нивоу, посао израде планова је поверен локалним планерским кућама које би требало и у будућности да раде на плановима за подстандардна насеља. У оним општинама које имају своје планерске куће, планове су израђивале локалне дирекције или заводи за урбанизам. У општинама које немају своја јавна предузећа за израду урбанистичких планова, на конкурс су изабрани заводи/дирекције за урбанизам из других градова. Као сараднике из општинске администрације, дирекције и заводи су имали запослене у градским/општинским одељењима за урбанизам који су од раније укључени у овај пројекат и који су учествовали у осталим активностима које се односе на стамбену компоненту пројекта Европска подршка за инклузију Рома (израда одрживих стамбених модела за ромска насеља, детаљна процена стања у ромским насељима, итд.), као и општинске координаторе за ромска питања.

Планови су израђени кроз пуну партиципацију становништва подстандардних насеља. На основу искустава из сличних раније спровођених пројеката у Србији, у уговоре са дирекцијама и заводима је уграђен много већи степен обавезног учешћа локалног становништва него што је то предвиђено у Закону о планирању и изградњи. Свака дирекција је, у сарадњи са општинским службама и координаторима за ромска питања, најпре израдила детаљну анализу постојећег стања у насељу, становнике упознала са својим задатком и подстакла их да од својих представника оформе насељску комисију која је блиско сарађивала са планерима током израде плана и заступала интересе становника насеља. Насељска комисија је морала имати по једног члана на сваких 10 кућа у насељу, и најмање једну чланицу. Кроз низ редовних састанака, насељске комисије су биле укључене у све кораке израде плана, од израде анализе постојећег стања, преко концепта плана, дефинисања главних принципа организације простора у насељу и циљева плана, све до нацрта и предлога плана.

На овај начин су у израду планова били укључени сви релевантни актери, па израђени планови представљају збир интереса пре свега локалног становништва, али и шире заједнице и локалних самоуправа, што даје основ за њихову спроводивост у будућности. Запослени у оп-

The process of creating the plans was organized with the main goals being the sustainability and applicability of the plans, which was realized through two basic principles: *enhancing the capacity of local administration and full participation of settlement inhabitants and other relevant stakeholders*.

With the aim of raising the capacities on the local level, the job of creating the plans was entrusted to local planning institutions, which should in the future continue to work on urban plans for substandard settlements. For those municipalities with registered public planning institutions, plans were prepared by local directorates or urban planning institutes. In the municipalities where public urban planning enterprises do not exist, adequate public institutions from other cities were found through a competitive selection process. Directorates and institutions were supported by the staff of municipal administration – the personnel of urban planning departments who were previously involved in the project and who have participated in other activities related to the housing component of the European Support for Roma Inclusion project (creation of sustainable housing models for Roma settlements, detailed assessment of living conditions in Roma settlements, etc.), as well as municipal coordinators for Roma issues.

Plans were prepared with full participation of inhabitants of settlements. Based on experiences from previous similar projects implemented in Serbia, a much more significant level of participation of the local community than stipulated by the Law on Planning and Construction was included in the contracts signed with the urban planning institutions. In cooperation with municipal departments and Roma coordinators, each directorate would first prepare a thorough analysis of existing conditions in the settlement, inform the inhabitants about its task, and encourage them to form a settlement committee which would closely cooperate with planners during the preparation of the plan and represent the interests of the settlement inhabitants. Settlement committee would have at least one member per ten houses, and at least one female member. Through a series of periodical meetings the settlement committees were involved in all of the steps of plan preparation, from preparing the analysis of the existing situation, through concept of the plan, defining the main principles of spatial organization in the settlement and plan objectives, to the draft plan and plan proposal.

This way all the relevant stakeholders were involved in the preparation of the plans, thus the created plan represents the sum of interests of first and foremost the local community, but also the wider community and local self-governances, which is a firm basis for the future implementation of the plan. Personnel



штинским управама и дирекцијама за урбанизам су стекли неопходно искуство у веома специфичном послу израде планова за подстандардна ромска насеља, а становници насеља су стекли основна знања о важности урбанистичких планова и процесу њихове израде.

## ИЗАЗОВИ, СТЕЧЕНА ИСКУСТВА И ПРЕПОРУКЕ

Већина завода и дирекција су се кроз овај пројекат по први пут сусрели са проблематиком израде урбанистичких планова за подстандардна насеља и извукли многе поуке које ће им бити корисне за будуће сличне пројекте и тако направили основу за одрживост рада на унапређењу становања Рома на локалном нивоу.

По завршетку израде свих планова, Мисија ОЕБС-а у Србији је организовала састанак коме су присуствовали представници Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, као и свих обрађивача планова и општинских/градских одсека за урбанизам који су са њима сарађивали у овом процесу. На састанку су анализирани израђени планови и заједнички извучене најважније поуке и препоруке за будуће сличне пројекте:

- ▶ Иако Закон о планирању и изградњи у члану 27. сугерише да би за уређење неформалних насеља требало израђивати планове детаљне регулације, кроз овај пројекат се показало да то није увек неопходно. У неким случајевима је израда плана генералне регулације (ПГР), или чак само измена постојећег ПГР, била довољна да се подстандардно насеље регулише и омогући његово будуће унапређење, као што се показало кроз израду планова у Панчеву, Оџацима, Ваљевоу и Књажевцу.
- ▶ У циљу адекватног унапређења насеља, потребно је земљиште очувати у јавном власништву, да би се омогућиле будуће интервенције у насељу које се тичу јавних функција (школе, обданишта, културни центри, паркови, игралишта, итд.) и унапређења становања (различити типови социјалног становања).
- ▶ При изради планова, потребно је очувати постојеће стање у највећој могућој мери, да би се задржала постојећа социјална структура и очували односи унутар насеља, чак и ако су насеља густо изграђена. Потребно је примењивати посебна правила грађења да би се стара, густо изграђена насеља задржала на

of municipal administration and urban planning departments gained valuable experience in a very specific field of preparing urban plans for substandard Roma settlements, and the local community was able to acquire basic knowledge on the importance of urban plans and the process of their preparation.

## CHALLENGES, LESSONS LEARNED AND RECOMMENDATIONS

For most of the urban planning institutes and directorates this was the first time that they came into contact with the issues related to creating urban plans for substandard settlements, and they were able to gain valuable experience which will serve as an asset for similar projects in the future, thereby creating the basis for sustainability of efforts in improving housing conditions of Roma at the local level.

Once the plans were completed, the OSCE Mission to Serbia has organized a meeting attended by representatives of Ministry of Construction, Transport and Infrastructure, as well as all urban planning institutions and departments involved in the project. The created plans were analyzed and most important lessons learned and recommendations for future projects were formulated:

- ▶ Although the article 27 of the Law on Planning and Construction suggests that detailed regulation plans should be prepared in order to solve problems of regulation of informal settlements, the experiences gained through this project show that this is not always necessary. In some cases creating a general regulation plan or amending an existing one was proven as sufficient in the effort of regulating a substandard settlement and enable its improvement, as shown in the examples of plans created in Pančevo, Odžaci, Valjevo and Knjaževac.
- ▶ When aiming to adequately improve a settlement, the land should be kept in public ownership, so as to enable future interventions in the settlement regarding public functions (schools, kindergartens, cultural centers, parks, playgrounds, etc.) and housing improvements (different types of social housing).
- ▶ During the preparation of a plan it is important to preserve the existing situation whenever possible, in order for the existing social structure and the relations within the settlement to be conserved, even when treating settlements with high density of construction. Special construction rules should be implemented so that old,

постојећем месту без предвиђања рушења постојећих кућа и расељавања породица.

- ▶ Пуна партиципација становника насеља при изради плана је неопходна. Тиме се обезбеђује да план буде прилагођен потребама становника за које се израђује, а истовремено се планерима олакшава посао око доношења одлука о начинима уређења простора. Искуство са овог пројекта показало је да су планери имали много користи од сарадње са локалним становништвом управо у најкомплекснијим ситуацијама, попут великих густина изграђености и нејасних имовинских односа.
- ▶ Да би се партиципација становништва подигла на виши ниво, потребно је и да становници буду боље информисани о суштини и значају израђивања урбанистичких планова, а поготово о процедурама које се одnose на њихову израду и усвајање. По мишљењу урбаниста укључених у овај пројекат, потребно је континуирано радити на информисаности становника под стандардних насеља, нарочито током припремних активности за израду плана. Планери сматрају да је пожељно користити технике презентације прилагођене широј популацији, попут 3D модела и макета.
- ▶ Када се ради о легализацији објеката у насељу, у сврху помоћи становништву под стандардних ромских насеља да се адекватно изборе за своја права током израде плана и да касније легализују објекте, потребно је оформити правне тимове на општинском нивоу, или проширити надлежности већ постојећих мобилних тимова за инклузију Рома, тамо где постоје.
- ▶ Надлежни из Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре би требало да анализирају правила градње примењена у плановима за под стандардна ромска насеља израђеним кроз овај и друге пројекте и да на основу њих формулишу препоруке за евентуалне измене Закона о планирању и изградњи и Закона о озакоњењу објеката, како би ови закони били примеренији стварном стању на терену.

densely built settlements could be kept in their existing locations and no demolition of existing structures and relocation of families would be envisaged.

- ▶ Full participation of local community during the preparation of a plan is necessary. This enables the plan to be adapted to the needs of the community it is to serve, while simultaneously helping the planners in reaching adequate decisions on spatial regulation. The experience gained through this project shows that the planners have a great use from cooperating with local communities exactly in the most sensitive situations, such as resolving the problems of high density construction and unclear ownership issues.
- ▶ In order for the participation of the settlement inhabitants to be raised to a higher level, the local community has to be better informed about the essence and importance of creation of urban plans, and especially about the procedures related to their preparation and adoption, and subsequent legalization of structures within a settlement. According to the opinions of urban planners involved in this project, it is necessary to continuously work on informing the inhabitants, especially during the preparatory phase. The planners believe that it is desirable to use presentation technics which are adjusted to a wider audience, such as 3D and scale models.
- ▶ When it comes to legalization of houses, in the effort to aid the inhabitants of substandard Roma settlements to adequately use their rights during the preparation of the plan and later legalize their homes, legal teams assisting the inhabitants in this process should be formed on municipal level, or the jurisdiction of existing mobile teams for Roma inclusion could be widened (wherever they already exist).
- ▶ Representatives of the Ministry of Construction, Transport and Infrastructure should analyze the construction regulations applied in the urban plans covering substandard Roma settlements created within the framework of this and other projects, and formulate recommendations for potential amendments of the Law on Planning and Construction and Law on Legalization of Structures based on this, so that these laws would be more appropriate to the real situation in the field.



Састанци планера и насељских комисија у Лесковцу, Сомбору, Белој Паланци и Крушевцу.

Meetings between planners and settlement committees in Leskovac, Sombor, Bela Palanka and Kruševac.

Град Сомбор

City of Sombor

План детаљне регулације  
ромског насеља  
у Бачком Моноштору

Detailed Regulation Plan  
for Roma settlement  
in Bački Monoštor

**Обрађивач плана:**

ЈП за просторно и урбанистичко  
планирање и заштиту споменика  
културе Урбанизам, Сомбор

**Plan Developer:**

PC for Spatial and Urban Planning  
and Protection of Cultural Heritage  
“Urbanizam”, Sombor

Обухват Плана представља јужни део ромског насеља у ком је непланском изградњом формиран улични коридор са девет стамбених објеката и једним објектом у фази изградње, са укупно 25 становника. Сви наведени објекти се налазе на две катастарске парцеле које су у јавној својини, а корисник је Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде. Због непланске изградње главне карактеристике простора су недостатак саобраћајне и комуналне инфраструктуре, што за последицу има веома лоше санитарне и хигијенске услове живота. Већи део простора је неизграђен, постоје само помоћни објекти који представљају "задње двориште" бесправно изграђених објеката који су ван обухвата Плана.

Водоводна мрежа није изграђена, већ је већина објеката прикључена преко суседних парцела на бесправно изграђену дистрибутивну водоводну мрежу ван обухвата Плана. Не постоји изграђен систем канала за одвођење атмосферских вода. Због нагиба терена и разлике у надморској висини, услед повећане количине падавина долази до немогућности отицања воде, што веома отежава приступ објектима. Канализациони систем није изграђен, само два објекта имају септичку јаму. Пет објеката је легално прикључено на електричну мрежу, а четири објекта се електричном енергијом снабдевају са суседних парцела. Присутан је проблем неадекватног одлагања комуналног отпада.

The scope of plan contains the southern part of the Roma settlement in which a street corridor with 9 housing structures and one still under construction (25 inhabitants overall) has been formed through unplanned construction. All of these structures are located on two publicly owned cadastral plots, the user of plots being the Ministry of Agriculture and Environment Protection. Due to the unplanned construction the main characteristic of the area is the lack of transport and utility infrastructure, resulting in very poor sanitary and hygienic conditions. The area is mostly unconstructed, with mainly auxiliary structures representing "back yards" of illegally constructed structures which are outside of the scope of the plan.

Water supply network doesn't exist, but the majority of houses are connected through neighboring plots to an illegally constructed distributive network outside of the scope of the plan. A system of rainwater sewerage canals is also non-existent. Due to the slope and difference in elevation, in periods of intensive rainfall the water is unable to flow away, which greatly complicates the access to houses. Fecal sewerage system does not exist, while only two houses are connected to a septic tank. Five houses have been legally connected to the power grid, while four houses are being supplied from neighboring plots. The problem of inadequate waste disposal is also present.

