

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ:

Правни основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације Пожеге садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09 и 81/09 – испр., 64/10 - одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – УС 132/2014 и 145/2014-УС).
- Одлуци о измени и допуни Плана генералне регулације Пожеге 03 број 350-32/2016 („Сл. лист општине Пожега“ бр. 2/16).

Садржај плана дефинисан је Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09 и 81/09 – испр., 64/10 - одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – УС, 132/2014 и 145/2014-УС) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 64/2015).

Плански основ:

Плански основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације Пожеге (у даљем тексту план) је постојећи План генералне регулације Пожеге („Службени лист општине Пожега“ бр. 5/15) чији саставни део ће чинити ова Измена и допуна.

1.2. Циљеви и задаци израде плана

Циљ израде Измена и допуна Плана генералне регулације Пожеге је стварање законског и планског основа за просторно уређење подручја у обухвату Плана, са утврђивањем правила уређења и грађења за карактеристичне целине и зоне.

Израда Измена и допуна Плана заснива се на постављеним циљевима и задацима и то у складу са:

- Важећим Планом генералне регулације Пожеге.
- Могућностима геоморфолошких карактеристика терена, потребама инвеститора и принципима заштите животне средине.

Измене и допуне дефинисане одлуком и пројектним задатком се односе на промену намене за подцелину Ц0.11.1, корекцију правила грађења за подцелину Ц0.4.1, дефинисање правила грађења за подцелину Ц0.15, која нису дата у важећем Плану генералне регулације, као и на корекцију општих правила грађења на нивоу целине градског центра Ц0, у чијем оквиру се налазе све горе наведене подцелине.

Такође, измене и допуне се односе и на исправку уочених техничких грешака у важећем Плану генералне регулације.

1.3. Граница обухвата плана

У текстуалном делу Измена и допуна Плана генералне регулације Пожеге биће обухваћена целина градског центра (Ц.0), као и њене подцелине Ц0.11.1, Ц.0.4.1, Ц.0.15.

У графичком делу, измене и допуне Плана односе се на подцелину Ц.0.11.1. Површина обухвата Измена и допуна Плана је 3 582,14 m², а у његов састав улазе делови катастарских парцела 393/1 и 376/2.

Измене и допуне плана односе се и на техничке грешке уочене у усвојеном Плану генералне регулације.

1.4. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда

ИЗВОД ИЗ УСВОЈЕНОГ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ПОДЦЕЛИНЕ

У оквиру обухвата Плана генералне регулације Пожеге, у односу на морфолошке, просторне и функционалне карактеристике извршена је подела на 32 урбанистичке целине.

Урбанистичка целина Ц0	градски центар
------------------------	----------------

Урбанистичка целина Ц0 обухвата ужи центар Пожеге и представља највреднији простор насеља по коме је само насеље препознатљиво. Овом простору предстоје значајне активности реконструкције и ревитализације објеката као и изградња нових објеката. У овој зони су сконцентрисани јавни, комерцијални и стамбени садржаји.

Урбанистичком целином обухваћен је простор између Улица војводе Степе, Златиборском, Луке Станића, Карађорђевог, Цара Лазара, Француске, Југа Богдана, Немањине, ново планираног спортског центра и Алексића баре 5.

Центар насеља је планиран кроз прожимање јавног и појединачног интереса.

Развој централног подручја треба да буде у функцији подизања квалитета овог подручја, а његова реализације би се одвијала кроз усмерену реконструкцију у оквиру урбане матрице која се углавном задржава, као и новом изградњом у циљу адекватног и рационалног коришћења грађевинског земљишта са применом максимално дозвољених индекса за подручје централне зоне. Концепција уређења простора урађена је у складу са смерницама за заштиту градитељског наслеђа, које су за овај простор установљене мерама заштите градитељског наслеђа од стране Завода за заштиту споменика културе из Краљева.

