

---

## 1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

---

Измена и допуна Плана генералне регулације Пожеге (у даљем тексту Измена и допуна ПГР-а) ради се на основу Одлуке о изради *Измене и допуне Плана генералне регулације Пожеге* (бр. Одлуке 011-30/2023).

Предмет Измене и допуне ПГР-а наведен је у Одлуци о изради:

*„Предмет измена и допуна односи се на: дефинисање трасе саобраћајнице-обилазнице за Косјерић, измене у урбанистичким подцелинама Ц0,4,2, Ц3,3, Ц26,1, Ц26,2 и Ц8,1, преиспитивање саобраћајног решења, ако и планских решења сходно поднетим иницијативама за измену ПГР-а од стране грађана“*

Ова Измена и допуна ПГР-а се ради за делове плана (сегментно), али због лакшег спровођења План је приказан у границама важећег ПГР-а („Службени лист Општине Пожега“ бр. 5/2015, 7/2016, 2/2017, 14/2018, 13/2021 и 15/2021-исправка грешке) и даља реализација ће бити према овом плану.

Измена и допуна планског документа израђује се у форми пречишћеног текста и графичког дела измењеног и допуњеног планског документа који ће остати једини на правној снази.

---

### 1.1. Правни и плански основ за израду плана

---

*Правни основ* за израду Измене и допуне Плана генералне регулације Пожеге садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/2021 и 62/2023).
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 73/19).
- Одлуци о приступању изради Измене и допуне Плана генералне регулације Пожега, број 011-30/2023.

*Плански основ:*

Плански основ за израду Измене и допуне Плана генералне регулације Пожеге је:

- *Просторни план Општине Пожега („Службени лист Општине Пожега“, бр.8/2013).*

---

### 1.2. Циљеви и задаци израде Измене и допуне ПГР-е

---

Циљ Измене и допуне ПГР-а је преиспитивање планског решења сходно поднетим иницијативама од стране грађана и општинских служби за измену важећег плана, а које се односе на измену саобраћајне мреже, намену површина и са тим у вези доношење правила грађења и уређења и начин коришћења и заштите простора обухваћеног планом.

Израда Измене и допуна ПГР-а заснива се на постављеним циљевима и задацима и то у складу са:

- Просторним планом Општине Пожега („Службени лист Општине Пожега“, бр.8/2013),
- Могућностима геоморфолошких карактеристика терена, потребама инвеститора и корисника предметног простора, као и принципима заштите животне средине.

### 1.3. Опис границе планског документа

Ова Измена и допуна се ради за делове плана (сегментно), а које су одређене преко иницијатива. Делови плана који су тако дефинисани ће се сматрати предметом измена и у наставку израде кроз Нацрт плана ће бити третирани, а остатак ће се задржати према важећем планском документу. Иницијативе за израду Измена и допуна ПГР-а су делом дефинисане у Одлуци, а делом преко иницијатива грађана које су стигле до момента предаје Материјала за Рани јавни увид.

Граница Измене и допуна ПГР-а се поклапа са границом важећег ПГР-а.

Површина обухвата Измене и допуна ПГР-а износи **12 141 164,6m<sup>2</sup>**.

Иницијативе које су одредиле Предмет Измене и допуна ПГР-а:

