



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ
РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗДРАВСТВЕНО-
РЕХАБИЛИТАЦИОНОГ ЦЕНТРА НА ЈАРМУ,
К.П. 3/1 КО БРЗЕЋЕ, ОПШТИНА БРУС

август 2025. године



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ

Наручилац:

Društvo za izgradnju France construction et developpement
(FCD) doo Beograd (Vračar)
Улица Горњоградска 55, 11080 Београд-Земун
Директор: Милан Поповић

Обрађивач:

Институт за архитектуру и урбанизам Србије,
Булевар краља Александра 73/II, 11000 Београд
Директор Института: др Саша Милијић, научни саветник



Одговорни урбаниста:

др Божидар Манић, дипл.инж.арх.
бр. лиценце 200 1101 08



Радни тим:	др Божидар Манић, дипл. инж. арх. др Саша Милијић, дипл. простор. план. Катарина Мајхеншек, дипл. инж. арх. др Ана Никовић, дипл. инж. арх. др Борјан Бранков, дипл. инж. арх. Љубиша Безбрадица, дипл. инж. шум. Зоран Новаков, дипл. инж. ел. Бранислав Котрањац, арх. техн.
Техничка подршка:	Срђан Милосављевић
Идејно решење:	Пројектант: Intellinea d.o.o. Улица Кумановска 2, 11111 Београд Одговорни пројектант: Предраг Јошић, дипл. инж. арх. Главни пројектант: др Владимир Анђелковић, дипл. инж. арх. Пројектант: др Дијана Аџемовић Анђелковић, дипл. инж. арх.
Геодетска подлога:	Геодетска радња „Пирамида“, Звездан Милосављевић ПР Милан Петровић, дипл. инж. геод.
Елаборат о геотехничким условима изградње	PanEdifik Inženjering doo Загорка Комад, дипл. инж. геол.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	1
I.1. Правни основ.....	1
I.2. Плански основ.....	1
I.2.1. Извод из текстуалног дела ПДР.....	1
I.2.2. Извод из текстуалног дела ППППН.....	7
II ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	9
II.1. Предмет и циљ израде Урбанистичког пројекта.....	9
II.2. Граница Урбанистичког пројекта.....	10
II.3. Постојеће стање.....	10
III УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ.....	11
III.1. Намена.....	11
III.2. Регулација и нивелација и положај објеката на парцели	12
III.2.1. Хоризонтална регулација	12
III.2.2. Положај објеката на парцели	12
III.2.3. Висинска регулација – спратност објеката	12
III.2.4. Нивелација	13
III.3. Приступ локацији и решење паркирања.....	14
III.4. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	16
IV НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....	16
V НАЧИН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.....	18
VI НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ	19
VI.1. Општи услови.....	19
VI.2. Водоводна мрежа	19
VI.3. Канализациона мрежа.....	20
VI.4. Електроенергетска мрежа.....	21
VI.5. Електронска комуникациона мрежа.....	22
VI.6. Гасоводна мрежа	23
VII ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	23
VIII МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ПРИРОДИХ ДОБАРА.....	24
VIII.1.1. Услови за прикупљање и одношење отпада.....	26
VIII.1.2. Услови и мере заштите од пожара и експлозија	27
IX МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	27
X ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА.....	28
XI СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ.....	28

ГРАФИЧКИ ДЕО

лист 1 – Регулационо-нивелационо решење	1:500
лист 2 – Партерно решење и пејзажно-архитектонско уређење	1:500
лист 3 – Саобраћајна и комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу	1:500
лист 4 – Планирана парцелација	1:500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Катастарско-топографски план
Копија плана водова
Копија плана
Лист непокретности
Услови надлежних ималаца јавних овлашћења
Локацијски услови и грађевинска дозвола
Извод из графичког дела Плана детаљне регулације
Извод из графичког дела Просторног плана подручја посебне намене
Елаборат о геотехничким условима изградње – извод
Извештај о обављеној стручној контроли
Мишљење Министарства заштите животне средине

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА – посебна свеска

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Посл. бр. 1. Фи. 260/2022.....

Привредни суд у Београду судија Иванка Козић Кнежевић

као судија појединац у судскорегистарској правној ствари предлагача
Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд, ул. Булевар краља Александра бр. 73/II.

ради уписа лица овлашћених за заступање.

дана 21.10.2022. год., донео је

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев предлагача за упис у судски регистар и одређује се упис у судски регистар, у регистарски уложак

5-71-00

4

бр., података садржаних у прилозима уз пријаву бр.

који су саставни део овог решења.

Судија,

Иванка Козић Кнежевић, с.р.
за тачност отправка оверава

Привредном апелационом

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба, преко овог суда,

Београду суду у у року од 8 дана од дана достављања преписа решења.

4. Препис решења

Фирма и седиште субјекта уписа	ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ са ПО, Београд, Булевар револуције 73/II			Прилог уз решење број	1
Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште		5-71-00, Београд			
Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда		
19.9.2002.	IV.FI.8160/02	4	TS.BEOGRAD		
1.	Фирма и седиште субјекта уписа и његов матични број				
<p>Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд, Булевар краља Александра 73/II</p> <p>матични број: 07032684</p> <p>жиро рачун број: 40803-603-3-3004431</p>					
2.	Овлашћење субјекта уписа у правном промету				
<p>Институт је правно лице и има право да у правном промету закључује уговоре и врши друге правне послове и радње у оквиру своје правне способности.</p>					
3.	Врста и обим одговорности за обавезе субјекта уписа у правном промету и врста и обим одговорности за обавезе других субјеката				
<p>Институт одговара за своје обавезе у правном промету целокупном својом имовином.</p>					
4.	Одговорност оснивача за обавезе субјекта уписа				
<p>Оснивачи одговарају за обавезе Института у случајевима и под условима прописаним Законом.</p> <div style="text-align: right;"> <p>Судија,</p> <p>Ivanka Kozic Knežević, s.r</p> <p>ЗА ТАСНОСТ ОТПРАВКА ОВЕРАВА</p> </div>					
<p>Следи наставак број: 4. Прилог уз препис решења</p>					

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 1



		Прилог уз решење број		2	
Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште			5-71-00, Београд		
Ред. број	Фирма, односно назив и седиште, ознака регистра и број регистарског уписа, матични број и број рачуна оснивача односно име и адреса, лични број и број личне карте оснивача и члана		Број и датум акта о оснивању		Датум приступања
1	2		3		4
1	РЕПУБЛИКА СРБИЈА		Уредба ИВ бр.303 од 13.5.1961.год.		
2					
3					
4					
5					
Уписани и уплаћени основни капитал; повећање, односно смањење основног капитала					

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија — прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 2



Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161531

Ред. број	Укупан износ улога оснивача и члана	Врста и обим одговорности за обавезе субјекта уписа	Датум иступања
5	6	7	8
1			
2			
3			
4			
5			

Уписани и уплаћени основни капитал; повећање, односно смањење основног капитала

Судија,

Ivanka Kozić Knežević, s.r.
 ZA TAČNOST ODPRAVKA OVERAVA

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија — прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 2



Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд
 Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161531

Број регистарског улошка регистарског суда
и његово седиште

5-71-00

Датум
уписа

Ознака и број решења

Број уписа

Назив суда

28.04.2011.

1 F1 251/11

9

PS Beograd

1.

Делатности, односно послови и послови спољнотрговинског промета субјекта уписа

7219 Истраживање и развој у осталим природним и техничко-технолошким наукама

7220 Истраживање и развој у друштвеним и хуманистичким наукама

7111 Архитектонска делатност

7112 Инжењерске делатности и техничко саветовање

8559 Остало образовање

8560 Помоћне образовне делатности

5811 Издавање књига

5814 Издавање часописа и периодичних издања

6201 Рачунарско програмирање

6311 Обрада података, хостинг и сл.

Institut ima pravo da obavlja usluge u spoljnotrgovinskom prometu u okviru upisane delatnosti.

Судија,

Tatjana Vlasisavljevic

S.r.