Урбана реконструкција би била усмерена ка даљим променама намене постојећих објеката у централном подручју, ка повећању капацитета и квалитета централних садржаја примерених центру (административни, пословни, финансијско-технички, угоститељски, услужни, културни, образовни садржаји, дечија заштита и сл.), ка реструктурирању и реорганизовању у простору појединих централних активности, затим на повећање пропусне моћи главних саобраћајних веза са центром, ослобађање центра града од транзитног саобраћаја и обезбеђењу потребних површина за умирујући саобраћај.

У склопу овог простора централне функције (терцијарне и непривредне делатности) преплићу се са јавним функцијама и становањем. Функција становања у оквиру зоне на нивоу блока се задржава али са тежњом да се све више простора претвори у пословни. Опште правило би било да се становање у приземљу сасвим искључи, а посебно у прометним саобраћајницама да се исто догоди и са становањем на првом спрату. У постојећим објектима планира се трансформација приземља и прве етаже у комерцијалне и јавне садржаје. Нова изградња подразумева изградњу пословних, пословно-стамбених и стамбено-пословних објеката који треба да буду грађени као урбанистичко-архитектонске целине. Што се тиче постојећих јавних садржаја они се задржавају и даље развијају кроз унапређење комплекса са планираном реконструкцијом и изградњом нових објеката.

У зони центра породично становање треба постепено да прерасте у пословно-комерцијалне делатности, а може и у вишепородично становање са централним функцијама.

На овом простору није дозвољено лоцирање делатности које буком, вибрацијама, загађењем ваздуха, воде и земљишта и превеликим обимом транспорта негативно утичу на животну средину (индустрија, мала привреда, услужно занатство, складишта и сл.). Постојеће објекте ове намене који се налазе на простору центра потребно је дислоцирати у њима примерене радне и пословне зоне.

У обухвату ове целине налази се и војни комплекс „Петар Лековић“ који се задржава као посебна намена и неопходан је за функционисање Војске Србије. Уређиваће се према посебном програму уређивања Министарства одбране.

У ободном делу целине планиран је комплекс социјалног становања.

У наредном периоду је неопходно елиминисање непотребног моторног саобраћаја из ужег центра града на ободне делове, као и обезбеђење потребних простора за стационарни саобраћај изградњом планираних јавних гаража. Овим ће се смањити загађење од издувних гасова и постићи већа безбедност пешака, а самим тим формирати хуманији и атрактивнији простор.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНЕ 200 - 250ст/ха

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ

- Дозвољена намена – централне функције са вишепородичним становањем
- Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
- У склопу стамбено-пословних и пословних објеката могу се обављати следеће делатности:
 - трговина (продавнице продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
 - услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
 - услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
 - угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
 - здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.)
 - социјална заштита (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
 - култура (галерије, библиотеке, читаонице, и др.)
 - забава (билијар салони, салони видео игара, и др.)
 - спорта (теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.)
 - пословно-административне делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои).

У зони се могу планирати и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

- Забрањује се изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање. Нису дозвољене пословне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима,

отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења. Није дозвољена изградња производних халских објеката.

- Планирано је формирање затворених и полузатворених блокова
- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу и слободно стојећих објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину
- У оквиру блокова предвиђена је изградња објеката у низу односно прекинутом низу, као и њихова комбинација са слободно стојећим објектима у полузатвореном типу блока
- Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница, односно објекти додирују бочне границе грађевинских парцела
- Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације
- Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност надкривања атријумског простора транспарентним материјалима
- Дозвољено је спајање урбанистичких подцелина са изградњом објеката као јединствене архитектонске целине у оквиру њих, поштујући урбанистичке параметре који важе за предметну подцелину.
- Услови за обнову и реконструкцију постојећих породичних објеката у фази прелаза од породичног ка вишепородичном становању - постојеће породичне објекте могуће је реконструисати, адаптирати и санирати, поштујући планом дату грађевинску линију, а све у складу са посебним правилима грађења датим за целину или подцелину.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољаваљу геомеханички и хидротехнички услови
- Међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама)
- Уколико се ради о прекинутом низу удаљеност од границе суседне парцеле је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+З и више, ова удаљеност је минимално 4.0м. Мања удаљеност од предвиђене планом могућа је уз сагласност корисника суседне парцеле
- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу
- За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.0м, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту и уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену
- Доградња постојећих објеката може се вршити до утврђеног максималног индекса заузетости грађевинске парцеле, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта (гараже, инфраструктурни објекти и сл.)
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице или приватног пролаза а у складу са условима за приступ на јавну саобраћајну мрежу
- Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле, у складу са условим прикључка на јавну саобраћајницу.
- Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.

- Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу
- У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела
- Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.
- Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА УРБАНИСТИЧКЕ ПОДЦЕЛИНЕ

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0.11		
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	Ц 0.11.1	Ц 0.11.2	Ц 0.11.3
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР – ЈАВНИ ПАРКИНГ ПРОСТОР	ГРАДСКИ ЦЕНТАР – ДЕЧИЈА ЗАШТИТА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 150-250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
ИНДЕКСИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	ПРЕМА ПРАВИЛИМА ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ *	ПРЕМА ПРАВИЛИМА ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ *	макс 60%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА			минимално По+П+2+Пк - максимално По+П+4
ТИП ИЗГРАДЊЕ			ОБЈЕКТИ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ

МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ			- ЗА ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ је бари
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА			- ЗА ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ је 19м
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
ПОСЕБНО ПРАВИЛО			

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0.4	
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	Ц 0.4.1	Ц 0.4.2
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 150-250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА	ЈАВНА ПАРКИНГ ГАРАЖА
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	макс 60%	ПРЕМА ПРАВИЛИМА ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ *
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	<ul style="list-style-type: none"> - ОБЈЕКТИ НЕПОСРЕДНО УЗ ТРГ максимално По+П+3 - ОБЈЕКТИ ПО ОБОДУ БЛОКА максимално Пр+5 - ОБЈЕКТИ УЗ УНУТАР БЛОКОВСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ минимално По+П+2+Пк - максимално По+П+4 	

ТИП ИЗГРАДЊЕ	<ul style="list-style-type: none"> - УЗ ТРГ ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ЗАТВОРЕНОМ НИЗУ - УЗ УНУТАР БЛОКОВСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ, КРАЉА АЛЕКСАНДРА ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ПОЛУЗАТВОРЕНОМ НИЗУ СА МОГУЋНОШЋУ ИЗГРАДЊЕ И СЛОБОДНО СТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА - УЗ УЛИЦУ ЊЕГОШЕВА И ВОЈВОДЕ МИШИЋА ПОСТАВИТИ СЛОБОДНО СТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ 	
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> - ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 5ари 	
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	<ul style="list-style-type: none"> - ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 15м 	
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
ПОСЕБНО ПРАВИЛО		

За подцелину Ц0.15, кроз важећи План генералне регулације, нису дата правила грађења. Подцелина Ц0.15 припада градском центру и опредељена је као становање високих густина.

1.5. Анализа и оцена постојећег стања

1.5.1. Грађевинско подручје

Све површине у обухвату Измена и допуна Плана спадају у грађевинско подручје.

1.5.2. Намена површина

Подцелина Ц0.11.1

Простор је неуређена површина која се тренутно користи као паркинг. Простор није адекватно опремљен за ту намену. Паркинг места нису дефинисана, као ни прилаз, а не постоји ни одговарајући асфалтни застор. Простор је девастиран кроз неадекватно коришћење, као и смећем које се ту непредвиђено одлаже. У оквиру предметног простора налази се неколико објеката привременог карактера који су у лошем стању или су потпуно руинира.

Подцелине Ц0.4.1 и Ц0.15

Ове подцелине су углавном изграђене и у функцији су становања (знатним делом породичног) са пратећим садржајима, углавном централним функцијама и централним градским садржајима јавног карактера. Објекти су различитог типа и квалитета градње, често на малим и уским парцелама постављеним на самој регулативи.

1.5.3. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

У оквиру простора који је предмет Измене и допуне саобраћајна регулатива је углавном дефинисана.