БР.	ЛОКАЦИЈА	ИНИЦИЈАТИВА
01	4747 и 4748 КО Пожега	Променити намену која је важећим планским документом одређена за природно добро,
02	327/2 КО Пожега	Померити регулациону линију за 20цм зато што угрожава постојећи објекат,
03	496/2 КО Пожега	Укинути окретницу која прелази преко помоћног објекта,
04	373/2 КО Пожега	Дефинисати обухват у складу са достављеном ситуацијом и поклопити регулациону са грађевинском линијом,
05	Ц29.5	Омогућити пословање са становањем већих густина у оквиру предметне подцелине као и колски и пешачки прилаз локацији и из Улице Николе Пашића,
06	337 и 338/4 КО Пожега, Ц0	Омогућити објекте у низу уз Његошеву улицу, обзиром да су на тај начин претежно постављени постојећи објекти,
07	1296/1 КО Пожега	Променити намену из спортско-рекреативне зоне у стамбено пословну зону,
08	5683,5684, 5685 КО Пожега	Омогућити градњу на катастарским парцелама које су одређене за разраду кроз ПДР Драгановац 1,
09	1340/3 и 1340/12 КО Пожега	Повећати спратност за административно управни део са По+П+2 на По+П+3,
10	1340/3 КО Пожега	Повећати спратности за административно управни део са По+П+2 на По+П+4,
11	431/37 КО Пожега	Омогућити изградњу објекта обзиром да парцела има ширину од 12м, а планом је прописано одстојање према суседу буде 5м,
12	3274 КО Пожега	Померити регулациону линију са јужне стране која улази у предметну парцелу и саобраћајницу са западне стране планирати према постојећем стању,
13	358/1 КО Пожега	Променити намену из јавне паркинг гараже у становање спратности По+Пр+5,
14	Ц0.4.2	Створити плански основ за изградњу паркинг простора у подцелини Ц0.4.2, (Иницијатива дефинисана Одлуком),

15	Ц3.3	Створити плански основ за изградњу ловачког дома у оквиру подцелине Ц3.3, (Иницијатива дефинисана Одлуком),
16	С26.1 и С26.2	Створити плански основ за изградњу парохијског дома у оквиру подцелина Ц26.1 и С26.2, (Иницијатива дефинисана Одлуком),
17	Улица Индустријска 11	Укинути планирану саобраћајницу Индустијска 11 (Иницијатива дефинисана Одлуком),
18	Ц8.1	Изместити саобраћајницу у урбанистичкој подцелини Ц8.1 (Иницијатива дефинисана Одлуком),
19	Улица Индустријска 12	Укинути планирану саобраћајницу Индустијска 12
20	431/23, 431/121 и 431/133 КО Пожега	Смањење зоне заштите око комплекса посебне намене
21	521/17 КО Пожега	Укинути илицу која иде преко кп 521/17 КО Пожега
22	Обилазница за Косјерић	Усагласити саобраћајно решење са планираним решењем обилазнице за Косјерић (Иницијатива дефинисана Одлуком)
23	С0.9.1	Урбанистички пројекат раздвојити тако да један буде за Јавну паркинг гаражу, а други за спортски објекат
24	Кружни токови	Преиспитати саобраћајно решење и планирати кружне токове на местима где је то оправдано.

Све наведене иницијативе су означене на графичком прилогу бр. 2 *Карта планиране наменен површина*.

#### 1.4. Извод из планских докумената вишег реда

### **ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ПОЖЕГА**

#### **ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**

##### **Опис и намена простора**

План намене површина дефинисан је на основу постојећег коришћења земљишта, анализа постојећег стања кроз ограничења и потенцијале развоја. Поштујући законска и планска одређења ограничавања ширења изградње у шемама насеља је приказано повећање грађевинског подручја центара заједница насеља и центара са појединим функцијама. Граница грађевинског подручја главног општинског центра Пожеге се одређује Планом генералне регулације.

Планиране промене у билансу намене простора до 2025. године, највише ће се одразити на пољопривредно земљиште које ће се смањити на рачун земљишта најслабијег квалитета у корист повећања шумског и водног земљишта, али ће оно и даље заузимати највећу површину у односу на друге намене земљишта у оквиру Просторног плана Општине.

Планирано смањење, такође би се остварило за потребе изградње саобраћајница и инфраструктурних система, као и за планирано повећање грађевинског подручја.

##### **Пољопривредно земљиште**

Пољопривреда је недовољно интезивна јер нису искоришћени сви природни ресурси и у већини се заснива на индивидуалном сектору и уситњеном поседу.

Према географском положају, оранице су заступљене у централном делу Општине и заузимају 36% територије, а смештене су у долинама река Скрапежа, Ђетиње и Моравице. Воћњаци заузимају шири реон насеља

Пожега и више пределе села. Од укупне површине пољопривредног земљишта заузимају 15%, ливаде 20%, а пашњаци 27%.

Планом се, у складу са *Законом о пољопривредном земљишту*, штити пољопривредно земљиште и може се врло ограничено, у складу са правилима из Плана, мењати његова основна намена.