Следи наставак број:


zto

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 3



			Прилог уз решење број	4
Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште		5-71-00 Привредни суд у Београду		
Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда	
21.10.2022.	1 Фи 260/2022	18	Привредни суд у Београду	
1.	Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа и границе њихових овлашћења			
<p>Остаје: др Саша Милијић, директор, без ограничења овлашћења ЈМБГ: 3007969710086</p> <p>Остаје: др.Божидар Манић помоћник директора, без ограничења овлашћења ЈМБГ: 0305976710105</p>				
2.	Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа у обављању послова спољнотрговинског промета и границе њихових овлашћења			
<div style="text-align: right;">  <p>Судија Иванка Козић Кнежевић, с.р. за тачност отпавка оверава</p> </div>				
Следи наставак број:		4. Прилог уз препис решења		

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 4



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Божидар Ј. Манић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0305976710105

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1101 08



У Београду,
27. новембра 2008. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

ИЗЈАВА

Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације Здравствено-рехабилитационог центра на Јарму, к.п. 3/1 КО Брзеће, општина Брус израђен је у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - други закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2003) и прописима донетим на основу Закона, као и у складу са важећим планским документима – Просторним планом подручја посебне намене Националног парка Копаоник („Сл. гласник РС“, бр. 89/2016 и 81/2023) и Планом детаљне регулације локалитета „Јарам“ на Копаонику у општини Брус („Сл. лист општине Брус“, бр. 3/2007, 4/2018 и 10/2022).

др Божидар Манић, дипл.инж.арх.
одговорни урбаниста
бр. лиценце 200110108



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗДРАВСТВЕНО-РЕХАБИЛИТАЦИОНОГ ЦЕНТРА НА ЈАРМУ, К.П. 3/1 КО БРЗЕЋЕ, ОПШТИНА БРУС

I ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

I.1. Правни основ

Правни основ за израду и потврђивање овог урбанистичког пројекта су:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023); и
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025).

I.2. Плански основ

Плански основ за израду овог урбанистичког пројекта су:

- План детаљне регулације локалитета „Јарам“ на Копаонику у општини Брус („Сл. лист општине Брус“, бр. 3/2007, 4/2018 и 10/2022; у даљем тексту: План детаљне регулације, ПДР); и
- Просторни план подручја посебне намене Националног парка Копаоник („Сл. гласник РС“, бр. 89/2016 и 81/2023; у даљем тексту: Просторни план подручја посебне намене, ППППН).

Плански основ за израду важећег ПДР-а (2018. и 2022. године) био је основни ППППН НП Копаоник („Сл. гласник РС“, бр. 89/2016). Године 2023. ППППН је измењен, између осталог и у делу који се односи на планиране смештајне капацитете („Сл. гласник РС“, бр. 81/2023), те је овим урбанистичким пројектом потребно планирати прераспodelу капацитета и њихово усклађивање са ППППН, будући да је Изменама и допунама Закона о планирању и изградњи из 2023. године („Сл. гласник РС“, бр. 62/2023) укинута могућност израде нових или измена и допуна важећих урбанистичких планова у границама заштићених подручја у смислу одредби закона којим се уређује заштита природе. Из наведених разлога, плански основ за израду овог урбанистичког пројекта је ПДР, изузев у делу планираних смештајних капацитета, где плански основ представља и ППППН.

Извод из графичких прилога планова ширег подручја саставни је део документације урбанистичког пројекта.

I.2.1. Извод из текстуралног дела ПДР

План детаљне регулације локалитета „Јарам“ на Копаонику у општини Брус, који представља директан плански основ за израду урбанистичког пројекта у делу који се не односи на смештајне капацитете, донела је Скупштина Општине Брус 2007. године („Сл. лист Општине Брус“, бр. 3/2007) и изменила у августу 2018. године („Сл. лист Општине Брус“, бр. 4/2018) и децембру 2022. године („Сл. лист Општине Брус“, бр. 10/2022).

Изменом Плана детаљне регулације из 2018. године, којим је у целости замењен до тада важећи основни План детаљне регулације из 2007. године (уз задржавање укупног планираног броја лежајева), извршена је расподела планираних смештајних капацитета – туристичких и службених лежајева по појединачним локацијама – целинама у оквиру Плана детаљне регулације, и то:

- Етно-насеље (целина ЕН) – 235 туристичких и 12 службених лежаја;

- Пансион етно-насеља (целина ПЕН) – 39 туристичких и 2 службена лежаја;
- Национална кућа Брус 1 (целина НКБ 1) – 5 туристичких лежаја;
- Национална кућа Брус 2 (целина НКБ 2) – 7 туристичких лежаја;
- Здравствено-реhabилитациони центар (целина ЗРЦ) – 221 туристички и 11 службених лежајева;
- Комерцијално-туристички садржаји (целина КТ) – 93 туристичка и 5 службених лежајева.

Укупно је планирано 600 туристичких и 30 службених лежајева, у складу са Просторним планом подручја посебне намене из 2016. године.

Изменама и допунама Плана детаљне регулације из 2022. године извршена је прерасподела смештајних капацитета између целина Здравствено-реhabилитациони центар (ЗРЦ) и Комерцијално-туристички садржаји (КТ), без измене укупних смештајних капацитета утврђених важећим планским документима, и то на следећи начин:

- Етно-насеље (целина ЕН) – 235 туристичких и 12 службених лежаја;
- Пансион етно-насеља (целина ПЕН) – 39 туристичких и 2 службена лежаја;
- Национална кућа Брус 1 (целина НКБ 1) – 5 туристичких лежаја;
- Национална кућа Брус 2 (целина НКБ 2) – 7 туристичких лежаја;
- Здравствено-реhabилитациони центар (целина ЗРЦ) – 126 туристичких и 6 службених лежајева;
- Комерцијално-туристички садржаји (целина КТ) – 188 туристичких и 10 службених лежајева.

Укупан број планираних лежајева овим изменама и допунама ПДР-а није промењен (600 туристичких и 30 службених лежајева, у складу са Просторним планом подручја посебне намене из 2016. године).

Извод из Измена Плана детаљне регулације из 2018. године

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

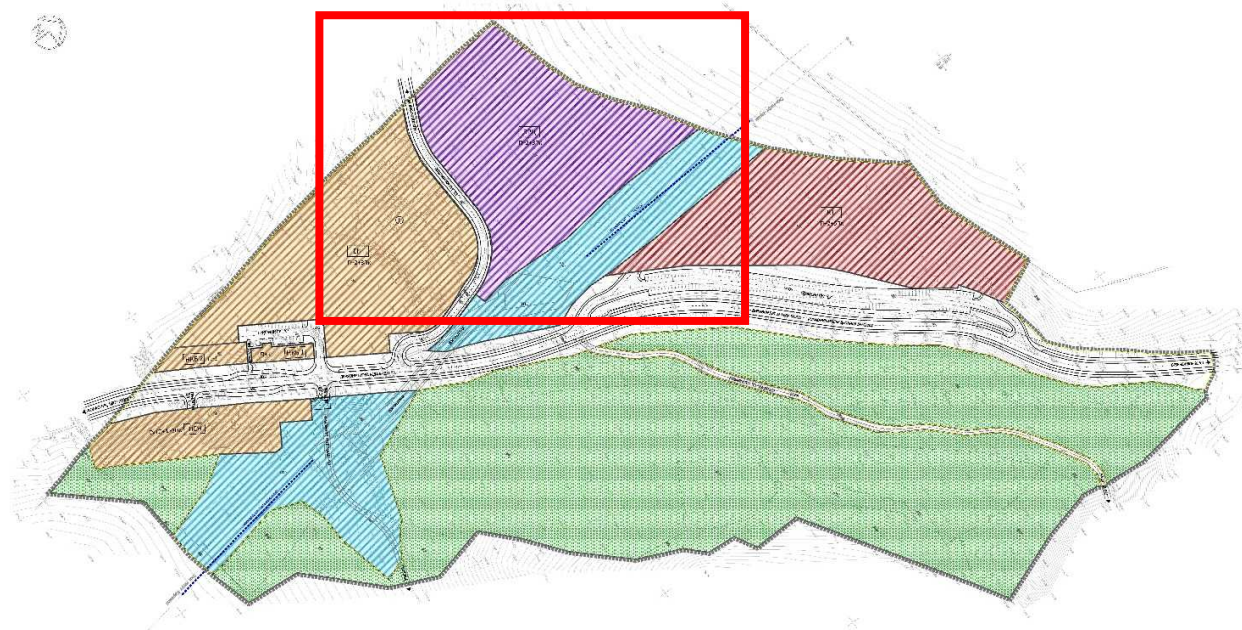
2.1 ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