Подцелина Ц0.11.1 омеђена је Улицама Карађорђевој и Змајевом. Сама локација је неуређена површина која се тренутно користи као паркинг. Улица Карађорђева представља сабирну саобраћајницу у саобраћајној мрежи градског подручја и има дефинисану регулативу. Представља попречну везу између Улице војводе Мишића и Улице цара Лазара. Попречни профил ове деонице састоји се из коловоза ширине 6м и тротоара са обе стране ширине по 3м. Дуж Карађорђевој улица са једне и друге стране присутни су директни приступи са парцела у контакту.

Улица Змајева припада мрежи приступних саобраћајница и повезује садржаје у унутрашњости блока на Улицу Карађорђевој. Попречни профил Улице Змајевој састоји се из коловоза ширине 6м и тротоара са обе стране ширине по 1.5м. Са ове саобраћајнице остварује се прилаз на простор обухваћен Изменама и допунама плана. Сам улаз је ширине 6м са радијусима заобљења по 7м.

У оквиру саме локације нема асфалтних површина са организованим и обележеним паркинг местима.

Недостатак уличне мреже одражава се једино кроз лоше стање коловоза и тротоара као и кроз потребу проширења тротоара у Улицу Змајевој, нарочито у зони дечјег вртића, што није у захвату Измена и допуна Плана.

1.5.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Од периода усвајања Плана генералне регулације, није било измена у оквиру мреже јавне комуналне (хидротехничке, електроенергетске, телекомуникационе и термотехничке) инфраструктуре.

1.5.5. Оцена расположивих подлога за израду плана

За израду плана коришћене су подлоге и подаци који су добијени од инвеститора, надлежних јавних предузећа и институција.

Важећи План генералне регулације је коришћен као основа за израду Измена и допуна истог.

У поступку прибављања података за израду плана обрађивач је извршио евидентирање постојећег стања. Преко општинске службе сви корисници простора су упознати са поступком израде Измена и допуна Плана генералне регулације за ово подручје. У току Раног јавног увида јавност (правна и физичка лица) је упозната са општим циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој простора, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања.

1.5.6. Биланс површина - постојећи начин коришћења земљишта

Подцелина Ц0.11.1

НАМЕНА	УКУПНА ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА m ²
Постојећи објекти	344,04
Неизграђене површине	3 238,10
УКУПНО	3 582,14

1.5.7. Фотодокументација

Подцелина Ц0.11.1



2. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Правила уређења

2.1.1. Подела на функционалне зоне унутар простора плана

Измене и допуне Плана се, уз мање промене, ослањају на План генералне регулације у погледу поделе простора на функционалне зоне.

Површина у обухвату графичког дела Измена и допуна се налази у целини градског центра Ц0, у оквиру подцелине Ц0.11, односно Ц0.11.3. План генералне регулације, дефинисао је овај простор као подцелину Ц0.11.1, док се Изменама и допунама Плана та подцелина укида, а простор улази у састав подцелине Ц0.11.3 и за њега веже иста правила уређења и грађења као за поменуту подцелину.

Остале Измене и допуне односе се на текстуални део плана тако да се подцелине задржавају према важећем Плану генералне регулације.

2.1.2. Намена простора и биланс површина

2.1.2.1. Намена простора

Изменама и допунама Плана генералне регулације обухваћене су површине остале намене. Промена намене и регулације односи се на део подцелине Ц0.11.3, док се остале намене задржавају и у оквиру њих, овом Изменом и допуном, врши се корекција у текстуалном делу плана.

Целина Ц0

У зони градског центра, односно, у оквиру читаве целине Ц0 поред вишепородичног становања са централним функцијама овом Изменом и допуном даје се могућност изградње и породичних стамбених и стамбено пословних објеката.

Део подцелине Ц0.11.3

Намена површина

Према постојећем Плану генералне регулације, површина у обухвату Измена и допуна се налази у оквиру целине градског центра и предвиђена је као јавни паркинг. Међутим, анализом постојећег начина коришћења, потребама на предметној локацији, као и функцијама које се налазе у окружењу, дошло се до закључка да би било сврсисходније да планирана намена овог простора буде промењена. Изменама и допунама Плана, на предметној локацији, предвиђа се могућност формирања стамбено пословног комплекса односно изградња објекта вишепородичног становања са делатностима као и објекта централних функција јавног карактера, а да се за потребе новопланираних садржаја у оквиру предметног простора обезбеде потребне површине за паркирање према нормативима из ПГР. Паркирање је могуће организовати и у оквиру вишеетажне монтажне гараже.