#### **Шумско земљиште**

Површине под шумским земљиштем повећаће се за око 4000 ха, што је повећање од око 9 % у односу на целу површину плана. Девастирано шумско земљиште и површине које су под великим нагибом и на ерозивном терену и као такве некорисне за пољопривреду и изградњу морају се пошумити. Повећање површина под шумом обезбедиће се пошумљавањем на шумском земљишту VI, VII и VIII бонитетне класе у државном и приватном власништву, на рачун пољопривредног земљишта. Површина погодних за пошумљавање има у К.О. Душковци, Мршељи, Пријановићи и Тометино Поље.

У складу са *Законом о шумама*, у просторном плану се штити и унапређује шумско земљиште и шуме.

#### **Водно земљиште**

Просторним планом се површина водног земљишта не мења, осим у делу где су планиране акумулације. На постојећем водном земљишту се не мењају услови коришћења и својински односи.

По свом положају у водопривредном систему Србије општина Пожега се третира као извориште највишег ранга и извозник воде, тако да по принципима будућег усмеравања "ресурсне - водне ренте" (у складу са законском праксом ЕУ која ће бити и код нас усвојена) општина у будућности треба да има стални приход од испоруке воде највишег квалитета.

На подручју општине Пожега регулационо су уређивани доњи токови Ђетиње и Скрапежа. Остварен је степен заштите од великих вода, што приближно одговара траженој величини за шире долињско подручје на подручју општине.

#### **Грађевинско земљиште**

Грађевинско земљиште је у Просторном плану Општине дефинисано као:

- ...Градско грађевинско земљиште у обухвату ПГР-а Пожега,
- ...Грађевинско земљиште у грађевинским подручјима насеља, и
- ...Грађевинско земљиште изван граница грађевинског подручја насеља

Основна подела грађевинског земљишта (по намени) је на површине и објекте јавних намена и остале намене изван површина јавних намена. Површине и објекти јавних намена припадају јавним службама (образовање, управа, здравство, култура, социјална заштита и сл.), уређеним и заштићеним просторима (паркови, скверови, парк-шуме, кејови и сл.) и објектима и мрежи инфраструктуре (саобраћај, енергетика, водопривреда, телекомуникације, топлофикација, комунални објекти и сл.).

## **2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

### **2.1. Опис постојећег стања и начин коришћења простора**

Измена и допуна ПГР-а се односе на читав захват важећег плана.

Од момента доношења претходне Измене и допуне ПГР-а није дошло до промене у постојећем стању на местима која су предмет измене већ се она врши због прилагођавања планираног решења предлозима и сугестијама грађана и општинских служби, а у складу са фактичким стањем и немогућностима спровођења Плана у појединим деловима.

---

## 2.2. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

---

### 2.2.1. Друмски саобраћај

---

#### **Друмски саобраћај**

Постојећа саобраћајна структура града је настала непланском изградњом и нужним решењима градских проблема. Посматрајући план градских улица и површина може се уочити да се као једна целина издваја градско језгро око централног градског трга, где су улице условљене изграђеним објектима и наслеђеним целинама из прошлости. Око овог језгра постоји прстен састављен од саобраћајница које су у последње време махом реконструисане, тако да им је пропусна моћ делимично повећана, не толико повећањем габарита колико условима за возњу. Од поменутог прстена улице се гранају радијално унутар и ван њега.

Тако се дошло до тренутног стања које је далеко од саобраћајног решења предвиђеног последњим Генералним урбанистичким планом, а које је развијано појединачно, колико толико у складу са усвојеним Регулационим плановима и Урбанистичким пројектима. Као последицу тога имамо улице са недвољним ширинама профила, па самим тим и елемената тих профила.

---

## 3. ПЛАНСКИ ДЕО

---

### 3.1. Планско решење

---

Кроз припремање Материјала за Рани јавни увид анализирани су иницијативе грађана и општине и уколико су биле оправдане извршене су корекције у делу планираног **саобраћајног решења и намене површина**.