## Циљеви израде Плана

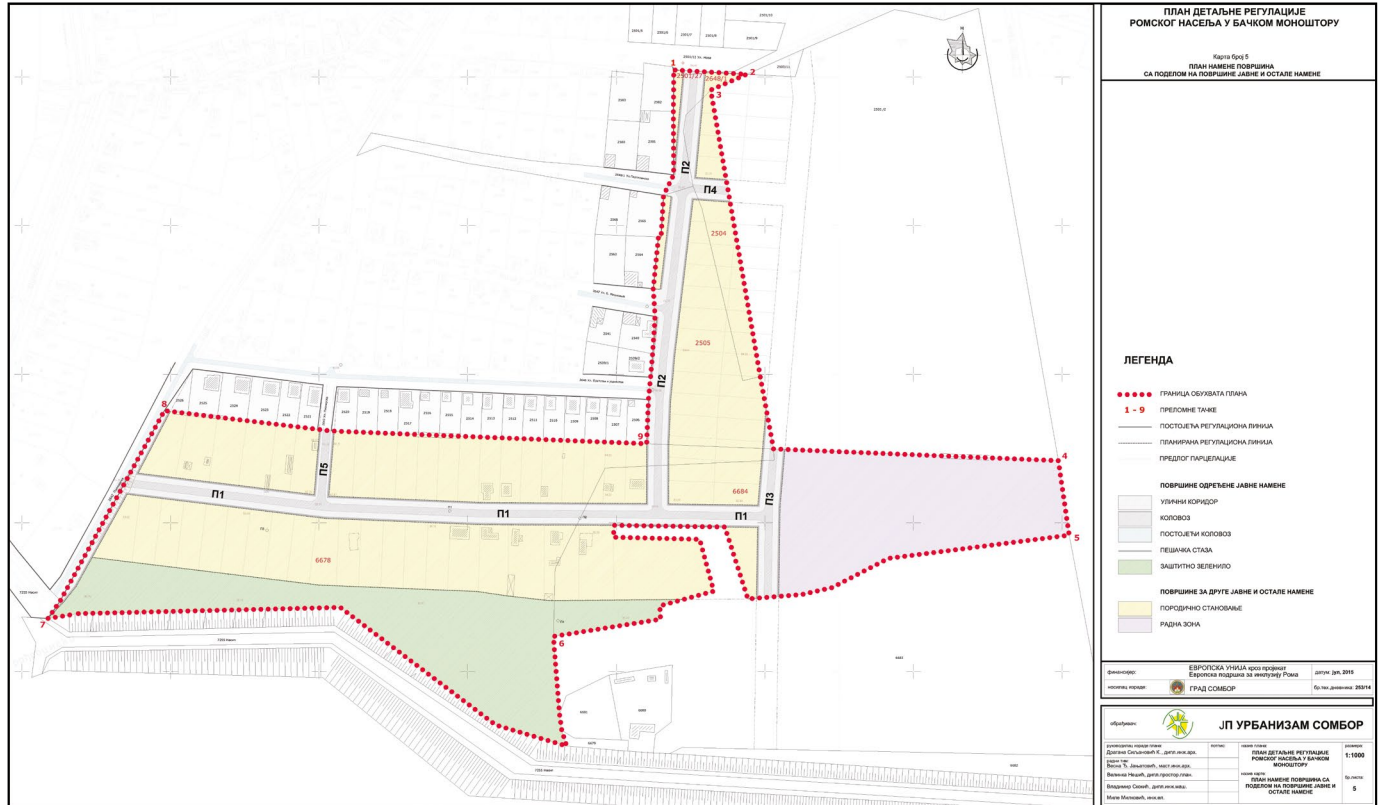
- ▶ Привођење простора намени утврђеној важећим Планом генералне релулације (ПГР) Бачки Моноштор – породично становање;
- ▶ Утврђивање грађевинског земљишта за јавне површине – улице ради обезбеђивања потребних коридора за изградњу саобраћајне (коловози, пешачке стазе и улично зеленило) и остале инфраструктуре (трасе водовода, канализације, електроенергетске, гасне и телекомуникационе инфраструктуре);
- ▶ Стварање просторних могућности за изградњу нових објеката породичног становања формирањем нових блокова;
- ▶ Одређивање дугорочне пројекције просторног развоја и правила уређења и грађења;
- ▶ Побољшање услова становања ромских породица;
- ▶ Унапређење и заштита животне средине.

Предметни План представља основ за решавање имовинско-правних односа и легализацију објеката. Његовим спровођењем створиће се услови за касније конкурисање локалне самоуправе за средства из европских фондова за израду пројектно-техничке документације и изградњу потребне инфраструктуре.

## Plan Objectives

- ▶ Enabling the usage of space in accordance with the existing General Regulation Plan for Bački Monoštor – family housing;
- ▶ Determining the construction land for public surfaces – streets for securing needed corridors for the construction of road (carriage-way, pedestrian paths and street arbo-retum) and other infrastructure (corridors for water supply, power, gas and telecom networks);
- ▶ Creating spatial possibilities for construction of new family housing units through forming new blocks;
- ▶ Determining the long term projection of spatial development and rules of spatial regulation and construction;
- ▶ Improving the housing conditions for Roma families;
- ▶ Improvement and protection of environment.

The plan represents the basis for solving the legal ownership and property issues and legalization of houses. Implementation of the plan will create conditions for the local self-governance to apply for funding available through European funds for development of designs and technical documentation and construction of needed infrastructure in the future.



Општина Оџаци

Municipality of Odžaci

Измене и допуне Плана  
генералне регулације  
насеља Дeroње

Amendments to the  
General Regulation Plan  
for the Deronje settlement

**Обрађивач плана:**  
ЈП Завод за изградњу  
општине Кула

**Plan Developer:**  
PC Institute for Construction  
of Kula Municipality



Циљ измена и допуна Плана генералне регулације је формирање парцела јавне намене и препарцелација земљишта у циљу доделе парцела и утврђивање правила уређења и грађења за објекте који су изграђени без грађевинске дозволе на катастарској парцели број 759.

Простор који је обухваћен изменама и допунама Плана је насеље тзв. "Черга", где се налази 30 објеката са укупно 95 становника ромске националности. Сви објекти у овом делу насеља су изграђени на једној катастарској парцели (к.п. број 759 к.о. Дероње), која обухвата површину од 1,31 хектара. Ова парцела је земљиште у јавној својини, власништво је Општине Оџаци.

Овај део блока има изграђен коловоз ширине 3,00 м за једносмерни саобраћај. Изграђена је и насељска водоводна мрежа, НН ваздушна мрежа, ТТ инсталације и гасна мрежа. За одвод атмосферских вода са коловоза, изграђен је ригол за прикупљање и евакуацију ових вода ка депресији (бари) која се налази на најнижем делу терена у овом блоку. У време великих количина падавина и високог нивоа подземних вода, ова депресија није довољна за прихват свих сувишних вода, те се због тога вода разлива према околним објектима. Из тог разлога, планирана је изградња отвореног канала који би сувишне атмосферске и подземне воде евакуисао у мелиоративни канал који се налази изван насеља.

The objective of the amendments to the General Regulation Plan is to form plots for public usage and re-plotting of the land with the aim of plot allocation and determining the rules for spatial regulation and construction for structures which have been constructed without construction permits on cadaster plot no. 759.

The area which is within the scope of amendments to the plan is the so-called "Čerга" settlement, consisting of 30 houses with 95 Roma inhabitants. All the houses in this part of the settlement are constructed on a single cadaster plot (CP 759, CM Deronje), of some 1.31 ha. This plot represents land which is public property, owned by the Municipality of Odžaci.

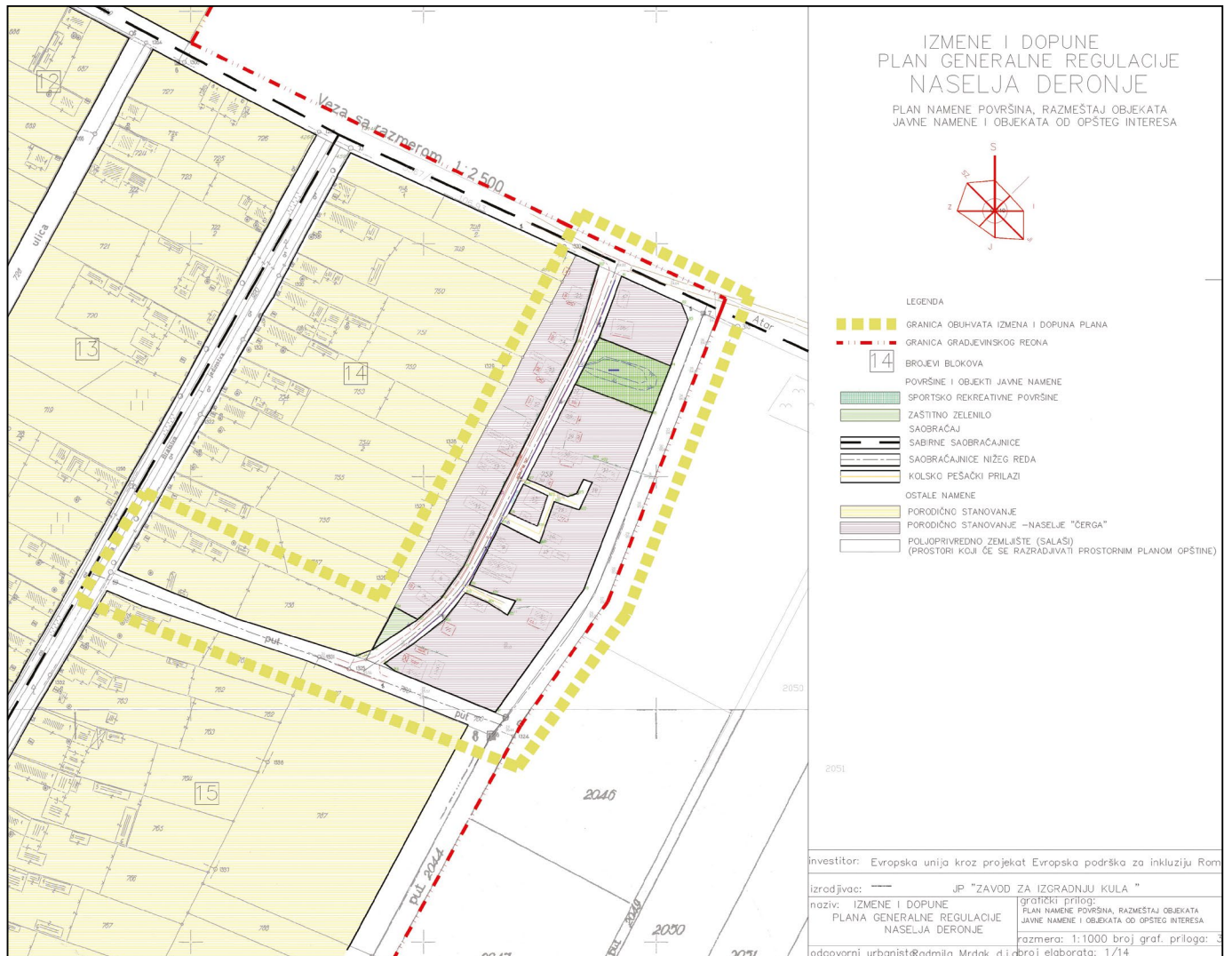
This part of the block contains a paved road 3 m wide envisaged for one-way traffic. Settlement is also equipped with water network, as well as low voltage aerial power grid, telecom installations and gas network. In order for the drainage to be regulated a street gutter has been constructed, which leads the water towards a nearby depression (moor) situated on the lowest part of the terrain in the block. During periods of heavier rainfall and higher levels of groundwater this depression has insufficient capacity, resulting in the water being spread towards neighboring houses. This is the reason why the construction of an open canal is planned, which would evacuate the excess rain and ground water into an irrigation canal outside of the settlement.

Дефинисањем правила уређења и грађења за зону становања где су затечени спонтано изграђени (нелегални) објекти породичног становања, утврђени су услови за прилагођавање затеченој ситуацији и повезивање са насељском саобраћајницом и комуналном инфраструктуром. Омогућило се и оријентисање грађевинских парцела и према уличном коридору, који је већ важећим Планом предвиђен за проширење. Планирана је спортско-рекреативна површина у делу блока 14 за потребе рекреације, као и опремање дела површина са мобилијаром за игру и забаву деце.

Израдом измена и допуна Плана генералне регулације насеља Дероње унапређује се становање ромске популације у овом подстандардном ромском насељу.

Through defining the construction and spatial regulation rules for a zone in which spontaneously (illegally) constructed family housing units have been identified, conditions for adaptation to the existing situation have been determined, as well as the conditions for connecting to the settlement road and utility infrastructure. Orientation of the construction plots towards the street corridor was also enabled, which is also in plan to be widened. A sports and recreation area is also envisaged in a part of the block 14, as well furnishing a part of this area with equipment for children's playground.

Development of amendments to the General Regulation Plan for the Deronje settlement enables significant improvements of housing conditions for Roma population in this substandard settlement.



Град Панчево

City of Pančevo

Измене и допуне Плана  
генералне регулације за  
блок 49 у насељу Старчево

Amendments to the General  
Regulation Plan for Block 49  
in Starčevo Settlement

**Обрађивач плана:**  
ЈП Дирекција за изградњу  
и уређење Панчева

**Plan Developer:**  
PC Institute for Construction  
and Regulation of Pančevo

## Постојеће стање

У оквиру граница плана налази се шест објеката приземне спратности, делимично нелегално дограђених у односу на основни габарит, са око 40 станова. Објекти су власништво Републике Србије, а корисник је Град Панчево. Објекти и станови не испуњавају хигијенско-техничке услове и нису прикључени на комуналну инфраструктуру. На овој локацији у улицама које уоквирују блок 49, делимично постоји комунална инфраструктура, али потребно је додатно их инфраструктурно опремити и изградити унутарблоковску инфраструктуру за потребе постојећих и нових објеката. У оквиру изграђеног стамбеног фонда, могу се одвојити две групе вишепородичног становања. У оквиру вишепородичног становања уз улицу Михајла Пупина, знатно је више присутна доградња постојећих објеката као и формирање окућнице око објеката у односу на остале објекте у блоку. Присутне су и колско-пешачке саобраћајнице неадекватног уличног профила, функционалности и инфраструктурне опремљености.