2.1.3 ПЛАНИРАНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПО НАМЕНАМА

ТАБЕЛА БР. 2 Планирани урбанистички параметри по наменама (целинама)

Целина		Претежна намена	Макс. спратност објекта	Укупан план. бр. лежајева - туристички + службени	Макс. индекс заузетости (Из) %	Мин. % озелењених површина на парцели*	% комерц. садржаја на парц. (мин% – макс.%)
	Спортско - рекреативне површине	скијашке стазе	П	0	макс. 700 м ² под објектима	/	/
ЕН	„Етно насеље“	туризам – смештајни капацитети	П+2+3Пк	247 (235+12)	30%	30%	10 - 30%
ПЕН	„Пансион етно насеља“	туризам – смештајни капацитети	Су+П+1+3 Пк	41 (39+2)	58%**	30%	10 - 30%
НКБ 1	„Национална кућа Брус 1“	туризам – смештајни капацитети	П+1	5 (5+0)	37%**	30%	10 - 30%
НКБ 2	„Национална кућа Брус 2“	туризам – смештајни капацитети	П+1	7 (7+0)	30%	30%	20 - 50%
ЗРЦ	„Здравствено-реhabилитациони центар,“	Здравствено-реhabилитациони центар	П+2+3Пк	232 (221+11)	30%	30%	10 - 20%
КТ	„Комерцијално-туристички садржаји“	Комерцијално-туристички садржаји	П+2+3Пк	98 (93+5)	30%	30%	20 - 40%

Напомена: Табела бр. 2 измењена је Изменама и допунама ПДР-а из 2022. године



 локација – целина ЗРЦ Здравствено-реhabилитациони центар – позиција у обухвату ПДР

Извод из Измена и допуна Плана детаљне регулације из 2022. године

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1 ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

2.1.3 ПЛАНИРАНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ПО НАМЕНАМА

ТАБЕЛА БР. 2 Планирани урбанистички параметри по наменама (целинама)

Целина		Претежна намена	Макс. спратност објеката	Укупан планирани број лежајева - туристички + службени	Макс. индекс заузетости (Из) %	Мин. % озелењених површина на парцели*	% комерц. садржаја на парцели (мин% – макс.%)
	Спортско рекреативне површине	скијашке стазе	П	0	макс. 700 м ² под објектима	/	/
ЕН	„Етно насеље“	туризам – смештајни капацитети	П+2+3Пк	247 (235+12)	30%	30%	10 - 30%
ПЕН	„Пансион етно насеља“	туризам – смештајни капацитети	Су+П+1+3 Пк	41 (39+2)	58% **	30%	10 - 30%
НКБ 1	„Национална кућа Брус 1“	туризам – смештајни капацитети	П+1	5 (5+0)	37% **	30%	10 - 30%
НКБ 2	„Национална кућа Брус 2“	туризам – смештајни капацитети	П+1	7 (7+0)	30%	30%	20 - 50%
ЗРЦ	„Здравствено-реhabилитациони центар“	Здравствено-реhabилитациони центар	П+2+3Пк	132 (126+6)	30%	30%	10 - 20%
КТ	„Комерцијално-туристички садржаји“	Комерцијално-туристички садржаји	П+2+3Пк	198 (188+10)	30%	30%	20 - 40%

2.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПАРЦЕЛЕ ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Парцеле грађевинског земљишта остале намене подразумевају све парцеле које нису намењене садржајима јавног интереса и за њих важе следећа општа правила:

- Није дозвољена парцелација у оквиру следећих целина и планирано је да се оне задрже као јединствена грађевинска парцела:
 - Комплекс „Пансион Етно Насеља“ - целина ПЕН
 - Комплекс „Национална Кућа Брус 1“ – целина НКБ 1
- Дозвољена је парцелација у оквиру целина:
 - Комплекс „Етно Насеље“ – целина ЕН
 - Комерцијално-туристички садржаји - целина КТ
 - Комплекс „Национална Кућа Брус 2“ – целина НКБ 2
 - Здравствено-реhabилитациони центар - ЗРЦ
- Минималне величине новоформираних грађевинских парцела дефинисане су у следећој табели:

ТАБЕЛА БР. 4 : Минималне величине новоформираних грађевинских парцела

Целина	минимална површина грађевинске парцеле (м ²)	минимална ширина фронта парцеле (м)
ЕН - „Етно насеље“	2000	20
ПЕН - „Пансион етно насеља“	граница целине ПЕН = граница грађ. парцеле	/
НКБ 1 - „Националан кућа Брус 1“	граница целине НКБ1 = граница грађ. парцеле	/
НКБ 2 - „Националан кућа Брус 2“	300	18
ЗРЦ - „Здравствено-реhabилитациони центар“	4000	30
КТ - „Комерцијално-туристички садржаји“	2000	20

- Грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајницу и прикључак на техничку инфраструктуру. Приступ парцеле на јавну саобраћајницу може се остварити:
 - Директно фронтом парцеле који излази на регулацију.
 - Преко интерне саобраћајнице која се може формирати кроз даљу разраду плана (Израду УП-а, ПП-а). Ширину приступног пута, у зависности од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, одредити у сарадњи са надлежним институцијама.
- Приликом парцелације и формирања нових грађевинских парцела није дозвољено да остају делови катастарских парцела који не испуњавају услов за грађевинску парцелу у складу са планом.

2.4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

2.4.3. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Паркирање

У оквиру осталих површина паркирање обезбедити према нормативу за одређену намену простора:

садржај	јединица мере
Администрација (административни објекти управе,...)	1 ПМ на 2,5 запослена
Пословање (пословни објекти канцеларијског типа и пословно финансијски објекти шалтерског типа,...)	1 ПМ на 80 м ² БРГП
Трговина (тржни центри, самопослуге, пијаце, мегамаркети, гарден центри, непрехрамбене продавнице, прехрамбене продавнице, цвећаре,...)	1 ПМ на 66 м ² БРГП
Услуге (фризерски салони, занатске услуге, туристичке агенције, апотеке,...)	1 ПМ на 11 м ² БРГП
Угоститељство (ресторани, кафићи, ноћни клубови, посластичарнице, фаст фуд,-)	1 ПМ на 6 м ² површине намењене посетиоцима
Хотели, апартмани	1 ПМ на 4 собе
Здравствене установе (спа и велнес центри, приватне ординације, поликлинике, клинике и ветеринарске ординације,...)	1 ПМ на 4 запослена
Спортски комплекси (спортске хале, спортски центри, терени, отворени базени, тениски терени, балони за фудбал,...)	1 ПМ на 50 м ² БРГП

2.5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

2.5.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ ЦЕЛИНЕ

2.5.2.5. ЦЕЛИНА „ЗРЦ“ - ЗДРАВСТВЕНО-РЕХАБИЛИТАЦИОНИ ЦЕНТАР НАМЕНА

Са циљем проширења туристичке понуде Јарма планом је предвиђено увођење здравственог планинског туризма а којим би се обезбедила туристичка атрактивност локалитета током целе године.

Комплекс здравствено-рехабилитационог центра планиран је као издвојена целина у крајњем западном делу плана. Планом су у оквиру комплекса предвиђени смештајни капацитети - укупно 126 лежајева и 6 службених лежајева и разноврсни садржаји из области превентивног здравственог и рехабилитационог програма као што су: велнес и спа центри, базени, отворени и затворени спортски терени, као и могућност лекарских услуга, физикалне терапије и контроле здравља.... Све садржаје планирати са високим стандардима комфора, смештаја и услуга.

Минималан проценат комерцијалних делатности на нивоу целине је 10% а максималан 20% а могу га чинити комплементарни садржаји типа угоститељство, трговина, услуге.

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Дозвољена је парцелација у оквиру ове целине.

Целина	Минимална површина грађевинске парцеле (м ²)	Минимална ширина фронта парцеле (м)
ЗРЦ - „Здравствено-рехабилитациони центар“	4000	30

Уколико се планирана целина ЗРЦ реализује на јединственој грађевинској парцели, тј ако је грађ. парцела једнака граници планиране целине, спровођење се врши директно на основу услова овог плана.