Корекције планиране намене извршене су:

- у подцелини Ц29.5 где је површина за привреду и пословање промењена у становање већих густина;
- на к.п. 1296/1 КО Пожега где је површина за спорт и рекреацију промењена у становање већих густина;
- на к.п.358/1 КО Пожега где је промењена из површине за јавну намену-паркинг у становање високих густина;
- у оквиру подцелине Ц26.2 где је смањена површина за зеленило-парк и планирана је површина за верски објекат-парохијски дом.

Корекција планиране саобраћајне мреже у складу са иницијативама условила су и корекцију регулације у смислу померања или сужавања, као и корекцију намене у контакту. Остале намене које нису предмет измена се задржавају из важећег плана.

Измена и допуна ПГР-а се такође односи и на преиспитивање саобраћајног решења важећег плана, траса појединих планираних саобраћајница, раскрсница и њихове регулације, а првенствено трасе Обилазнице Пожега на правцу Пожега – Косјерић – будућа деоница државног пута ИБ-21.

Измена и допуна ПГР-а у делу саобраћајне инфраструктуре углавном су извршене ради усклађивања саобраћајне мреже са новом трасом обилазнице, као и

због уочених одступања у односу на фактичко стање, отклањања уочених техничких грешака плана, као и разматрања и усвајања више иницијатива за измене појединих делова планиране саобраћајне мреже.

Измене саобраћајне мреже су, такође извршене на поједином местима на постојећим или планираним државним путевима где се предлажу кружне, уместо класичних раскрсница, а у циљу побољшања безбедности, али и проточности саобраћаја.

Израдом коригованог саобраћајног решења у Измени и допуни плана, извршено је прилагођавање новим подацима, при чему је одређен број планираних саобраћајница укинут углавном из разлога што је нерационално делио катастарске парцеле истих власника, угрожавао постојеће објекте или нарушавао изградњу појединих планираних садржаја.

Оваквим саобраћајним решењем постиже се знатно рационалније коришћење грађевинског земљишта.

Корекције саобраћајног решења су означене другом бојом и дате на графичком прилогу 2. *Карта планиране намене површина.*

Кроз даљу разраду планског документа, кроз Нацрт плана, биће анализирани и уграђени у плански документ, уколико су оправдане и сугестије које се односе на параметре градње, као и граница разраде кроз Планове детаљне регулације, а које су проистекле из анализе приспелих иницијатива.

Измене плана не одражавају се на важећим планом планиран концепт инфраструктуре, па ће се она у потпуности задржати. До корекције комуналне инфраструктуре може доћи у делу прилагођавања новом саобраћајном решењу.

---

### **3.2. Предлог основних урбанистичких параметара**

---

Параметре градње дефинисане планом чија се Измена и допуна врши овом Изменом и допуном потребно је преиспитати у даљој разради, кроз Нацрт плана.

Правила уређења и грађења у оквиру Измене и допуне ПГР-е за основу ће узети параметре дате кроз важећи план генералне регулације.

---

### **3.3. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине**

---

Могуће измене и допуне у делу саобраћаја могу проузроковати и корекције намена у контакту. Ове измене као и могуће измене настале корекцијом параметара градње неће знатно утицати на измене капацитета датих у плану чија се Измена и допуна врши.

---

## **4. ЗАКЉУЧАК**

---

Измена и допуна Плана генералне регулације Пожеге, требало би да створи услове за повећање квалитета коришћења простора који је предмет Измена и допуна, као и привођење намене реалним потребама на датом простору.

Измена и допуна се односи и на могуће корекције саобраћајног решења у складу са исказаним потребама и захтевима корисника, као и евентуалног потврђивања постојећег-изведеног стања као и имплементирање пројектних решења урађених за појединачне локације ако постоје и сл.

Овом Изменом и допуном биће такође преиспитана правила грађења по наменама, а све са циљем добијања јединственог документа по коме ће се даље уређивати насеље.

У оквиру ових Измена и допуна ПГР-а као предмет разраде се сагледавају само иницијативе које су приспеле до предаје Материјала за Рани јавни увид, а које су наведене у оквиру поглавља 1.3. *Опис границе планског документа* и даља разрада ће бити базирана само на корекцијама насталим према тим иницијативама.