## Existing Situation

Six ground-level structures can be found within the limits of the plan, with partial illegally constructed enlargements, with around 40 apartments in total. The structures are owned by the Republic of Serbia, and the user is City of Pančevo. The buildings and apartments do not meet the basic hygienic-technical conditions and are not connected to utility infrastructure. At this location, in the streets which are enveloping Block 49, utility infrastructure is partially existent, but these streets have to be additionally equipped with infrastructure, which also has to be introduced within the block for the needs of existing and buildings to be constructed in the future. Within the existing housing stock two types of multifamily housing can be identified. Within the multifamily housing units along the Mihajla Pupina street, enlargements of existing buildings with creation of home-steads around the buildings are more dominant than in other parts of the block. Carriage roads and pedestrian paths of inadequate profile, functionality and infrastructural equipment are also present.

## Циљ израде плана

Циљ израде измена и допуна плана је стварање правног и планског основа како би се омогућила нова изградња и унапређење постојећег стања. Изменама и допунама плана се приступа са циљем да се омогући доградња и надградња постојећих објеката социјалног становања у блоку 49 у Старчеву, планирање нових објеката социјалног становања у преосталим деловима блока 49, као и изградња потребне комуналне инфраструктуре у блоку и у улицама које га окружују.

Плански основ за израду представља Просторни план општине Панчево ("Службени лист општине Панчево" број 19/09 и 22/12) и План генералне регулације насељеног места Старчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 10/2011).

## Планирана намена простора са поделом на зоне

Зона грађења у блоку 49 дефинисана је подзонама А, Б, Ц и Д.

- ▶ Подзона А је зона нове градње, где је планирана изградња вишепородичних слободностојећих објеката социјалног становања.
- ▶ Подзоне Б и Ц представљају зоне постојећих вишепородичних објеката социјалног становања у оквиру којих се дозвољава доградња на начин и према параметрима плана.
- ▶ Подзона Д представља зону нове градње породичног социјалног становања у оквиру које се дозвољава градња на начин и према параметрима плана.

## Plan Objectives

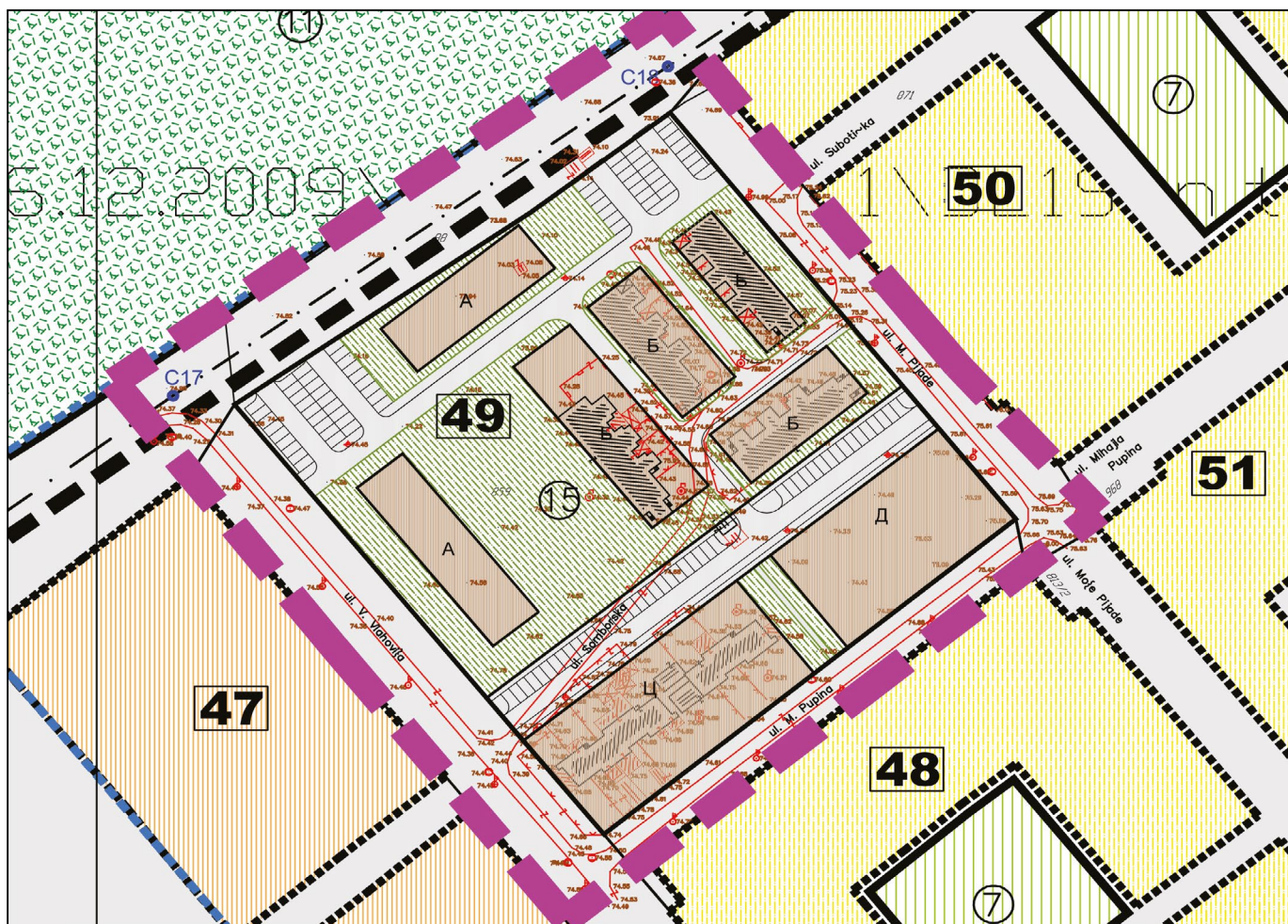
The objective of the development of amendments to the plan is to create a new legal and planning basis which would enable new construction and improving the existing conditions. Amendments are envisaged so that upgrades and enlargements of existing social housing buildings in Block 49 in Starčevo, planning of new social housing units in remaining parts of Block 49, as well as construction of necessary infrastructure in the block and surrounding streets would be enabled.

The plan basis for the creation of the amendments to the General Regulation Plan is the Spatial Plan of the Municipality of Pančevo ("Official Gazette of Pančevo Municipality" no. 19/09 and 22/12) and the General Regulation Plan of Starčevo ("Official Gazette of Pančevo Municipality" no. 10/2011).

## Planned Land Use with Zone Division

Construction zone in Block 49 is defined through subzones A, B, C and D.

- ▶ Subzone A is the zone for new construction, where construction of multifamily social housing buildings is envisaged.
- ▶ Subzones B and C represent zones of existing multifamily social housing structures within which upgrades and enlargements of buildings are allowed according to the parameters set by the Plan.
- ▶ Subzone D is a zone of new construction of family social housing units within the area in which construction is allowed and according to the parameters set by the Plan.



Град Ваљево

City of Valjevo

План генералне регулације за  
део насељеног места Горња  
Грабовица

General Regulation Plan for  
a Part of Gornja Grabovica  
Settlement

**Обрађивач плана:**  
ЈП „Урбанизам“ Завод за  
урбанизам Нови Сад

**Plan Developer:**  
PC “Urbanizam” Institute  
for Urban Planning Novi Sad



## Постојеће стање

Насеље Горња Грабовица налази се три километра северно од Ваљева и представља једно од четири регистрована ромска насеља на подручју Града Ваљева. За ово насеље је први пут донет урбанистички план. Насеље је сеоско и има око 1300 становника.

Анализом постојећег стања, рађеном за потребе израде овог плана, утврђено је да осим око 15 трошних кућа, на терену постоји велики број објеката изграђених од квалитетних грађевинских материјала и да је основни проблем насеља недостатак пратећих јавних садржаја и неодговарајући капацитет инфраструктуре.

Саобраћајнице у обухвату Плана су постојећи насељски путеви, односно улице уз које су грађени породични објекти. Како су улице формиране од некадашњих атарских путева, оне су уске, са скромним саобраћајно-техничким елементима. Коловози су у великој мери оштећени, не постоје тротоари, канали за одвођење атмосферске воде, као ни остали садржаји уличног профила. Насеље Горња Грабовица није повезано на водоводни систем Града Ваљева. У селу постоји локални водоводни систем са извориштем, са ког се захваћена вода препумпава у базен, одакле се вода дистрибуира делу корисника. Хемијски и бактериолошки квалитет воде су проблематични, имајући у виду да је базен у лошем стању, и вода није препоручљива за пиће. Корисници који нису повезани на локални водоводни систем потребе за водом решавају преко бушених или копаних бунара на сопственим парцелама. Одвођење отпадних и атмосферских вода није решено преко канализационог система. Отпадне воде се одводе у септичке јаме на парцелама корисника, док се атмосферске воде делом упијају у тло, а делом се гравитационо сливају ка нижим теренима.

## Existing Situation

Gornja Grabovica settlement is located 3 km north of Valjevo and it represents one of four registered Roma settlements in the area of City of Valjevo. This settlement is being covered by an urban plan for the first time. The settlement is a village in type, with around 1300 inhabitants.

The analysis of the existing situation, undertaken for the purpose of developing this plan, established that apart from 15 dilapidated houses, this area also hosts a great number of structures built from good quality construction materials, and that the basic problem of the settlement is lack of appropriate public services and inadequate capacity of infrastructure.

Roads which are within the scope of the plan are the existing settlement roads or streets next to which family houses were constructed. Since the streets were formed on what used to be smaller rural roads, they are narrow and with modest transport and technical elements. Road surfaces are largely damaged; there are no pavements, street gutters, or any other contents of street profile. The settlement is not connected to the city water supply network. There is a local water network in the village as well as a source from which water is being pumped into a pool, and from there it is being distributed to one part of inhabitants. Chemical and bacteriological quality of this water is questionable, since the pool is in poor condition, and the water is not recommended as potable. The inhabitants who are not connected to the local water network solve their needs for water by digging or drilling wells on their own plots. Drainage and fecal sewerage are not present. Waste water is being lead to septic tanks constructed on plots belonging to inhabitants, while rainwater is in one part absorbed into the ground, and in other part it flows down the slope.

## Циљ израде плана

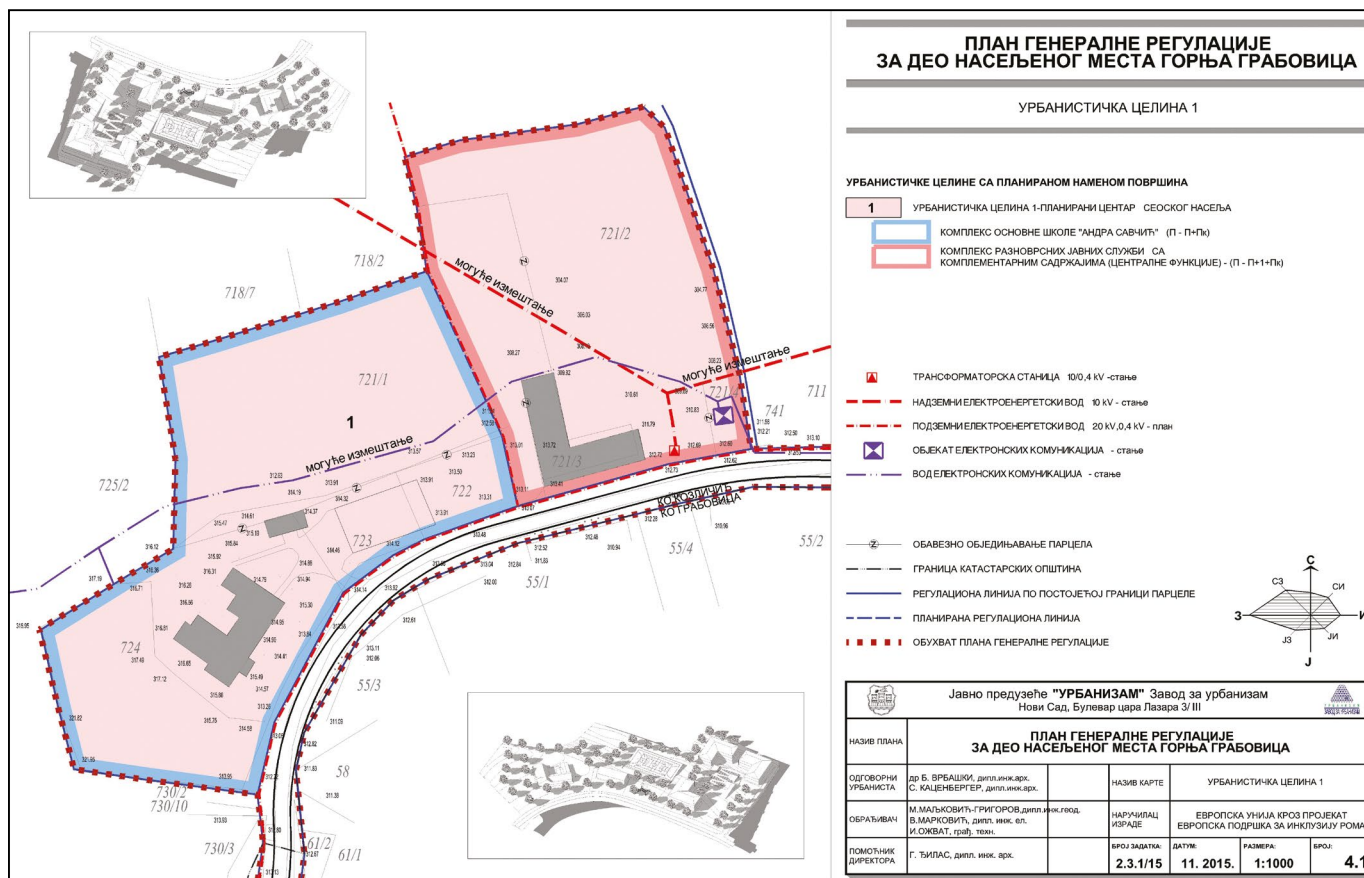
Основни циљи зраде плана је обезбеђивање планског основа за реализацију недостајућих јавних садржаја у насељу, регулација путне мреже која пролази кроз насеље и његово опремање адекватном инфраструктуром.