Уколико се планирана целина ЗРЦ релизује на више грађевинских парцела, неопходна је израда Урбанистичког пројекта са елементима препарцелације/парцелације а за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације којом ће се утврдити облик и величина новоформираних грађ. парцела, дефинисати однос планираних намена и диспозиција објеката у оквиру њих као и прерасподела капацитета по грађевинским парцелама на начин да збирно не смеју прећи планом дефинисан максимум за планирану целину. На појединачним грађевинским парцелама у оквиру целине ЗРЦ, здравствени садржаји (смештајни капацитети, спа центар,...) или комерцијалне делатности могу бити доминантна или једина намена, али се на нивоу целине ЗРЦ, као комплекса, мора задовољити планом прописан однос ових садржаја.

ПЛАНИРАНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Целина	Намена	Макс. спратност	Из	% Делатности	план. бр. лежајева (туристи+запослени)	Мин. % озелењених* површина на парцели
ЗРЦ	Здравствено-рехабилитациони центар	П+2+3Пк	30%	мин.10% - макс. 20%	132 (126+6)	30%

* У мин. % озелењених површина на парцели урачунавају се незастрте зелене површине (у директном контакту са тлом) као и озелењени кровови подземних етажа.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА

- Планирана је изградња више објеката на парцели који формирају јединствен урбанистички комплекс. Сви објекти морају бити у функцији планиране намене – здравствено-рехабилитациони центар.
- Будуће објекте релизовати у оквиру дефинисаних грађевинских линија.
- Испади на објектима у виду еркера, балкона или надстрешница могу се планирати на објектима али искључиво у оквирима дефинисане зоне грађења и то на мин. висини од 4м изнад терена.
- Обзиром на изразиту денивелацију терена дозвољено је увећање спратности за највише једну етажу, тј формирање ниског приземља и високог приземља са галеријом. – Нп+Вп+Гал. Усклађивање висине објекта решавати каскадирањем волумена и денивелацијом унутар објекта.

- Кота приземља новопланираних објеката може бити највише 1,6м изнад коте приступа, било да се у приземљу налазе смештајни туристички капацитети или комерцијални садржаји.
- Објекти могу имати сутерен и подрум. Сутеренска етажа може се предвидети испод $\frac{1}{2}$ габарита објеката тј на 15% површине парцеле. Подрум (потпуно укопана етажа) може заузимати максимално 80% површине парцеле. Подрумске етаже не могу се градити изван дефинисане грађевинске линије ка општинском путу на ГП04.
- Спратност објекта - је одређена бројем надземних етажа (П+н) и представља максималну висину до које се може градити нови објекат.
- У оквиру приземне и кровног простора завршне етаже дозвољено је формирање галерије, али не као независне етаже већ на начин да чини јединствен простор са етажом испод.
- Смештајне јединице, апартмани/собе, не могу се градити у сутеренском или подрумском простору.
- Међусобно растојање објеката или делова објеката на парцели је једнако висини вишег објекта, у односу на фасаду са стамбеним или пословним просторијама, односно $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, у односу на фасаду са помоћним просторијама (парапета 1.6м).
- Степениште за приступ објекту се поставља у оквиру грађевинске линије.
- Приземне етаже објеката треба претежно наменити комерцијалним садржајима, али се у појединим зонама могу планирати и смештајни капацитети.
- Улазе у планиране садржаје у приземљу решити на правцима главних пешачких токова и то тако да буду у што ближе контакту са пешаком.
- За сву изградњу у оквиру безбедносног појаса жичара, који износи 50м обострано у односу на осу жичаре, потребно је прибавити услове и сагласност ЈП Скијалишта Србије.

ОБЛИКОВАЊЕ И АРХИТЕКТУРА ОБЈЕКТА

- Планирани објекти треба да имају препознатљив „копаонички израз“. Карактер изградње и уређења комплекса треба да прати локалну традицију у смислу форме и организације објеката, употребе локалних материјала и техника.
- Објекте пројектовати као енергетски ефикасне, рационалне и прилагођене високопланинској клими.
- Спољна обрада фасада треба да буде од природних материјала: дрво, камен, стакло или малтерисана. Камен треба да буде сивих тонова или у случају малтерисања као боје употребити белу и светлије пастелне тонове. Видни делови темељних и сутеренских зидова и сокле треба да буду обложени каменом.
- Кровови објеката треба да буду коси са нагибом 20-60°. Кровови су по правилу четвороводни али могу бити и сложене форме.
- Максимална висина кровног надзита је 1.6м.
- На крововима се могу предвидети кровне баце – „копаоничког“ трапезастог типа или „алпске“ троугаоне баце.
- Као кровни материјал употребљавати дрвену или битуменизирану шиндру или цреп у сивим тоновима.

ОГРАЂИВАЊЕ

- Није дозвољено ограђивање целине „Здравствено-рехабилитациони центар“.

ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ И ЗЕЛЕНИЛО

- Посебну пажњу треба обратити на уређење слободних површина парцеле/дворишта – пешачки токови и платои за окупљање, каскадирање, озелењавање терена...а на начин да се уклопи у постојећу изражену денivelацију терена.
- У попличању приступних стаза, тротоара и пешачких улица и при избору мобилијара користити традиционалне-природне материјале, камен, дрво и калдрму, у сивкастим тоновима, уз минимално учешће металних и бетонских елемената.
- У озелењавању простора користити аутохтоне принципе што подразумева избор локалних, аутохтоних врста стабала и ниског зеленила и њихово пејзажно планирање на начин да се уклопе у затечено природно окружење.
- Обавезно озеленети површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража.

- Минималан % озелењених површина на парцели у оквиру ове целине је 30%, а у које се урачунавају незастрте зелене површине (у директном контакту са тлом) као и озелењени кровови подземних етажа.
- Јасно дефинисати категорије зелених површина и сходно томе карактер озелењавања и одабир врста.

ПРИСТУП И ПАРКИРАЊЕ

- Колски приступ овој зони дозвољен је са општинског пута на ГП04.
- Паркирање за све планиране садржаје обезбедити у оквиру парцеле и то минимум 50% у подземним гаражама и максимално 50% на парцели.
- Број паркинг места обезбедити у складу са нормативима датим у поглављу 2.4.10 Саобраћајне површине.
- Подземне етаже-подрум као ни рампе за приступ гаражи не могу се простирати изван дефинисане грађевинске линије ка општинском путу на ГП04. Подземне етаже могу заузети највише до 80% површине парцеле.

СПРОВОЂЕЊЕ

- Дозвољена је фазна реализација комплекса. Свака фаза мора претстављати јединствену функционалну целину.

I.2.2. Извод из текстуралног дела ПППНН

Просторни план подручја посебне намене Националног парка Копаник, који представља директан плански основ за израду урбанистичког пројекта у делу који се односи на смештајне капацитете, донела је Влада Републике Србије у октобру 2016. године („Сл. гласник РС“, бр. 89/2016) и изменила у септембру 2023. године („Сл. гласник РС“, бр. 81/2023).

Основним Просторним планом подручја посебне намене из 2016. године, за туристички комплекс „Јарам“ планирани су укупни смештајни капацитети од 800 туристичких лежајева, од чега 600 на територији општине Брус, што одговара простору у обухвату Плана детаљне регулације локалитета „Јарам“ на Копанику у општини Брус.

Изменама и допунама Просторног плана подручја посебне намене из 2023. године, за туристички комплекс „Јарам“ планирани су укупни смештајни капацитети од 1.400 туристичких лежајева, од чега 1.200 на територији општине Брус, што одговара простору у обухвату Плана детаљне регулације локалитета „Јарам“ на Копанику у општини Брус.