Саобраћајна мрежа

У обухвату Измена и допуна предметног плана не постоје јавне саобраћајне површине. Концепт саобраћајне мреже, која опслужује предметни простор, у потпуности се задржава из Плана генералне регулације Пожеге. Поменути саобраћајну мрежу чине:

Примарна саобраћајница (према важећем ПГР-у): Улица Карађорђева – сабирна улица

Секундарна саобраћајница: улица Змајева – приступна (стамбена) улица

Основни задатак планираног система уличне мреже је да прихвати и квалитетно опслужи локални саобраћај и то пре свега са сврхом стан-посао и да обезбеди увођење даљинског саобраћаја на најважнијим улазно-излазним правцима.

Улица Карађорђева као сабирна саобраћајница задржава се у оквиру постојеће регулативе са попречним профилем који се на делу који тангира простор у обухвату измена и допуна, састоји се из коловоза ширине 6м и тротоара са обе стране ширине по 3м, како је предвиђено важећим Планом. Са ове саобраћајнице могуће је обезбедити улаз и излаз за паркинг који се може организовати уз постојеће зграде са источне стране Карађорђевог улице, а за потребе паркирања постојећих зграда.

Улица Змајева, такође се према важећем Плану задржава по постојећој траси с тим што је планирано проширивање тротоара са обе стране. Планирани попречни профил Змајевог улице састоји се из коловоза ширине 6м и тротоара са обе стране ширине 1.5 и 3м (према дечјем вртићу). Са ове саобраћајнице и у наредном периоду ће бити омогућен приступ на простор обухваћен Изменама и допунама плана.

Неопходно је приликом изградње нових објеката у оквиру простора захваћеног Изменама и допунама Плана у зависности од конкретне намене објекта (пословни, вишепородични, породични, стамбено-пословни ...) и величине објекта (броја станова, запослених, посетилаца . . .) условити изградњу одговарајућег броја паркинг места у оквиру парцеле према нормативима датим у важећем Плану. Паркирање у оквиру простора могуће је организовати како у партеру, тако и у гаражама као самосталним надземним или подземним објектима, али и површинским паркиралиштима у више нивоа у виду једноставних монтажних конструкција.

За зграду која је у контакту са простором у обухвату Измена и допуна, обезбедити паркирање из Змајевог улице.

2.1.2.2. Биланс површина у обухвату плана – део подцелине Ц0.11.3

Намена	Укупна површина коришћења (m ²)
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
Становање високих густина са централним функцијама	3 582,14
УКУПНО	3 582,14

2.1.3. Општа правила уређења саобраћајне мреже и мреже јавне комуналне инфраструктуре

Сва правила уређења која се односе на изградњу саобраћајне мреже и мреже и објеката јавне инфраструктуре важе из **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЖЕГЕ („Службени лист општине Пожега“ бр. 5/15).**

2.1.4. Услови и мере за спровођење Измена и допуна Плана генералне регулације

Ова измена и допуна представља саставни део плана чија се измена и допуна врши, сва правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом користе се из плана чија се измена и допуна врши. Планом су дати сви параметри за градњу у оквиру предметног простора.

Након усвајања Плана, а на начин и по поступку утврђеним Законом о планирању и изградњи, Измене и допуне Плана генералне регулације ће се спроводити кроз поступак:

- Издавање локацијских услова.
- Правила грађења су основ за издавање извода из плана ради добијања локацијских услова.
- Израда пројектно–техничке документације за објекте намена утврђених Планом, који се граде на површинама остале намене.
- Прибављање урбанистичких и других сагласности на пројектну документацију.
- Прибављање грађевинске дозволе и пријава радова.

Сва остала правила и услови за уређење који нису предмет ових **ИЗМЕНА И ДОПУНА** важе из **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЖЕГЕ** („Службени лист општине Пожега“ бр. 5/15).