План предвиђа резервисање земљишта за школу и за развој других јавних садржаја који недостају насељу, пре свега ратличитих јавних функција: предшколска установа, здравствена заштита, пошта, друштвени центар, итд.

## Plan Objectives

The principal objective of the development of the plan is to secure a planning basis for realization of missing public services in the settlement, regulation of the road network within the settlement, and equipping it with adequate infrastructure.

The plan envisages land to be reserved for a school to be constructed, and other public services which are needed in the settlement, primarily for different public functions: pre-school, healthcare, post office, social center, etc.





Град Крагујевац

City of Kragujevac

План детаљне регулације  
за насеље Лицика

Detailed Regulation Plan  
for Licika Settlement

**Обрађивач плана:**  
ЈП Дирекција за  
урбанизам Крагујевац

**Plan Developer:**  
PC Directorate for  
Urban Planning Kragujevac

## Постојеће стање

Простор обухваћен ПДР-ом за насење Лицика налази се југозападно од централног градског подручја и представља саставни део насеља Палилула. Предметни градски блок се налази на месту укрштања две значајне магистралне саобраћајнице које спајају регионалне центре Крагујевац и Краљево. Простор је претежно насељен ромском популацијом и развијан је неплански. Површина обухвата износи 4,42 ha.

У оквиру насеља Лицика преовлађују незавршени објекти, односно објекти у фази изградње. То су углавном неплански грађени објекти, подстандардног квалитета. Остали објекти су лошег квалитета и у одређеним случајевима склони урушавању. То су најчешће помоћни објекти – шупе, гараже, пољски тоалети итд. Мали број објеката има солидан/стандардни квалитет.

На парцелама које се у потпуности или делимично налазе у власништву Града Крагујевца се могу уочити бесправно изграђени објекти, што је у одређеној мери утицало на формирање планских циљева у смислу прилагођавања планираних просторних решења и саобраћајних токова постојећим физичким ограничењима на самој локацији.

## Просторни циљеви

- ▶ Основни циљ израде ПДР-а за насење Лицика је дефинисање планских решења утврђених планским документима вишег реда
- ▶ Раздвајање грађевинског земљишта јавне и остале намене
- ▶ Дефинисање правила употребе земљишта, уређења и грађења
- ▶ Развој саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

## Социо-економски циљеви

Планско решење има за циљ и свеукупно побољшавање услова живота припадника локалне и ромске заједнице, формирањем предуслова за будуће опремање насеља неопходном саобраћајном и комуналном инфраструктуром и уклањањем фактора који негативно утичу на хигијену и здравље становништва.

## Existing Situation

The area which is within the scope of the Detailed Regulation Plan for Licika settlement is located south-west of the central part of Kragujevac and it represents an integral part of Palilula settlement. The city block in question is situated on the meeting point of two main roads connecting regional centers of Kragujevac and Kraljevo. The area is primarily populated by Roma and it was developed in an unplanned manner. The total surface of the scope of plan is 4.42 ha.

Most of the structures in Licika settlement are unfinished houses, or houses under construction. These are mainly unplanned construction buildings, of substandard quality. Other buildings are of poor quality and in certain cases are prone to collapsing. These are mainly auxiliary structures - sheds, garages, field toilets, etc. Only a smaller number of buildings is of solid/standard quality.

Illegally constructed buildings can be found on the plots which partially or fully belong to the City of Kragujevac, which has in part influenced the formulation of plan objectives in the sense of adapting the planned spatial solutions and transport flows to existing spatial restrictions on the location itself.

## Spatial Objectives

- ▶ Basic objective of the development of the plan is defining planned solutions determined by planning documents of a higher order
- ▶ Separating the construction land of public and other purpose
- ▶ Defining the rules for land use, regulation and construction
- ▶ Development of transport and utility infrastructure.

## Socio-economic Objectives

The planned solution has also the aim to comprehensively improve living conditions of the local Roma community through establishing preconditions for future equipping of the settlement with necessary transport and utility infrastructure, and removing the factors which have negative effect on hygiene and health of the community.

## Очекивани ефекти плана:

- ▶ Остваривање просторних услова за реализацију програма породичног и вишепородичног становања и половања у зонама линијских центара
- ▶ Дефинисање планског основа којим се парцеле и објекти уводе у правни систем Републике Србије
- ▶ Редифинисање постојећих и увођење нових регулационих елемената саобраћајница у оквиру обухвата Плана и реконструкцију и проширење мреже комуналне инфраструктуре према важећим прописима и стандардима, односно у складу са реалним могућностима на терену условљеним непланском градњом, а све у циљу обезбеђивања сигурног коришћења простора са аспекта саобраћајног функционисања.

## Просторне интервенције:

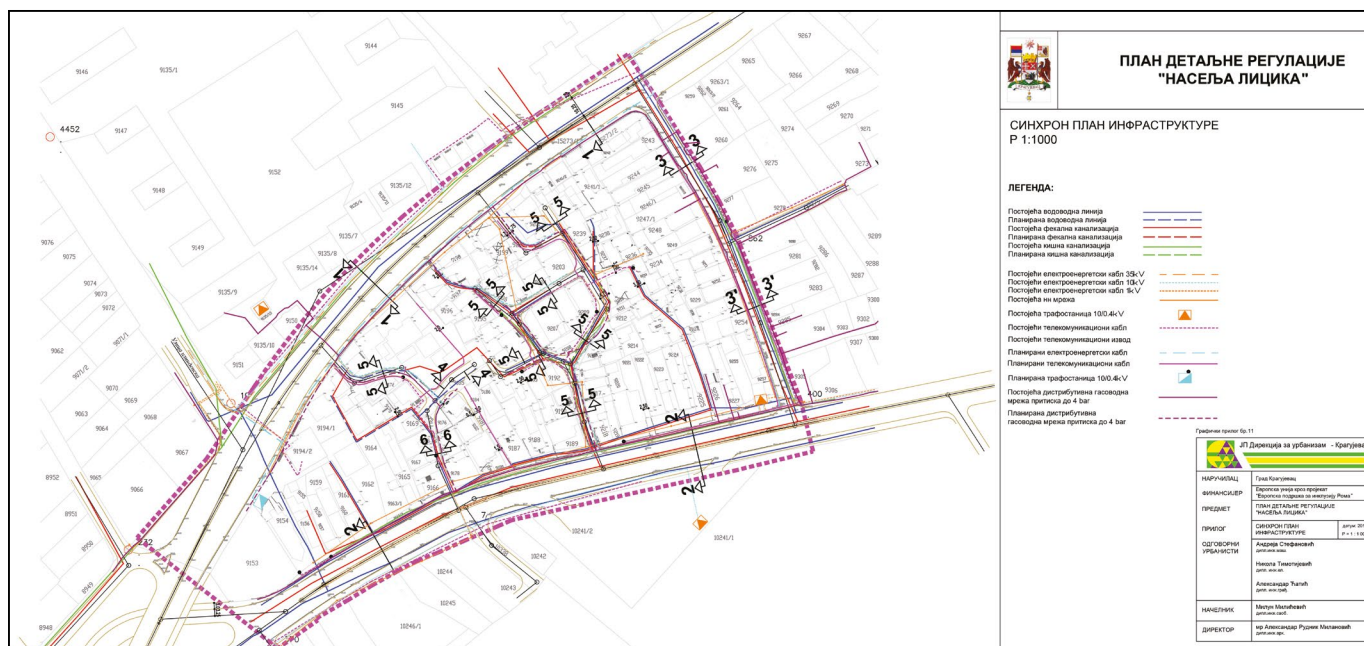
- ▶ Урбане обнове уз могућност промене типа становања (породично у вишепородично) без промене основне висинске и хоризонталне регулације
- ▶ Реконструкције и комплетне трансформације грађевинских блокова, делова блокова или урбанистичких целина.

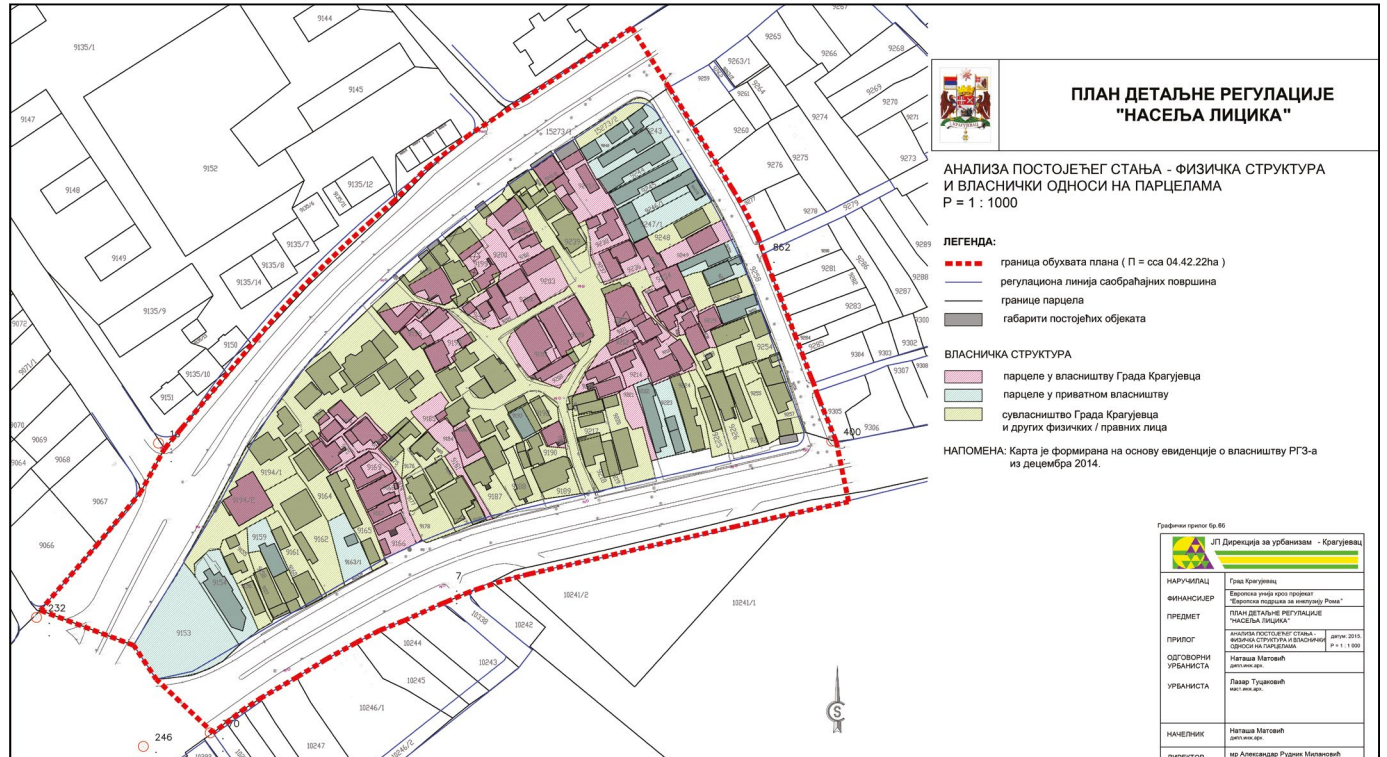
## Expected Effects of the Plan:

- ▶ Achieving spatial conditions for realization of programs of family and multifamily housing and business in zones of linear centers.
- ▶ Definition of a plan basis which would introduce the plots and buildings into the legal system of the Republic of Serbia
- ▶ Redefining of existing and introduction of new regulative elements of roads within the scope of the plan, and reconstruction and widening of the network of utility infrastructure according to the existing regulations and standards, and in accordance with realistic possibilities in the field influenced by unplanned construction, and all with the aim of securing safe usage of space from the aspect of the transport function.

## Spatial Interventions:

- ▶ Urban renewal with a possibility of modifying the type of housing (family into multifamily) without changing the basic vertical and horizontal regulations
- ▶ Reconstruction and complete transformation of construction blocks, parts of blocks or urban entities.





Град Крушевац

City of Kruševac

План детаљне регулације  
за насеље Пањевац

Detailed Regulation Plan  
for Panjevac Settlement

**Обрађивач плана:**  
ЈП Дирекција за  
урбанизам Крушевац

**Plan Developer:**  
PC Directorate for  
Urban Planning Kruševac



## Постојеће стање:

Подручје које се уређује Планом детаљне регулације налази се у северозападном делу града Крушевца, у непосредном контакту са Гарским потоком са источне стране. Улаз у насеље је са јужне стране, преко пружног прелаза и даље наставља интерном приступном саобраћајницом. Са северне и западне стране насеље тангирају пољопривредне површине.

Проблеми у насељу:

- ▶ инфраструктурна неопремљеност (водоводна мрежа, канализација, атмосферска канализација, асфалт, јавно осветљење);
- ▶ одвожење смећа је отежано због немогућности да возило приђе појединим деловима насеља и прикупи отпад;
- ▶ нема уређених јавних површина и садржаја;
- ▶ упис права својине на земљишту и објекту;
- ▶ легализација нелегално изграђених објеката;
- ▶ лоше стање појединих стамбених објеката;
- ▶ лоши хигијенски услови.

## Existing Situation:

The area which is being regulated by the Detailed Regulation Plan is located in the north-western part of city of Kruševac, in immediate vicinity of Garski stream on its eastern side. The entrance to the settlement is on its southern side across the railroad tracks, and it continues via an internal access road. Settlement is bordered on its northern and western side by agricultural land.

Problems of the settlement:

- ▶ Lack of infrastructure (water network, sewerage, rainwater drainage, unpaved roads, public lights)
- ▶ Waste disposal is hampered because it is impossible for a vehicle to access certain parts of the settlement and collect waste
- ▶ There are no regulated public surfaces and services
- ▶ Registration of rights of ownership regarding land and buildings
- ▶ Legalization of illegally constructed buildings
- ▶ Poor condition of some of the houses
- ▶ Poor hygienic conditions

## Циљеви израде плана:

Површина подручја које се обрађује Планом детаљне регулације износи 16,97 ха. Претежна намена је породично становање, а допунска намена су комерцијалне и привредне делатности. Опредељене су површине за социјално становање, јавне функције и парк.