Извод из Просторног плана подручја посебне намене из 2016. године

III ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

2. ТУРИЗАМ И РЕКРЕАЦИЈА

2.2. Организација и уређење простора за функције Националног парка, туризам и рекреацију

2.2.2. Садржаји туризма и рекреације у примарном Туристичком центру на подручју Националног парка

Туристички комплекс „Јарам“

Туристички комплекс „Јарам“ предвиђен је као специјализована подцелина примарног Туристичког центра Копаник са смештајном, рекреативном и спортском наменом. По свом програму, комплекс Јарма који се налази између Сувог Рудишта и Сребрнца, својим рекреативним и спортским функцијама комплетира понуду ове две подцелине. У погледу јавних садржаја, комплекс представља подцелину II реда. Комплекс је делимично изграђен са постојећим садржајима алпског скијалишта, као и транзитне инфраструктуре (државни пут, водовод, електродалековод, трафостаница и ТТ кабл).

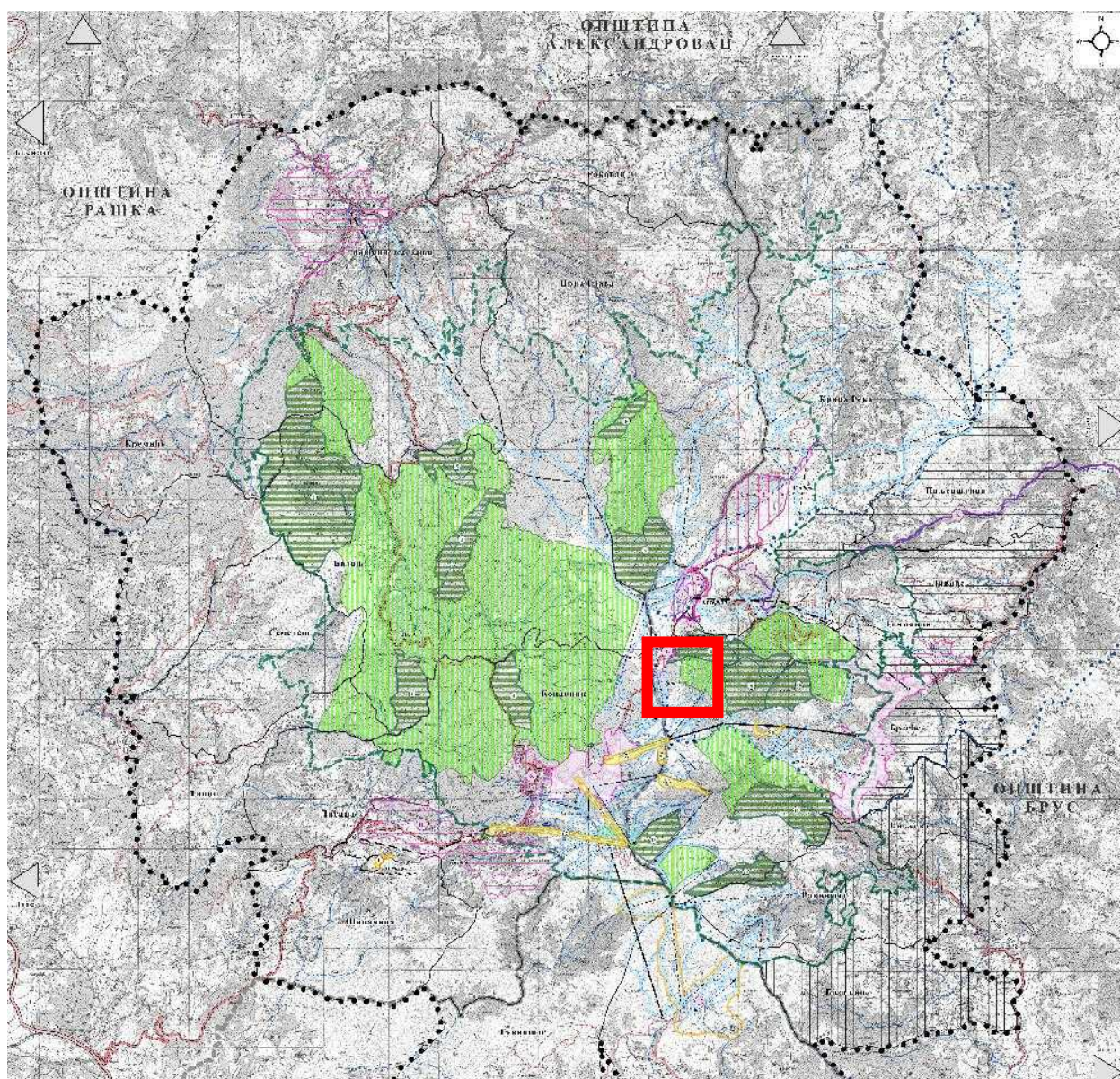
Туристички комплекс Јарам утврђује се са следећим капацитетима и садржајима:


- Туристичких лежаја укупно 800, од тога 560 за скијаше (70%) и 240 за нескијаше и нордијске скијаше (30%). Препоручени су следећи садржаји са расподелом капацитета на следећи начин: спортско село (општина Рашка) - етно-насеље - пансион етно-насеља - здравствено-реhabилитациони центар - комерцијални услужно-туристички садржаји 25-30%-5%-28%-12%, у општини Брус;

- Дневних излетника на скијалишту које гравитира комплексу 1.430, (од тога 1.000 скијаша или 70% и 430 нескијаша и нордијских скијаша или 30%);
- Службених лежаја - 5% од броја туристичких лежаја – 40;
- Запослених - у ТЦ 80 (10% од броја туристичких лежаја) и 20 у сервисима, укупно 100, од чега по 50% сталних и сезонских.

На грађевинском земљишту комплекса од 30 ха (21 ха у општини Брус и 9 ха у општини Рашка) планирана је бруто густина насељености од 27 стационарна корисника по хектару, а са запосленима 29 корисника по хектару.

Комплекс се са капацитетом од 1.560 једновремених скијаша наслања на секторе 6. и 8. алпског скијалишта; на комплексу у оквиру општине Брус су полазишта 2 постојећа ски-лифта и исходишта алпских ски-стаза, са планираном везном пасарелом преко државног пута; у близини комплекса са западне стране у оквиру општине Рашка планирана су полазишта 2 жичаре - према Вучаку и Гобељи; на територији општине Брус планиран је и терминал санкашке стазе (полазак са излазне станице жичаре на Вучаку и силазак према Брзећкој реци); кроз комплекс је предвиђен транзит нордијских ски-стаза, односно летњих излетничких и планинарских стаза.



 локалитет – туристички комплекс „Јарам“ – позиција у обухвату ППППН НП Копаоник

Извод из Измена и допуна Просторног плана подручја посебне намене из 2023. године

III ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

2. ТУРИЗАМ И РЕКРЕАЦИЈА

2.2. Организација и уређење простора за функције Националног парка, туризам и рекреацију

2.2.2. Садржаји туризма и рекреације у примарном Туристичком центру на подручју Националног парка

Туристички комплекс „Јарам“

Туристички комплекс „Јарам“ предвиђен је као специјализована подцелина примарног Туристичког центра Копаоник са смештајном, рекреативном и спортском наменом. По свом програму, комплекс Јарма који се налази између Сувог Рудишта и Сребрнца, својим рекреативним и спортским функцијама комплетира понуду ове две подцелине. У погледу јавних садржаја, комплекс представља подцелину II реда. Комплекс је делимично изграђен са постојећим садржајима алпског скијалишта, као и транзитне инфраструктуре (државни пут, водовод, електродалековод, трафостаница и ТТ кабл).

Туристички комплекс „Јарам“ са укупно 1.400 лежаја утврђује се са следећим капацитетима и садржајима:

- апартманско етно насеље на територији општине Брус са 1.200 лежаја, од тога 840 за скијаше (70%) и 360 за нескијаше и нордијске скијаше (30%), на грађевинском земљишту од 25 ха, са бруто густином насељености до 50 лежаја по хектару, са запосленима до 58 корисника по хектару; препоручени су следећи садржаји смештаја: етно-насеље, пансион етно-насеља, здравствено-рехабилитациони центар и комерцијални услужно-туристички садржаји;
- спортско село на територији општине Рашка - спортски хотел са 200 лежаја (од тога 140 за скијаше, или 70% и 60 за нескијаше и нордијске скијаше или 30%), на грађевинском земљишту од 9 ха, са бруто густином насељености од 22 лежаја по хектару, са запосленима до 27 корисника по хектару; у оквиру спортског села предвиђен је центар за припрему врхунских спортиста са комплексом отворених спортских борилишта (за фудбал, атлетику и мале спортове);
- дневних излетника на простору који гравитира комплексу је 525 (од тога 367 скијаша, или 70% и 158 нескијаша и нордијских скијаша, или 30%);
- службених лежаја 42, 15% од броја запослених;
- запослених - у апартманском етно насељу 240 и у спортском селу 40, укупно 280 (укључујући запослене у другим сервисима).