2.2. Правила грађења

2.2.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

За простор градског центра не постоје ограничења у погледу величине грађевинске парцеле.

2.2.2. Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату плана

Правила грађења за површину у обухвату Измена и допуна Плана за основу имају параметре дате кроз постојећи План генералне регулације.

ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА 200 - 250ст/ха

Изнаменама и допунама Плана генералне регулације предвиђа се, за читаву зону градског центра Ц0, проширење дозвољене намене, односно, поред централних функција са вишепородичним становањем, предвиђа се и могућност градње породичних стамбених и стамбено пословних објеката.

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0 гласе:

- Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
- У склопу стамбено-пословних и пословних објеката могу се обављати следеће

делатности:

- трговина (продавнице продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
- услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
- услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
- угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
- здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.)
- социјална заштита (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- култура (галерије, библиотеке, читаонице, и др.)
- забава (билијар салони, салони видео игара, и др.)
- спорта (теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.)
- пословно-административне делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои).

У зони се могу планирати и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпаднима материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

- Забрањује се изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање. Нису дозвољене пословне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења. Није дозвољена изградња производних халских објеката.
- Планирано је формирање затворених и полузатворених блокова
- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу и слободно стојећих објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину
- У оквиру блокова предвиђена је изградња објеката у низу односно прекинутом низу, као и њихова комбинација са слободно стојећим објектима у полузатвореном типу блока
- Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница, односно објекти додирују бочне границе грађевинских парцела
- Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације
- Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност надкривања атријумског простора транспарентним материјалима
- Дозвољено је спајање урбанистичких подцелина са изградњом објеката као јединствене архитектонске целине у оквиру њих, поштујући урбанистичке параметре који важе за предметну подцелину.
- Постојеће породичне објекте могуће је реконструисати, адаптирати и санирати, поштујући планом дату грађевинску линију, а све у складу са посебним правилима грађења датим за целину или подцелину. У случају нове градње поштовати минималну спратност, дату кроз посебна правила грађења, уз могућност реализације објекта у фазама.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.
- Међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама)
- Уколико се ради о прекинутом низу удаљеност од границе суседне парцеле је

минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+3 и више, ова удаљеност је минимално 4.0м. Мања удаљеност од предвиђене планом могућа је уз сагласност корисника суседне парцеле

- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу
- За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.0м, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту и уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену
- Доградња постојећих објеката може се вршити до утврђеног максималног индекса заузетости грађевинске парцеле, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта (гараже, инфраструктурни објекти и сл.)
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице или приватног пролаза а у складу са условима за приступ на јавну саобраћајну мрежу
- Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле, у складу са условим прикључка на јавну саобраћајницу.
- Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.
- Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу
- У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела
- Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.
- Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада.

2.2.2.1. Становање високих густина - Подцелина Ц0.11.3

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА		Ц 0.11	
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	Ц 0.11.2	Ц 0.11.3	
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР – ДЕЧИЈА ЗАШТИТА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 150-250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА	
ИНДЕКСИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	ПРЕМА ПРАВИЛИМА ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ *	макс 60%	
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА		- минимално По+П+1+Пк - максимално По+П+4	
ТИП ИЗГРАДЊЕ		- ОБЈЕКТИ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ	
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ		НЕМА ОГРАНИЧЕЊА У ПОГЛЕДУ ВЕЛИЧИНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА		- ЗА ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ је 19м	
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ		ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“	
ПОСЕБНО ПРАВИЛО			