Насеље је било обухваћено Детаљним урбанистичким планом из 1988. године. У међувремену се насеље проширило и ван граница поменутог плана. Објекти су углавном нелегални и насеље је инфраструктурно неопремљено. Становници су углавном куповали парцеле од физичких лица, али уговори нису оверени и спроведени у Катастру.

Током израде плана одржано је неколико састанака, у просторији месне заједнице, са становницима насеља, разматрани су проблеми у насељу, дати су предлози за решење, затим је презентовано и планско решење. У току раног јавног увида и јавног увида примедбе и сугестије су подношене у писаном облику.

## Plan Objectives:

The overall surface of the area which is being considered through the plan is 16.97 ha. For most part, the land is designated for family housing, and additional use is stipulated as commercial and economy activities. Some surfaces are designated for social housing, public functions and a park.

The settlement was previously covered by a Detailed Urban Plan adopted in 1988. In the meantime the settlement has expanded over the limits of that plan. The houses are mostly illegal and the settlement is not properly equipped with infrastructure. In most cases the inhabitants had purchased the plots from private owners, but the contracts have not been certified by the cadaster.

Several meetings with the settlement inhabitants have been held at the premises of the local community center during the development of the plan, where problems of the settlement have been discussed, possible solutions were suggested, and in the end the plan was presented. During the period of public display of the plan all remarks and suggestions were submitted in written.



Општина  
Бела Паланка

Municipality of  
Bela Palanka

Планови детаљне  
регулације насеља  
Врбак, Миџор и Мурица

Detailed Regulation Plans  
for Vrbak, Midžor and Murica  
Settlements

**Обрађивач плана:**  
ЈП Завод за  
урбанизам Ниш

**Plan Developer:**  
PC Institute  
for Urban Planning Niš

Насеља Врбак, Миџор и Мурица у Белој Паланци су као подстандардна ромска насеља била обухваћена пројектом Европска подршка за инклузију Рома. С обзиром да за наведена насеља досад није постојала адекватна урбанистичка документација, као почетна фаза у унапређењу услова у насељима и подлога за све предстојеће активности предвиђена израда урбанистичких планова, а као основни циљ њихове израде одређено је свеукупно унапређење услова становања и живота резидентне ромске популације, уз обезбеђење потребних садржаја у складу са централним положајем насеља у Белој Паланци и пропозицијама заштите живота и здравља људи, животне средине, природних и непокретних културних добара.

У цео процес израде и доношења планова, од припремања материјала за рани јавни увид до одлука о планирању намени простора и положају мрежа и објеката инфраструктурних система, било је укључено и резидентно ромско становништво организовано кроз формирање насељских одбора. Својим активним учешћем помогли су да се нађу оптимална решења али и реалан однос између задовољења потреба за комуналном опремљеношћу и поштовања постојећег, за њих карактеристичног начина живота и становања.

Насеља Врбак и Миџор су једна од најстаријих насеља и као таква део централног језгра Беле Паланке, оптерећена условима и захтевима које намеће локација и савремени услови живота. Додатну ограничавајућу околност представља спонтано настала урбанистичка матрица и територијално преклапање са археолошким налазиштем од великог значаја Ремезијана. Насеље Мурица је смештено ван централног језгра а посебну специфичност представља непосредна близина две реке, Мокрањске реке и реке Нишаве, али и недостатак адекватног саобраћајног прилаза.

Основни проблеми у насељима су неадекватни услови становања и непотпуна инфраструктурна опремљеност, док додатну отежавајућу околност за унапређење услова живота у насељима и њихово увођење у легалне то-

Within the framework of the “European Support for Roma Inclusion” project, Vrbak, Midžor and Murica settlements in Bela Palanka have been identified as substandard Roma settlements. Having in mind that these settlements weren’t previously covered by appropriate urban planning documentation, creation of urban plans has been identified as the first step of the process of improving the conditions in settlements, as well as the basis for all future activities, while a comprehensive improvement of living conditions for Roma population has been set as the main objective for the development of the plans, along with securing necessary services in accordance with the central position of the settlements within the town of Bela Palanka and regulations concerning health, environmental, natural and cultural goods protection.

Gathered in settlement committees, the resident Roma community has been involved in the whole process of preparation and development of the plan, from preparation of the material for public display of plans, to reaching decisions on land use and location of structures and networks of infrastructural systems. Active participation of Roma community helped in identifying optimal solutions and a realistic relation between satisfying the needs for utility equipment and respecting the existing way of life, typical for these communities.

Vrbak and Midžor settlements are among the oldest settlements in town and as such they are a part of central historic core of Bela Palanka, so they are also burdened by exigency imposed by the location and modern way of life. Spontaneously formed urban matrix and territorial overlapping with a highly important archeological site of Remesiana is an additional limiting circumstance. Murica settlement is situated outside of the town center, and it is specific due to its proximity to two rivers (Mokranjska and Nišava), but also the lack of adequate access road.

The main problems facing the settlements are inadequate housing conditions and incomplete infrastructure, while an additional aggravating circumstance for improving the liv-

кове представљају нерегулисани власничко-кориснички односи. У том смислу највећи планерски изазов представљало је обезбеђивање излаза на регулисану јавну саобраћајну површину и обезбеђивање остале инфраструктуре као неопходних услова за легализацију објеката. Где год је то било могуће инфраструктурне мреже и објекти су планирани уз задржавање постојећих објеката, а тамо где услови на терену то нису дозвољавали формулисана су прелазна решења у оквиру специфичног типа становања што подразумева задржавање постојећих подстандардних објеката уз обезбеђивање посредног, пешачког, излаза на регулисану јавну површину. Овакав приступ примењен је првенствено ради очувања објеката и омогућавања регулисања власничких односа над њима, не умањујући могућност формирања јединствене парцеле за потребе изградње адекватних објеката колективног или индивидуалног становања када се за то буду обезбедили услови, с обзиром да пешачки прилази нису издвојени као површине јавне намене.

На основу анализе стања, обавеза преузетих из планских докумената вишег реда и урбанистичко-техничке документације, а узимајући у обзир постојећи начин коришћења и потребе заштите простора, потребе његових корисника, као и могућности за унапређење начина становања, дефинисана су правила уређења и правила грађења која треба да омогуће унапређење услова живота становништва ширег централног подручја Беле Паланке.

Уз доминантно стамбене садржаје предвиђена је могућност додатних намена из области пословања које карактером и еманацијама не угрожавају доминантну намену. Жеља је била да се омогући наставак бављења традиционалним занатима, с обзиром да су насеља кроз историју позната првенствено као ковачка, уз обезбеђење недостајућих садржаја из области снабдевања и сервисних услуга.

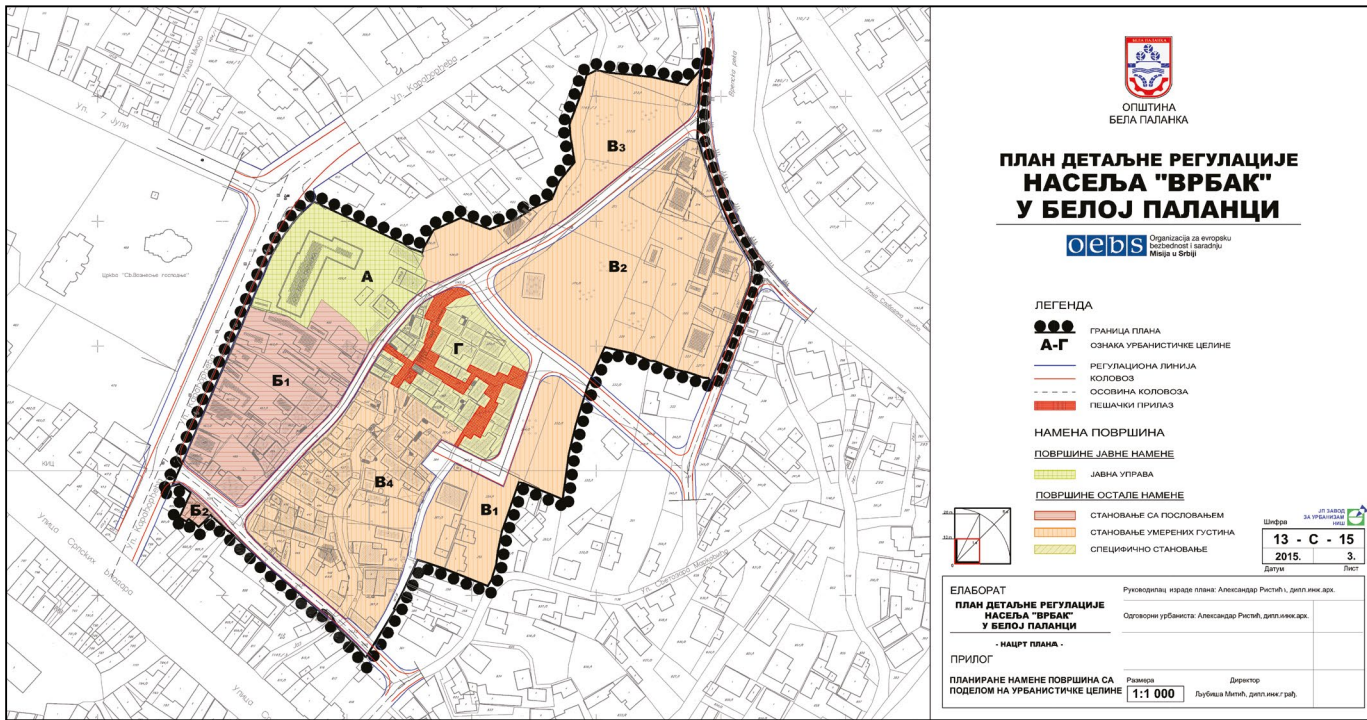
Јавни садржаји су задржани у постојећим капацитетима уз могућност садржајног унапређења, док је потреба за повећањем стамбене површине у складу са порастом броја становника и савременим стандардима становања задовољена кроз остављање могућности за повећање спратности постојећих објеката с обзиром да постојећа изграђеност насеља Врбак и Миџор није остављала могућност за битније проширење грађевинског подручја, док је у насељу Мурица предвиђен и простор за проширење становања у источном делу планског обухвата.

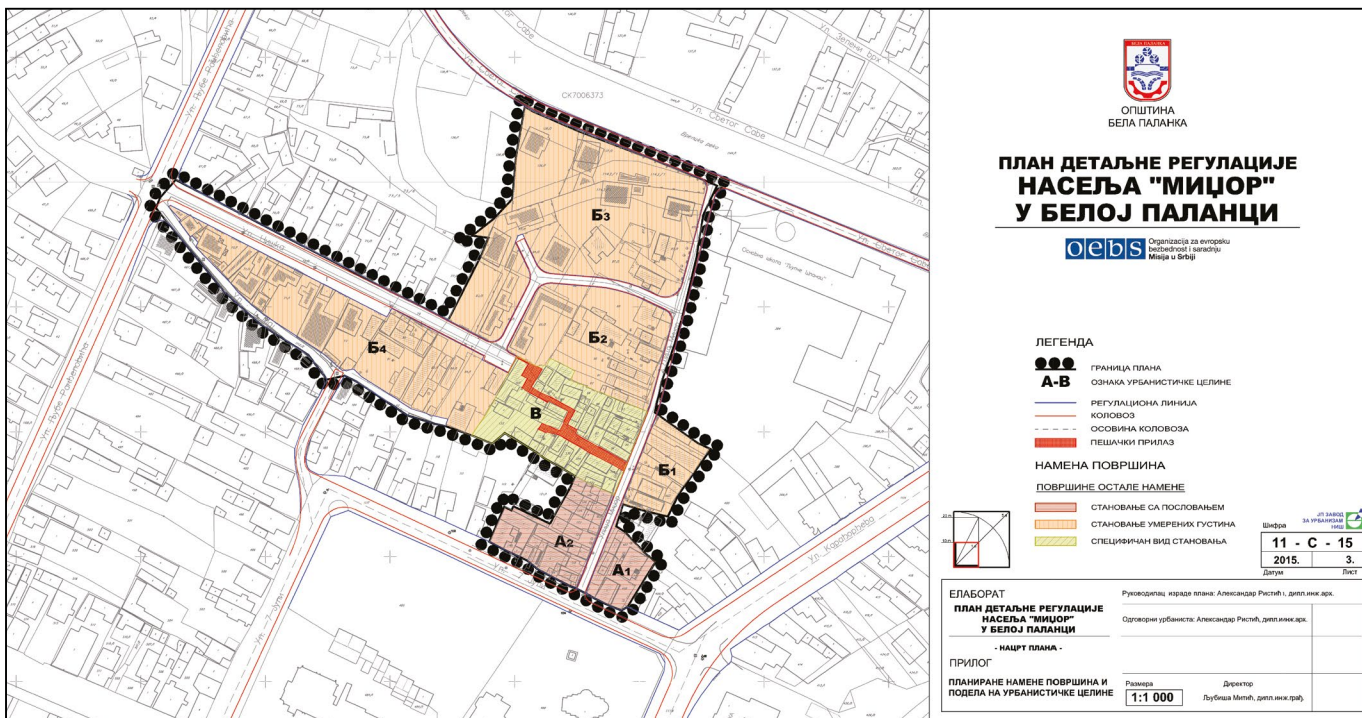
ing conditions in settlements and their introduction to legal flows lies in unregulated ownership issues regarding properties and their use. In this sense the biggest challenge for planners was securing a link to a regulated traffic surface and securing other infrastructure as necessary preconditions for legalization of houses. Construction of infrastructure networks and buildings was planned so as to maintain the existing structures wherever possible, and in the cases where the existing conditions in the field did not permit this, interim solutions within the specific housing type were formulated, which allows for preserving the existing substandard houses along with securing indirect, pedestrian access to a regulated public surface. This approach was used primarily with the aim to preserve the existing structures and enable regulation of ownership relations over these structures, while not limiting the opportunities for forming single plots for the purposes of construction of adequate buildings for collective or individual housing when conditions are reached for this, having in mind that pedestrian paths were not identified as surfaces of public use.