На грађевинском земљишту комплекса од 34 ха (25 ха у општини Брус и 9 ха у општини Рашка) планирана је бруто густина насељености од 35 стационарна корисника по хектару, а са запосленима 36 корисника по хектару.

II ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

II.1. Предмет и циљ израде Урбанистичког пројекта

Предмет израде Урбанистичког пројекта је урбанистичко-архитектонска разрада локације Здравствено-рехабилитационог центра, на Јарму, к.п. 3/1 КО Брзеће, општина Брус, која је планирана као грађевински комплекс. За предметну локацију издати су локацијски услови ROP-MSGI-38889-LOCH-3/2022 (бр. 350-02-02355/2021-07 од 25. 02. 2022. године) и ROP-MSGI-38889-LOCA-4/2024 (бр. 003284246 2024 14810 005 001 000 001 од 29. 11. 2024. године), и грађевинска дозвола ROP-MSGI-20194-СПИИ-5/2023 (бр. 351-02-00005/2023-07 од 22. 05. 2023. године).

Предметна локација налази се на простору за који је урађен план детаљне регулације 2007. године. Изменом ПДР-а 2018. године у целости је измењен до тада важећи основни ПДР из 2007. године. Изменама и допунама ПДР-а из 2022. године извршена је прерасподела смештајних капацитета између целина Здравствено-рехабилитациони центар (ЗРЦ) и Комерцијално-туристички садржаји (КТ), без измене укупних смештајних капацитета утврђених важећим планским документима.

Плански основ за израду важећег ПДР-а (2018. и 2022. године) био је ППППН НП Копаоник из 2016. године, којим је утврђен максимални дозвољени смештајни капацитет на Јарму (део у општини Брус), од 600 туристичких и 30 службених лежајева. Године 2023. ППППН је измењен, између осталог и у делу који се односи на планиране смештајне капацитете и максимум за Јарам (део у општини Брус) је утврђен на 1.200 туристичких и 36 службених лежајева.

Како је Законом о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 62/2023) утврђено да „У границама заштићеног подручја у смислу одредби закона којим се уређује заштита природе, као и у границама заштићених непокретних културних добара од изузетног значаја и културних добара уписаних у листу Светске културне и природне баштине, просторни план подручја посебне намене са елементима детаљне регулације доноси Влада“ (члан 8 Закона о изменама и допунама, којим је допуњен члан 35 Закона), даље измене и допуне важећег Плана детаљне регулације и његово усаглашавање са Просторним планом подручја посебне намене нису могуће. Из тог разлога је расподелу новопланираних смештајних капацитета потребно дефинисати кроз одговарајући документ просторног и урбанистичког планирања (овај урбанистички пројекат), како је констатовано и у локацијским условима из 2024. године.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је стварање планског основа за измену локацијских услова и грађевинске дозволе или издавање нових. Будући да су изменама ППППН повећани дозвољени смештајни капацитети, урађено је ново идејно решење којим је, у складу са повећањем броја лежајева (са 95 на 389), остварена већа БРГП (надземна БРГП повећана са 8.754,17 m² на 15.844,40 m²; укупна БРГП повећана са 18.159,12 m² на 26.621,70 m²) и нешто већи индекс заузетости (Из повећан са 29% на 29,5%; површина под објектима повећана са 5.660,00 m² на 5.757,00 m²). Урбанистички пројекат садржи предлог парцелације и поделе катастарске парцеле 3/1 КО Брзеће на две грађевинске парцеле.

II.2. Граница Урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом обухваћена је катастарска парцела 3/1 КО Брзеће, на локалитету Јарам у општини Брус, у границама Националног парка Копаоник.

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта износи око 1,95 ha.

II.3. Постојеће стање

Простор у обухвату Урбанистичког пројекта налази се у оквиру локалитета – туристичког комплекса Јарам, у делу који припада општини Брус, у границама режима III степена заштите природе Националног парка Копаоник. Предметна катастарска парцела је неизграђена. Са југоисточне стране граничи се са планираном скијашком стазом и зоном заштите ски-лифта „Јарам“ (према ПДР-у – жичара бр. 11 „Јарам“), са југозападне стране са јавном саобраћајницом (према ПДР-у – улица „Општински пут С1“), са североисточне стране са пољопривредним земљиштем које није планирано за изградњу и са северозападне стране са шумским земљиштем на територији општине Рашка, које је ППППН-ом планирано као део туристичког комплекса Јарам.

Терен је у нагибу, у правцу североисток-југозапад. Апсолутне висинске коте крећу се између ~1.819 m н.в. и ~1.797 m н.в, просечан нагиб износи око 10%, а локални нагиби су и >15%.

Парцела у обухвату Урбанистичког пројекта спада у грађевинско земљиште („ван граница градског грађевинског земљишта“).

Табела 1. Подаци о непокретности у обухвату урбанистичког пројекта.

Катастарска општина	Број катастарске парцеле.	Површина (ha.ar.m ²)	Обухват	Имаоци права	Врста права	Врста земљишта
Брзеће	3/5	01.95.14	цела	Društvo za izgradnju France construction et developpement (FCD)	својина	грађевинско земљиште ван граница ГГЗ
УКУПНО		01.95.14				

У непосредном окружењу предметне локације, наспрамно у односу на планирани „општински пут“ и скијашку стазу, налазе се планиране и делимично изграђене површине намењене за туризам – смештајни капацитети (целине „Етно насеље“, „Национална кућа Брус“ 1 и 2“) и површине планиране за комерцијално-туристичке садржаје.

Са југозападне стране локацију тангира планирана и делимично реализована (неасфалтирана) јавна саобраћајница – улица „Општински пут С1“ ка Лисичјој стени (назив према ПДР-у; овај „општински пут“ није планиран просторним плановима општина Рашка и Брус), на к.п. 3/2 КО Брзеће. Локација је са западне стране државног пута ПА реда бр. 211, деоница Брзеће - Копаник (на растојању већем од 40 m), и са њим је повезана преко улице „Општински пут С1“. Простор у обухвату Урбанистичког пројекта налази се ван заштитног појаса и појаса контролисане градње државног пута.

Локалитет Јарам инфраструктурно је опремљен. На самој предметној локацији нема изграђених електроенергетских објеката, инсталација електронских комуникација, објеката хидротехничке нити термоенергетске инфраструктуре. Њихова изградња, односно прикључење целине ЗРЦ на постојеће инфраструктурне мреже на локалитету Јарам планирана је важешим урбанистичким плановима.

III УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

III.1. Намена

Предметна локација налази се у целини ЗРЦ, са наменом *здравствено-рехабилитациони центар* планираном ПДР-ом. ПДР-ом су у оквиру комплекса предвиђени смештајни капацитети и разноврсни садржаји из области превентивног здравственог и рехабилитационог програма као што су: велнес и спа центри, базени, отворени и затворени спортски терени, као и могућност лекарских услуга, физикалне терапије и контроле здравља... Минималан проценат комерцијалних делатности на нивоу целине према ПДР-у је 10% а максималан 20% а могу га чинити комплементарни садржаји типа угоститељство, трговина, услуге.

Овим урбанистичким пројектом са идејним решењем предвиђено је укупно 10 објеката са разноврсним садржајима из области превентивног здравственог и рехабилитационог програма (спа центри са затвореним базенима и садржајима велнеса, физикалне терапије и контроле здравља; затворени спортски терени), смештајним капацитетима (укупно 389 лежачева) и пратећим услужним и техничким садржајима. Објекти чине грађевински комплекс и планирају се на две грађевинске парцеле (ГП 1 и ГП 2), с тим да је ГП 1 подељена на две целине (1 и 2), а да ГП 2 чини једну целину (3). У целини 1 пројектовано је седам надземних објеката, повезаних подземним етажама. У целини 2 пројектована су два надземна објекта, повезана подземним етажама. У целини 3 пројектован је један објекат. У свим целинама планиране су подземне гараже.