2.2.2.2. Становање високих густина - Подцелина Ц0.4.1

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0.4	
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	Ц 0.4.1	Ц 0.4.2
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 150-250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА	ЈАВНА ПАРКИНГ ГАРАЖА
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	макс 60%	ПРЕМА ПРАВИЛИМА ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ *
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	<ul style="list-style-type: none"> - ОБЈЕКТИ НЕПОСРЕДНО УЗ ТРГ максимално По+П+3 - ОБЈЕКТИ ПО ОБОДУ БЛОКА максимално Пр+5 - ОБЈЕКТИ УЗ УНУТАР БЛОКОВСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ минимално По+П+1+Пк - максимално По+П+4 	
ТИП ИЗГРАДЊЕ	<ul style="list-style-type: none"> - УЗ ТРГ ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ЗАТВОРЕНОМ НИЗУ - УЗ УНУТАР БЛОКОВСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ, КРАЉА АЛЕКСАНДРА ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ПОЛУЗАТВОРЕНОМ НИЗУ СА МОГУЋНОШЋУ ИЗГРАДЊЕ И СЛОБОДНОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА - УЗ УЛИЦУ ЊЕГОШЕВУ ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ПОЛУЗАТВОРЕНОМ НИЗУ СА МОГУЋНОШЋУ ИЗГРАДЊЕ И 	

Измена и допуна Плана генералне регулације Пожеге

	СЛОБОДНОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА - УЗ УЛИЦУ ВОЈВОДЕ МИШИЋА ПОСТАВИТИ СЛОБОДНОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	НЕМА ОГРАНИЧЕЊА У ПОГЛЕДУ ВЕЛИЧИНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	- ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 15м -	
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
ПОСЕБНО ПРАВИЛО		

2.2.2.3. Становање високих густина - Подцелина Ц0.15

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0.15	
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	Ц 0.15	
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 150-250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА	
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	макс 60%	

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	- минимално По+П+1+Пк - максимално По+П+5	
ТИП ИЗГРАДЊЕ	- ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ПОЛУЗАТВОРЕНОМ НИЗУ СА МОГУЋНОШЋУ ИЗГРАДЊЕ И СЛОБОДНОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	НЕМА ОГРАНИЧЕЊА У ПОГЛЕДУ ВЕЛИЧИНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	- ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 12м - ЗА ОБЈЕКАТ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 10м	
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
ПОСЕБНО ПРАВИЛО		

2.2.3. Правила за изградњу саобраћајне мреже и мреже и објеката јавне комуналне инфраструктуре

Сва правила грађења која се односе на изградњу саобраћајне мреже и мреже и објеката јавне инфраструктуре важе из **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЖЕГЕ** („Службени лист општине Пожега“ бр. 5/15).

2.2.4. Очекивани капацитети у обухвату Измена и допуна Плана генералне регулације - део подцелине Ц0.11.3

Намена	Укупна површина коришћења m ²	Индекс изграђености	БРГП
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ			
Становање високих густина са централним делатностима	3 582,14	3,00	10 746,42
УКУПНО	3 582,14	3,00	10 746,42

Сва остала правила и услови за грађење који нису предмет ових **ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЖЕГЕ** важе из **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЖЕГЕ** („Службени лист општине Пожега“ бр. 5/15).

2.3. Исправка уочених техничких грешака у важећем Плану генералне регулације

У тексту и графици Плана генералне регулације Пожеге (Сл. лист Општине Пожега бр. 5/15) уочене су техничке грешке, те се овим путем исправљају, и то:

- На свим картама уместо „до 2020. године“ требало би да стоји „до 2025. године“, као што је у тексту Плана;
- На страни 28, у претпоследњем реду, у поднаслову „Становање средњих густина“ (Ц14.1), уместо 150-250 ст/ха, требало би да стоји 60-150 ст/ха;
- На страни 33, у првој реченици, уместо „урбанистичка целина Ц25“ требало би да стоји „урбанистичка целина Ц26“;
- На страни 87, последњи став се избацује, а на страни 88, избацују се прва два става, а синтагма „изузетно густо насељена“ мења се у „становање средњих густина“;
- На страни 88, из подналова „Становање већих густина 150-250“ брише се Ц14.1 и пребацује на страну 89, у оквиру подналова „Становање средњих густина“;
- На страни 186, додаје се у набрајању и Ц22.

2.4. Смернице за спровођење плана

Ове **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА** представљају саставни део важећег **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОЖЕГЕ** („Службени лист општине Пожега“ бр. 5/15). Сви делови плана који нису обрађени овим Изменама и допуна у потпуности важе и користе се из плана чија се Измена и допуна врши.