Based on the analysis of the existing situation, obligations prescribed by planning documents of higher order and urban planning technical documentation, and having in mind the existing land use and land protection stipulations, needs of land users, as well as capabilities for improving the housing conditions, rules of spatial regulation and construction regulations were defined, so as to enable improvements of living conditions of the inhabitants of wider central area of Bela Palanka.

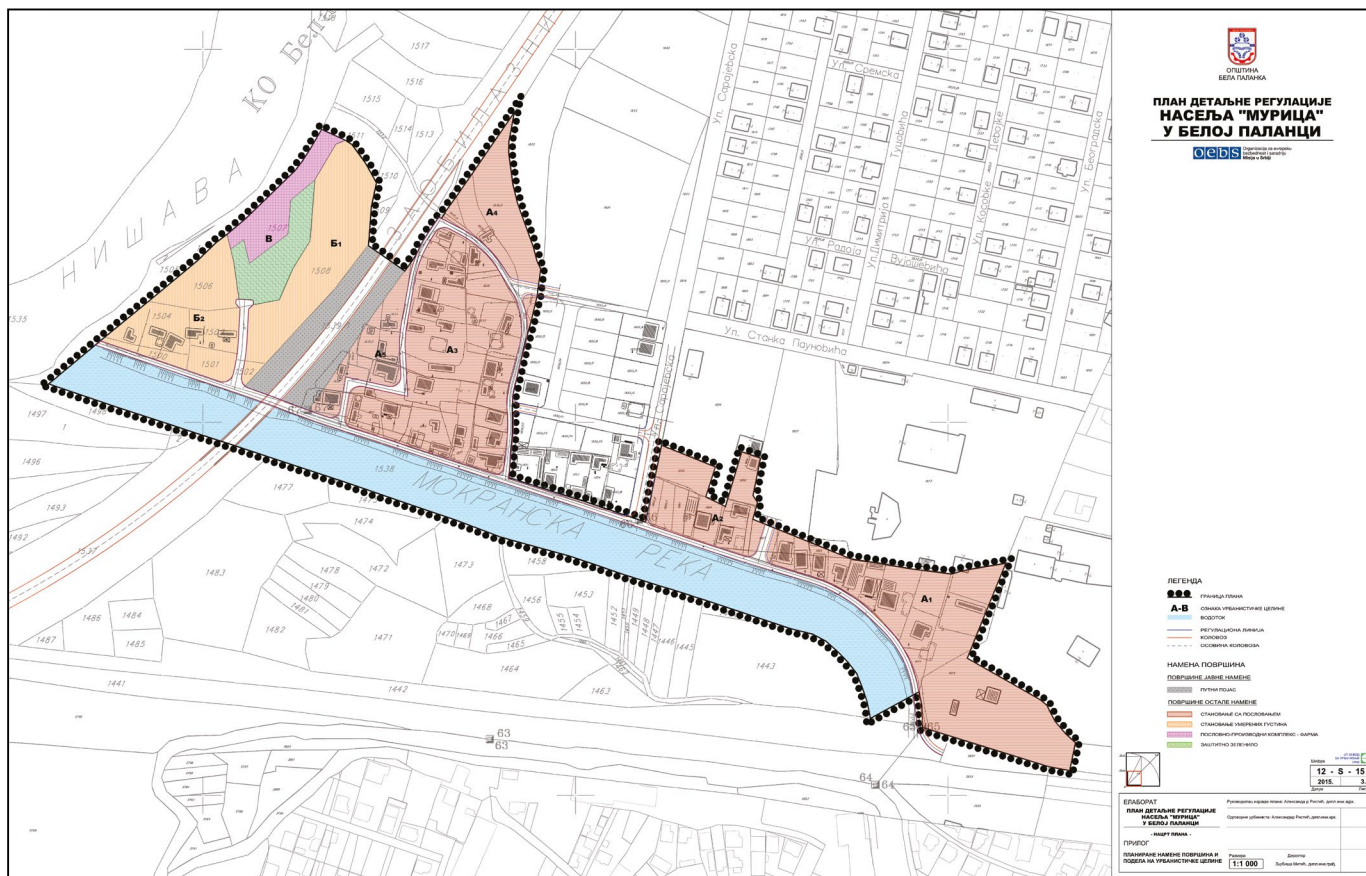
Along with the dominantly housing contents, additional types of usage are allowed in the field of economy and business, which by its type does not endanger the original usage. The intention was to enable the continuation of performing traditional crafts, having in mind that the settlements were historically known for their blacksmith functions, together with provision of missing contents in the fields of supply and services.

Public services were kept in existing capacities with possibilities for content improvements, while the need for enlarging the housing surfaces in correlation with population increase and contemporary housing standards was met through enabling an increase in number of floors of existing buildings, as the existing structures in Vrbak and Midžor settlements did not allow for a more significant enlargement of the construction area, while in Murica settlement an area for new construction was envisaged in the eastern part of the planned area.









Град Лесковац

City of Leskovac

План детаљне регулације  
за део насеља  
Славко Златановић

Detailed Regulation Plan for  
a Part of Slavko Zlatanović  
Settlement

**Обрађивач плана:**  
ЈП Дирекција за урбанизам  
и изградњу Лесковац

**Plan Developer:**  
PC Directorate for Urban Planning  
and Construction Leskovac

## Општи подаци о насељу

Планом је обухваћен део једног од 4 ромска насеља на територији Генералног урбанистичког плана Лесковца. Ромско насеље „Славко Златановић“ је новијег датума – формирано је 70-тих година прошлог века. По површини највеће и територијално најразуђеније ромско насеље на територији града, није предвиђено за расељавање.

У насељу је поред неформалног породичног становања у оквиру планског обухвата присутан вишепородични стамбени објекат социјалног становања у заштићеним условима и верски комплекс.

Највећи број објеката породичног становања је изграђен или се гради без грађевинске дозволе. Евидентна је стилска неуједначеност у изградњи. Неретко су објекти на недовољном растојању један од другог. Бонитет варира од чврстог и мешовитог, ка слабом. Присутан је велики број објеката чије је приземље у функцији, док је спратна етажа незавршена. Парцелација је на делу обухвата уситњена, док је на делу обухвата у потпуности одсутна. Насеље карактерише деградирано стање животне средине, самоиницијативно формиране улице без застора, нерегулисани и недовољне ширине, делимично изведена водоводна мрежа и потпуно одсуство канализационе мреже. Угроженост насеља потиче и од 110 kV далековода дуж Ул. Славка Златановића, који тангира подцелину а5-2 и 10 kV далековода који дијагонално пресеца исту целину.

## Basic Information about the Settlement

The area of the plan contains a part of four Roma settlements situated on the territory of General Urban Plan of Leskovac. The “Slavko Zlatanović” Roma settlement is younger than others, as it was formed during the seventies. In terms of total surface it is the largest Roma settlement in town, also the most indented, and it is not designated to be relocated.

Apart from informal family housing, within the scope of the plan there is also a multifamily housing building designated for social housing, as well as a religious center.

Most of the houses have been or are being constructed without construction permits. Stylistic unevenness in construction is evident. Often the houses are located too close to each other. The quality of structures varies between solid and mixed, and poor. There are many buildings which have functional ground floors, but the higher levels are unfinished. In one part of the planned area the land plots are very small, while in another part the plot division is non-existent. The settlement is marked by degraded environmental conditions, roads which were formed informally and which are not paved, are not regulated and with insufficient width, partly constructed water network and complete lack of sewerage. The settlement is also jeopardized by the aerial power lines of 110 kV along the Slavka Zlatanovića street, which is in contact with the subunit а5-2, and the 10 kV line which diagonally runs through the same area.

## Општи подаци о плану

У оквиру границе плана је део грађевинског подручја Плана генералне регулације 10 на грађевинском подручју ГУП-а Лесковца – блокови 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 и 67 – део блока 61, подцелине а5-2 и а8-2. Површина обухвата је 8,39 ха.

Планским решењем се подиже ниво и стварају услови одрживог становања, формира се основ за легализацију породичних објеката - као најекономичније и друштвено најбезболније решење, омогућава се очување верског комплекса, дефинише се простор за даљу могућу изградњу по принципима социјалног становања, побољшава се енергетска стабилност изградњом нове трафо станице, смањује се негативан утицај електомагнетног зрачења каблирањем постојеће надземне трасе 10 kV далековода, формира се простор јавне намене са просторно пејзажним објектима као битан предуслов за социјализацију житеља насеља.

Саобраћајнице су постављене на начин да се прилагоде расположивој ширини између објеката на терену, са што мање интервенција по грађевински фонд насеља (као колско-пешачке). Паркирање је у великом броју случајева немогуће решити на парцели, па се овај услов ублажава и надокнађује планирањем јавног паркинга.

Парцелација породичних објеката је прилагођена величини парцеле, према купопродајним уговорима, што је испод минимума за породичну градњу. Код дефинисања правила изградње дозвољено је да међусобно растојање објеката може бити једнако нули, тј. да се објекти могу постављати и на међи, уколико су суседи сагласни.

Стратешком проценом утицаја плана на животну средину дефинисане су мере заштите, које имају за циљ да се утицаји на животну средину сведу у границе прихватљивости, односно спрече, смање или отклоне сви значајнији штетни утицаји на животну средину.

## General Information about the Plan

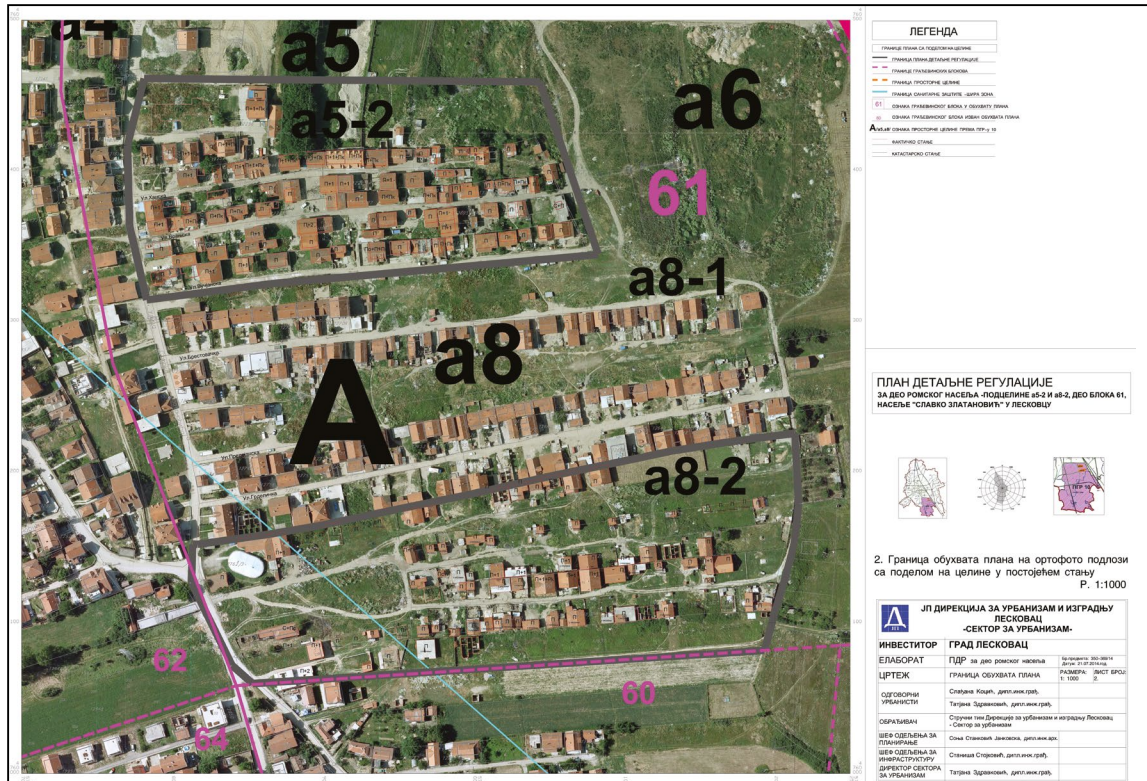
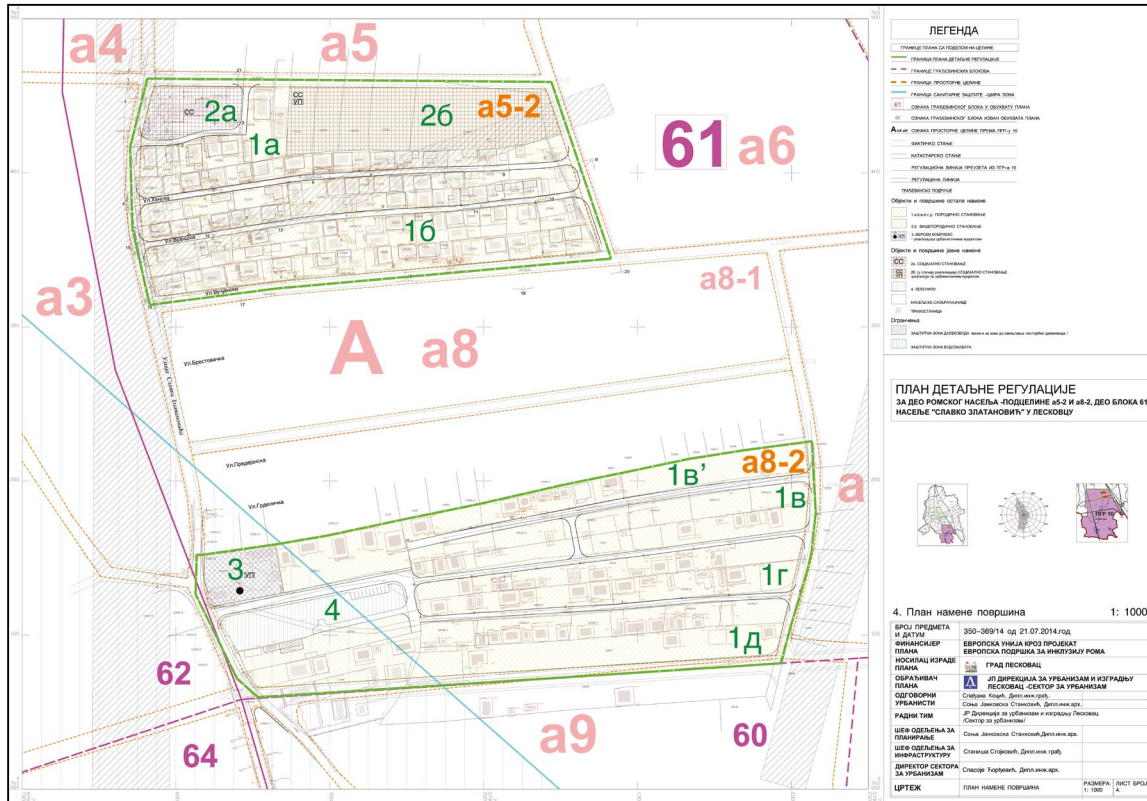
The scope of the plan contains a part of construction area designed for such purpose by the General Regulation Plan 10, within the construction area of General Urban Plan of Leskovac – blocks 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 and 67 – part of block 61, subunits a5-2 and a8-2. The overall surface of the scope of plan is 8.39 ha.