Удео комерцијалних делатности износи ~13%. Бруто површина комерцијалних садржаја из области трговине и услуга (продавнице, beer & wine bar) износи 3.441,48 m², а укупна БРГП свих објеката је 26.621,70 m².

Табела 2. Пројектовани објекти ЗРЦ.

ГП	целина	објект	садржаји
1	1	1.	туристички смештај
1	1	2.	туристички смештај
1	1	3.	туристички смештај
1	1	4.	туристички смештај, спа центар
1	1	5.	туристички смештај, спа центар
1	1	6.	туристички смештај
1	1	7.	туристички смештај, ресторан
1	2	8.	туристички смештај
1	2	9.	туристички смештај, комерцијални садржаји (продавнице), затворени спортски терени
2	3	10.	туристички смештај, вишенаменска сала, комерцијални садржаји (beer & wine bar), спа центар

III.2. Регулација и нивелација и положај објекта на парцели

III.2.1. Хоризонтална регулација

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама. Предметна локација се са две стране граничи са површинама јавне намене, чије су регулационе линије утврђене ПДР-ом, и то:

- са југоисточне стране са скијашком стазом;
- са југозападне стране са улицом „Општински пут С1“.

Регулационе линије поклапају се са међним линијама парцела наведених јавних површина и к.п. 3/1 КО Брзеће.

Грађевинске линије – границе зоне грађења – утврђене су такође ПДР-ом и преузете из тог планског документа. Грађевинске линије које формирају границу зоне грађења налазе се на растојању од 10 m у односу на границе предметне катастарске парцеле. Изван границе зоне грађења, у зони између грађевинских и регулационих линија дозвољени су грађевински радови на изградњи прикључне инфраструктуре и инсталација, партерном уређењу платоа и нивелацији простора, неопходним за неометани приступ свим садржајима на предметној локацији.

Регулационе и грађевинске линије приказане су на графичком прилогу – лист бр. 1 „Регулационо-нивелационо решење“ Р=1:500.

III.2.2. Положај објекта на парцели

Надземни габарити зграда су слободностојећи или формирају низове, како је дефинисано на графичким прилозима. У целини 1 (ГП 1), објекти 1-4 и 6 чине низ, док објекти 5 и 7 имају слободностојеће надземне габарите, а сви објекти повезани су подземним етажама. У целини 2 (ГП 1), објекти 8 и 9 имају слободностојеће надземне габарите, а повезани су подземним етажама. У целини 3 (ГП 2) налази се само објект 10, који је пројектован као слободностојећи, а подземне етаже повезане су се подземним етажама објекта 8 и 9 (са дилатацијом на граници грађевинских парцела, уз могућност остваривања комуникације – топле везе).

Положај објекта на локацији у односу на регулационе и грађевинске линије и у односу на друге пројектоване објекте приказан је на графичком прилогу – лист бр. 1 „Регулационо-нивелационо решење“ Р=1:500.

III.2.3. Висинска регулација – спратност објекта

Висинска регулација дефинисана је, у складу са чланом 60 Закона о планирању и изградњи и чланом 77 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, највећом дозвољеном спратношћу објекта, која према ПДР-у износи П+2+3Пк.

Овим урбанистичким пројектом, у складу са идејним решењем, највећа предвиђена спратност објекта је П+2. Сви објекти имају подземне – подрумске, или делимично укопане – сутеренске етаже. Објект 10, због своје величине и нагиба терена, има ниско приземље (које је делимично укопано, испод централне вртне оазе) и високо приземље.

Табела 3. Пројектована спратност објекта ЗРЦ.

ГП	целина	објект	спратност
1	1	1.	По+П+2
1	1	2.	По+П+2
1	1	3.	По+П+2
1	1	4.	По/Су+П+1
1	1	5.	По/Су+П+1
1	1	6.	По+П+2
1	1	7.	По/Су+П+2
1	2	8.	По/НП+ВП+2
1	2	9.	По/Су2+Су1+П
2	3	10.	По2+По1/Су+НП+ВП+2

Због величине и разуђености габарита објеката, у неким случајевима се на истим котама налазе делови различитих етажа – потпуно укопаних (По), делимично укопаних (Су) или надземних (НП или П).

III.2.4. Нивелација

Постојеће коте нивелете по ободу локације и на местима колских, пешачких (и скијашких) приступа парцели се задржавају, уз дозвољену толеранцију од ± 10 cm.

Главни колски и пешачки приступи комплексу налазе се на југозападном делу, према улици „општински пут С1“, и то (нумерација према графичком прилогу; оријентационе висинске коте дате на регулационој линији):

1. Колско-пешачки приступ објекту 10, на коти $\sim 1.800,00$ m н.в. (ГП 2);
2. Колски приступ доњем нивоу гараже објекта 10, на коти $\sim 1.801,50$ m н.в. (ГП 2);
3. Колски приступ горњем нивоу гараже објекта 10, на коти $\sim 1.802,75$ m н.в. (ГП 2);
4. Пешачки приступ тргу испред објеката 10 и 9, на коти $\sim 1.802,75$ m н.в. (ГП 2);
5. Колски приступ гаражи објеката 8 и 9, на коти $\sim 1.802,5$ m н.в. (ГП 1); и
6. Колско-пешачки приступ интерној саобраћајници која води до објеката 1-7, на коти $\sim 1.802,00$ m н.в. (ГП 1).

Зона између грађевинске и регулационе линије на југоисточном делу локације, према скијашкој стази, која представља зону за заустављање скијаша, задржава постојећу нивелацију и уклапа се са нивелацијом скијашке стазе. У складу са условима ЈП „Скијалишта Србије“ (бр. 54 од 20. 01. 2025. године), у тој зони забрањени су елементи каскадног уређења. Зона између грађевинске и регулационе линије на северозападном делу локације, у којој се налазе ободно зеленило и део приступне саобраћајнице, задржава постојећу нивелацију. Зона између грађевинске и регулационе линије на северном делу локације, у којој се налазе ободно зеленило и пешачко-скијашки приступи објектима 1-7 и ресторану, пројектована је у виду серије денивелисаних платоа (на котама од $\sim 1.814,90$ m н.в. до $\sim 1.817,90$ m н.в.) повезаних рампама.

Интерна саобраћајница води до гараже за објекте у целини 1, а затим се наставља до објеката 6 и 7 и служи као сервисна саобраћајница и за приступ ватрогасних возила.

Пешачки улази у све објекте целине 1 (објекти 1-7) су са северне стране локације, на котама:

- објекат 1: $\sim 1.815,60$ m н.в.;
- објекат 2: $\sim 1.816,06$ m н.в.;
- објекат 3: $\sim 1.816,55$ m н.в.;
- објекат 4: $\sim 1.817,90$ m н.в.;
- објекат 5: $\sim 1.817,90$ m н.в.;
- објекат 6: $\sim 1.814,90$ m н.в.; и
- објекат 7: $\sim 1.817,90$ m н.в. за смештајни део и $\sim 1.816,85$ m н.в. за ресторан.

Колски улаз у заједничку подземну гаражу за објекте целине 1, и економски улаз, на коти је $\sim 1.809,12$ m н.в.

Пешачки улази у објекте целине 2 (објекти 8 и 9) могући су са више страна и на више нивоа, на котама:

- објекат 8: $\sim 1.803,50$ m н.в. за комерцијалне делатности и затворене спортске терене;
- објекат 8: $\sim 1.804,00$ m н.в. за смештајне јединице у нивоу терена;
- објекат 8: $\sim 1.807,70$ m н.в. за смештајне јединице којима се приступа са интерне саобраћајнице;
- објекат 9: $\sim 1.807,70$ m н.в. за спортске садржаје; и
- објекат 9: $\sim 1.811,10$ m н.в. за смештајне јединице којима се приступа са интерне саобраћајнице.

Колски улаз у заједничку подземну гаражу за објекте целине 2, на коти је $\sim 1.804,00$ m н.в.

Између целина 2 и 3, односно, између објеката 9 и 10, пројектован је трг, на коти $\sim 1.803,50$ m н.в.