The plan calls for an increase in quality and provision of conditions for sustainable housing, forming of the basis for legalization of family houses – as the most economical and socially most appropriate solution, preservation of the religious center, defining the space for additional construction through the principles of social housing, provision of power grid stability through construction of a new transformer substation, decreasing the negative effects of electromagnetic radiation by replacing the existing 10 kV aerial lines with ground lines, and forming of public surfaces with spatial and landscape structures as an important precondition for socialization of inhabitants.

Roads are planned in such a way that they would adapt to the existing width between houses in the field, with the least possible amount of interventions on the construction fund of the settlement (as carriage-pedestrian). In most cases it is impossible to solve parking on plots, so this condition had to be mitigated and made up through planning of public parking areas.

Plotting of family structures is adapted to size of plot, in accordance with purchase contracts, which is below the minimum designated for family housing construction. In defining the construction rules it was allowed for structures to be right next to each other, i. e. that the houses could be placed right on the border of the plot, if the neighbors would agree to this.

Strategic environmental impact assessment defines the protection measures, which aim at keeping the effects on environment within acceptable limits, and at disabling, decreasing or removing all significant negative effects.



Општина Бојник

Municipality of Vojnik

План детаљне регулације  
за ромско насеље  
у Бојнику - Драговцу

Detailed Regulation Plan  
for Roma Settlement  
in Vojnik - Dragovac

**Обрађивач плана:**  
ЈП Дирекција за урбанизам  
и изградњу Лесковац

**Plan Developer:**  
PC Directorate for Urban Planning  
and Construction Leskovac

## Општи подаци о насељу

Планом је обухваћано најстарије ромско насеље на територији општине Бојник, формирано 30-тих година прошлог века. Насеље се развијало стихијски, и у њему доминирају неформални стамбени објекти. Није предвиђено за расељавање и чини га 30-так стамбених објеката. Налази се на улазу у Бојник из правца Лесковца, са североисточне стране Ул. Душана Ђорића, која се поклапа са правцем пружања државног пута II А реда број 226 – Прокупље-Бојник-Лесковац, на месту улива Каменичке у Пусту реку.

У оквиру границе плана је део грађевинског подручја Плана генералне регулације за насељена места Бојник и Драговац, одређен са две затворене границе подцелина 1.9.а и 4.6.а, које су физички одвојене катастарском парцелом Каменичке реке. Површина обухвата је 1,62 ха, и чини га највећим делом грађевинско земљиште, док је водно присутно у малој мери.

Највећа угроженост насеља потиче од могућности плавлена услед нерегулисаних и неуређених корита Пусте и Каменичке реке и 35 kV далековода који прелази преко дела насеља. Инфраструктурна опремљеност насеља је на ниском нивоу: колски прилаз у северном делу није остварен због велике денивелације терена у односу на Ул. Душана Ђорића, већ само пешачки, док је јужни део у равни са овом саобраћајницом, па су самоиницијативно формиране неусловне приступне подстандардне саобраћајнице које су од земљаног застора и нерегулисаног габарита; нисконапонска мрежа је надземна и неплански изведена, водоводна мрежа је делимично изведена, док канализациона мрежа не постоји.

Највећи број објеката солидног бонитета је без дозволе, док је парцелација скоро у потпуности одсутна. Насеље не карактерише пренасељеност, али је присутна међусобна непрописна удаљеност појединих објеката. Објекти и површине јавне намене нису заступљене у насељу.

## Basic Information about the Settlement

The plan encompasses the oldest Roma settlement in Bojnik, formed in the thirties. The settlement was developed in an uncontrolled manner, and its dominant structures are informal housing buildings. It is not planned for relocation and it is made up of around 30 houses. It is located on the outskirts of Bojnik, at the entrance of the town from the direction of Leskovac, on the north-eastern side of Dušana Đorića Street, which corresponds to the state road of IIa order no. 226 – Prokuplje-Bojnik-Leskovac, at the point where Kamenička and Pusta rivers meet.

The scope of the plan contains a part of construction area of the General Regulation Plan for Bojnik and Dragovac, defined through two closed boundaries of subunits 1.9.a and 4.6.a, which are physically separated by the cadaster plot of Kamenička River. The scope contains 1.62 ha of total surface and it is mostly made up of construction land, and a smaller portion of water surface.

The biggest danger for the settlement comes from possible flooding due to the riverbeds of Pusta and Kamenička rivers being unregulated, as well as the 35 kV aerial power lines which run through a part of the settlement. Infrastructure is inadequate: there is no access road in the northern part due to a significant difference in elevation between the settlement and Dušana Đorića Street, only a pedestrian passage exists, while the southern part of the settlement is on the same level as the road, so on their own initiative the inhabitants have formed informal and ill-equipped access roads, made of dirt and of unregulated dimensions. The low-voltage grid is aerial and formed in an unplanned manner, water network is partially in place, while there is no sewerage.

The majority of houses are made from solid material but without permit, while land division is almost completely non-existent. The settlement is not overcrowded, but inadequate distances between certain buildings are apparent. Public buildings and surfaces do not exist in the settlement.

## Општи подаци о плану

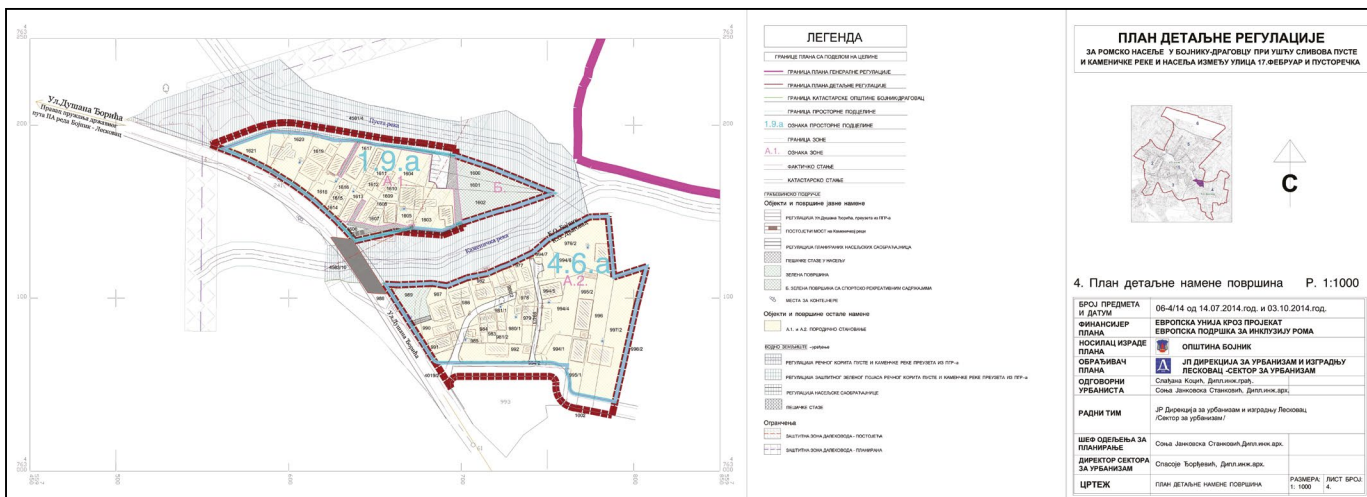
Планским документом омогућава се правно регулисање и санација неформалног насеља, зауставља даља бесправна изградња, превазилазе догме у урбанистичком планирању и препознаје одржива форма породичног становања умереног стандарда. Доприноси се побољшању услова становања кроз: подизање нивоа инфраструктурне опремљености, пре свега изградњом канализационе мреже и увођење уређених јавних и зелених површина, чиме се оплемењују социјални контакти у насељу. Потенцира се регулисање корита река као битан предуслов за имплементацију планског решења и заштиту насеља од поплава.

Постојећи начин коришћења простора – услед опште санитарне културе и недостајуће инфраструктуре, условио је деградацију животне средине, те је захтевана и израђена Стратешка процена утицаја плана на животну средину, којом су прописане мере за ограничавање негативних утицаја на животну средину.

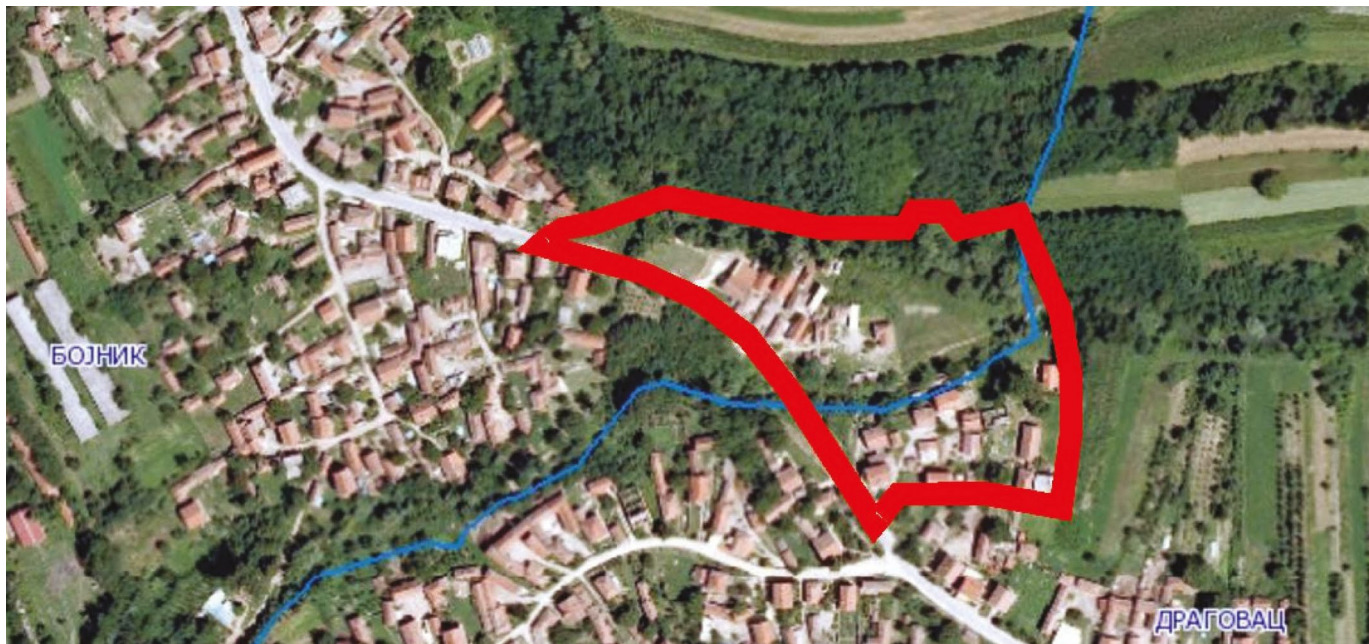
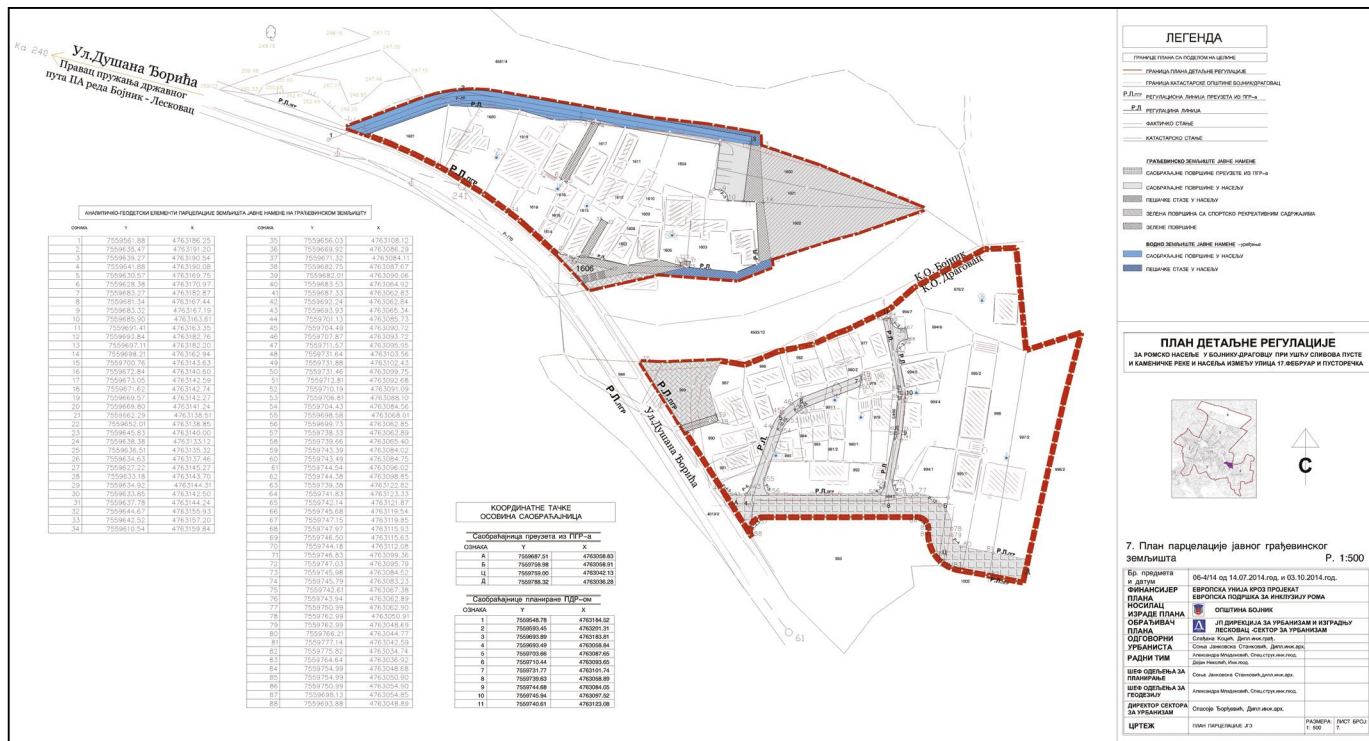
## General Information about the Plan

The plan enables legal regulation and recovery of the informal settlement, prevents further illegal construction, overcomes the previous rigid doctrines of urban planning and recognizes a sustainable form of family housing of moderate standard. It also contributes to improving housing conditions through raising the level of infrastructural furnishing (primarily by constructing sewerage network) and introduction of public and green spaces, which enriches the social contacts in the settlement. Regulating the riverbeds is emphasized as a vital precondition for implementation of the plan and flood protection of the settlement.

The existing land use – determined by prevailing sanitary culture and missing infrastructure, resulted in deterioration of environment, which is why a strategic environmental impact assessment was requested and prepared, and through which measures for limiting negative effects on environment have been defined.







Град Врање

City of Vranje

План детаљне регулације  
центра Горње Чаршије

Detailed Regulation Plan  
of the Center of Gornja Čaršija

**Обрађивач плана:**  
ЈП Завод за  
урбанизам Врање

**Plan Developer:**  
PC Institute for  
Urban Planning Vranje

Основни циљ израде Плана детаљне регулације је преиспитивање постојећих намена, потреба Града и израда таквих решења која ће одговарати специфичним карактеристикама овог подручја, као и утврђивање просторне организације и дефинисање правила уређења и правила грађења планираних садржаја.

## Постојеће стање и стечене обавезе

Површина плана износи **67.863,91 m<sup>2</sup>**, односно **6,79 ha**.

- ▶ Централни део насеља насељен је Ромима још пре више векова. Насеље је оцењено као подстандардно због велике густине насељености, као и због великог броја објеката који немају грађевинску дозволу, недовољне инфраструктурне опремљености у појединим деловима насеља, као и због нерешених власничких односа. Предметни простор је изграђен и делимично уређен.
- ▶ На простору који је обухваћен планом налази се непокретно културно добро од значаја: Стара чесма – "Ђеренка". На основу решења о заштити Републичког завода за заштиту и научно проучавање споменика културе РС, категорисана као споменик културе.
- ▶ Кроз центар насеља пролази Улица пољаничка, деоница државног пута II А реда број 227 (дужине око 0,26 km). Ова саобраћајница припада категорији градске саобраћајнице II реда и повезује предметни простор са ужим градским језгром. Регулација дефинисана планским документом вишег реда.

The main objective of the creation of the Detailed Regulation Plan is a review of existing land use, needs of the city and creating such solutions which will match the specific characteristics of this area, as well as determining the spatial organization and defining spatial regulations and construction rules for planned contents.

## Existing Situation and Acquired Liabilities

The scope of the plan covers the area of **67,863.91 m<sup>2</sup>**, or **6.79 ha**.

- ▶ Central part of the settlement has been inhabited by Roma for centuries. The settlement has been identified as substandard due to its high density and a large number of buildings constructed without construction permits, poor infrastructural equipment, in certain parts of the settlement, as well as unresolved property issues. The area in question is constructed and partially regulated.
- ▶ The area which is within the scope of the plan contains a cultural heritage monument: old fountain – "Đerenka". Based on the decision on protection issued by the Republican Institute for Protection of Cultural Heritage, this fountain is considered cultural heritage.
- ▶ Poljanička Street, a part of the state road of II A order no. 227 (of some 0.26 km in length), runs through the center of the settlement. This road belongs to the second category of city roads, and it connects the area in question with the inner city center. Regulation is defined by a plan of higher order.

Уз максимално поштовање затеченог стања и стечених обавеза, дефинисане су регулације саобраћајница и планиране претежне намене. У оквиру претежне намене површина на подручју плана су јасно разграничене две урбанистичке целине:

- ▶ Урбанистичка целина 1- становање малих густина.
- ▶ Урбанистичка целина 2- посебан тип становања дефинисана посебна правила грађења за подручје густо насељено без јасно дефинисане урбане матрице.

Осим ових целина предвиђена је изградња објекта јавне намене - културни центар.

У току израде плана, житељи насеља су, кроз одбор насеља и кроз рану партиципацију, правовремено информисани о томе шта се добија усвајањем овог плана и о проблемима, пре свега имовинским, које треба решавати у току реализације.

## Ефекти усвајања и реализације плана:

- ▶ стварање услова за инфраструктурно опремање подручја;
- ▶ координирање и усклађивање интереса приватног и јавног сектора;
- ▶ унапређење положаја насеља у међународним програмима и пројектима;
- ▶ стварање подручја посебног карактера, оснаживање локалног идентитета уз уважавање различитости;
- ▶ олакшавање и убрзавање процеса реализације планираних садржаја, а самим тим и просперитет самог насеља;
- ▶ усмеравање урбаног развоја у складу са савременим стандардима заштите околине и квалитета живота;
- ▶ легализација бесправно изграђених објеката (сем објеката у регулацијама саобраћајница и инфраструктурним коридорима и подручју под заштитом).

Regulations for roads and planned land use were defined while attempting to preserve the existing conditions and respect the acquired liabilities. Two urban ensembles were clearly distinguished in determining land use within the framework of the plan:

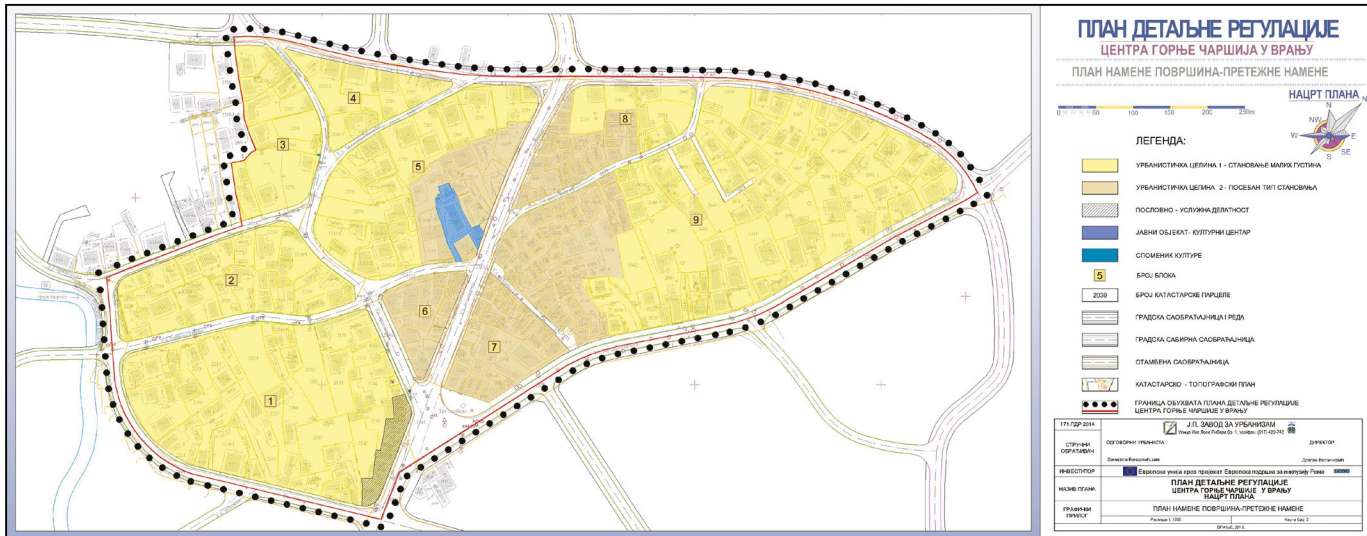
- ▶ Urban ensemble 1 – lower density housing
- ▶ Urban ensemble 2 – special type of housing with specially defined construction rules for an area of high density without a clearly defined urban matrix.

Apart from these ensembles, construction of a public use structure (cultural center) was also envisaged.

During development of the plan, through settlement committee and their early participation, the settlement inhabitants were being informed about the benefits of adopting this plan and about the problems (primarily regarding legal ownership and property issues) which should be solved during implementation of the plan.

## Effects of Adopting and Implementing the Plan:

- ▶ Creating conditions for infrastructural equipping of the area;
- ▶ Coordinating and harmonizing the interests of private and public sector;
- ▶ Improving the position of the settlement in international programs and projects;
- ▶ Creating an area of special character, strengthening local identity with full respect for diversity;
- ▶ Facilitating and accelerating the process of implementation of planned contents, thereby the prosperity of the settlement itself;
- ▶ Guiding urban development in accordance with contemporary standards of environmental protection and quality of life;
- ▶ Legalization of illegally constructed buildings (not including the buildings constructed in road regulations and infrastructural corridors and areas under protection).



# Општина Књажевац

# Municipality of Knjaževac

## План генералне регулације насеља Минићево\*

## General Regulation Plan of Minićevo\*

**Обрађивач плана:**  
ЈП Дирекција за развој,  
урбанизам и изградњу  
општине Књажевац

**Plan Developer:**  
PC Directorate for Development,  
Urban Planning and Construction  
of Knjaževac Municipality

\*План је финансирала општина Књажевац уз ко-финансирање кроз пројекат Европске подршке за инклузију Рома у висини од 20%.

\*The plan was financed by the Municipality of Knjaževac with 20% of co-financing provided by the "European Support for Roma Inclusion" project.

## Општи подаци о насељу

У циљу побољшања услова становања ромске популације у општини Књажевац, општина Књажевац је приступила изради урбанистичког плана који би покрио део насеља Минићево у коме живи око 30 породица ромске националности. С обзиром да је постојећим плановима вишег реда прописана потреба израде плана генералне регулације за цело насељено место Минићево, било је немогуће израдити план који би покрио само део насеља у коме живе Роми. Из тог разлога је Скупштина општине Књажевац на седници одржаној 17. децембра 2014. године донела одлуку о изради плана генералне регулације за насељено место Минићево, површине 117 хектара и са укупно око 300 кућа.

У постојећем стању, простор унутар границе плана је углавном изграђен. Изграђени су објекти индивидуалног становања, објекти колективног становања, објекти пословног карактера, објекти угоститељског карактера, објекти јавног карактера, објекти спортског карактера, објекти пољопривредног карактера. Појединим изграђеним објектима углавном је потребна реконструкција, ревитализација, адаптација доградња и надградња. Већина објеката је грађена у класичном систему градње, са косим крововима, покривеним црепом. Поред ових објеката у оквиру границе плана постоје и објекти монтажног типа.

## Basic Information about the Settlement

With the aim of improving the housing conditions of Roma population in the Municipality of Knjaževac, the local self-government has initiated the preparation of an urban plan which would cover a part of Minićevo settlement in which around 30 Roma families have their homes. Having in mind that the existing plans of higher order prescribe the creation of a General Regulation Plan for the whole settlement of Minićevo, it was impossible to develop a plan which would cover only the part of settlement inhabited by Roma. This was the reason why the Municipal Assembly of Knjaževac had at its session on 17th December 2014 reached the decision to create a General Regulation Plan for Minićevo, covering some 117 ha and 300 houses overall.

In existing conditions, the area within the scope of the plan is mainly constructed. The buildings are mainly family housing units, collective housing units, business, restoration, public, sports, and agricultural purpose buildings. Among these buildings most are in need of reconstruction, revitalization, adaptation, upgrading or enlarging. Most of the buildings were classically built, with sloping roofs covered in tiles. Apart from these, there are also prefabricated structures in the settlement.

## Циљ израде плана

Циљ израде Плана генералне регулације је да се цело насеље Минићево покрије планском документацијом и да се јасно одвоји јавно земљиште од осталог земљишта. План генералне регулације насеља Минићево је основ за издавање извода из плана ради добијања одобрења за изградњу за све врсте објеката. Основни задатак плана је да омогући коришћење земљишта које одговара захтевима јавног интереса као и рационално повезивање комуналне мреже. Овим планом се прописују правила изградње и коришћења земљишта у границама захвата плана. Овај план треба да побољша квалитет живота у постојећем урбаном простору у складу са просторним могућностима и наменама по Плану генералне регулације.

## Plan Objectives

The objective of the General Regulation Plan is to cover the whole settlement of Minićevo with an adequate urban plan and clearly divide public land from other land. General Regulation Plan of Minićevo is the basis upon which an approval for construction for all types of structures can be obtained. The main task of the plan is to enable proper land use with full respect for public functions and services, as well as rational development of utility networks. This plan defines the construction rules and land use within its framework. The plan aims at improving the quality of life in existing urban area in accordance with spatial capabilities and prescribed land use.