Пешачки улази у објекат 10 могући су са више страна и на више нивоа, на котама:

- ~1.801,30 m н.в. за пријем корисника, информације, администрацију, вишенаменску салу;
- ~1.805,00 m н.в. за комерцијалне садржаје (beer & wine bar); и
- ~1.808,70 m н.в. за смештајне јединице којима се приступа са интерне пешачке-скијашке комуникације.

Колски улази у подземну гаражу за објекат 10 су на котама ~1.798,30 m н.в. и ~1.801,30 m н.в.

Табела 4. Пројектоване коте приземља објеката ЗРЦ.

ГП	целина	објекат	кота приземља
1	1	1.	1.815,60 m н.в.
1	1	2.	1.816,06 m н.в.
1	1	3.	1.816,55 m н.в.
1	1	4.	1.817,90 m н.в.
1	1	5.	1.817,90 m н.в.
1	1	6.	1.814,90 m н.в.
1	1	7.	1.817,90 m н.в.
1	2	8.	1.807,70 m н.в.
1	2	9.	1.811,10 m н.в.
2	3	10.	1.805,00 m н.в. (НП); 1.808,70 m н.в. (ВП)

Пројектована нивелација може да претрпи делимичне измене кроз даљу разраду пројектно-техничке документације, с тим да се задрже основни услови, а то су: усклађеност са ободним саобраћајницама, могућност пешачког и колског прилаза објектима, правилно одводњавање, могућност несметаног кретања и приступа објектима особама са инвалидитетом, деци и старим особама, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015), као и несметани прилаз ватрогасним возилима у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/1995).

Нивелација је приказана на графичком прилогу – лист бр. 1 „Регулационо-нивелационо решење“ Р=1:500.

III.3. Приступ локацији и решење паркирања

Главни колски и пешачки приступи локацији су на њеном југоисточном делу, из улице „општински пут С1“, и то (нумерација према графичком прилогу):

1. Колско-пешачки приступ објекту 10 (ГП 2);
2. Колски приступ доњем нивоу гараже објекта 10 (ГП 2);
3. Колски приступ горњем нивоу гараже објекта 10 (ГП 2);
4. Пешачки приступ тргу испред објеката 10 и 9 (ГП 2);
5. Колски приступ гаражи објеката 8 и 9 (ГП 1); и
6. Колско-пешачки приступ интерној саобраћајници која води до објеката 1-7 (ГП 1).

Било какви објекти или вегетација на месту прикључака, а који могу ометати прегледност како возила која са предметне локације ступају на саобраћајницу, тако и њихову уочљивост од стране пешака и возача нису дозвољени.

Интерна саобраћајница води до гараже за објекте у целини 1, а затим се наставља до објеката 6 и 7 и служи као сервисна саобраћајница и за приступ ватрогасних возила.

Приступ локацији за скијаше и пешаке остварен је на њеном југоисточном делу, према скијашкој стази.

Паркирање запослених и корисника реализује се у оквиру планираних грађевинских парцела, према нормативима из ПДР-а.

Приступ локацији и решење паркирања приказани су на графичком прилогу – лист бр. 3 „Саобраћајна и комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу“, Р=1:500.

Табела 5. Прорачун потребног броја паркинг места.

садржај	норматив	ј.м.	потребан број	остварен број п.м.
<i>Целина 1</i>				
апартмани	1 п.м. на 4 собе	65 соба	16 п.м.	23 п.м.
угоститељство - ресторан	1 п.м. на 6 m ² површине намење-не посетиоцима	77 m ²	13 п.м.	15 п.м.
здравствене установе - спа центар	1 п.м. на 4 запослена	8 запослених	2 п.м.	6 п.м.
особе са инвалидитетом	5% од укупног броја п.м.		2 п.м.	3 п.м.
укупно целина 1			31 п.м.	44 п.м.
<i>Целина 2</i>				
апартмани	1 п.м. на 4 собе	24 собе	6 п.м.	6 п.м.
трговина - продавница	1 п.м. на 66 m ² БРГП	120 m ²	2 п.м.	3 п.м.
спортски комплекси - вишенаменска спортска сала	1 п.м. на 50 m ² БРГП	688 m ²	14 п.м.	14 п.м.
особе са инвалидитетом	5% од укупног броја п.м.		1 п.м.	2 п.м.
укупно целина 2			22 п.м.	23 п.м.
укупно ГП 1			53 п.м.	67 п.м.
<i>Целина 3</i>				
апартмани	1 п.м. на 4 собе	123 собе	31 п.м.	55 п.м.
вишенаменска сала	1 п.м. на 50 m ² БРГП	195 m ²	4 п.м.	10 п.м.
здравствене установе - спа центар	1 п.м. на 4 запослена	10 запослених	3 п.м.	3 п.м.
администрација - управа	1 п.м. на 2,5 запослена	40 запослених	16 п.м.	16 п.м.
услуге	1 п.м. на 11 m ² БРГП	55 m ²	5 п.м.	5 п.м.
угоститељство - beer & wine bar	1 п.м. на 6 m ² површине намење-не посетиоцима	254,4 m ²	42 п.м.	45 п.м.
особе са инвалидитетом	5% од укупног броја п.м.		7 п.м.	7 п.м.
укупно целина 3			101 п.м.	134 п.м.
укупно ГП 2			101 п.м.	134 п.м.
укупно комплекс			154 п.м.	201 п.м.

Укупно је пројектовано 201 паркинг место, од чега 181 у подземним гаражама (90%) и 20 на нивоу терена (10%). У целини 1 пројектовано је 67 паркинг места, од чега 62 у подземним гаражама (92,5%) и 5 на нивоу терена (7,5%), а у целини 2 пројектовано је 134 паркинг места, од чега 119 у подземном гаражама (89%) и 15 на нивоу терена (11%).

Табела 6. Пројектован број паркинг места.

ГП	целина	број паркинг места
1	1	<ul style="list-style-type: none"> 44 п.м. у подземној гаражи (од којих 3 за инвалиде)
1	2	<ul style="list-style-type: none"> 18 п.м. у подземној гаражи (од којих 2 за инвалиде) 5 п.м. на нивоу терена
2	3	<ul style="list-style-type: none"> 119 п.м. у подземној гаражи (од којих 7 за инвалиде) 15 п.м. на нивоу терена

III.4. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПДР-ом је дозвољена је парцелација у оквиру целине ЗРЦ, тако да је минимална површина грађевинске парцеле 4.000 m², а минимална ширина фронта 30 m. У том случају капацитети на грађевинским парцелама збирно не смеју прећи планом дефинисан максимум за целину ЗРЦ.

Грађевинска парцела ГП 1 налази се у северном и западном делу катастарске парцеле 3/1 КО Брзеће и обухвата целине 1 (објекти 1-7) и 2 (објекти 8 и 9). Грађевинска парцела ГП 2 налази се у југоистичном делу катастарске парцеле 3/1 КО Брзеће и обухвата целину 3 (објекат 10).

Граница планираних грађевинских парцела ГП 1 према површинама планираним за јавне намене (регулационе линије) и остале намене, поклапају се са границама постојеће катастарске парцеле 3/1 КО Брзеће, а граница између планираних грађевинских парцела дефинисана је аналитичко-геодетским елементима и приказана на графичком прилогу – лист бр. 4 „Планирана парцелација“, Р=1:500.

Овако дефинисан предлог парцелације и деоба постојеће катастарске парцеле на две грађевинске парцеле, нису обавезујући за спровођење. Читав комплекс може бити формиран на једној јединственој, постојећој, парцели.

Табела 7. Опис планираних грађевинских парцела.

Ознака парцеле	Намена парцеле	Површина (ha.ar.m ²)	Ширина фронта (m)
ГП 1	Здравствено-рекреациони центар – туристички смештај, спа центар, комерцијални садржаји, затворени спортски терени	01.05.57	57
ГП 2	Здравствено-рекреациони центар – туристички смештај, спа центар, комерцијални садржаји	00.89.57	110
к.п. 3/1	Здравствено-рекреациони центар – туристички смештај, спа центар, комерцијални садржаји	01.95.14	167

IV НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Овим урбанистичким пројектом са идејним решењем остварени су нумерички показатељи приказани у табели 8. Упоредни приказ планираних и остварених урбанистичких показатеља и остварених смештајних капацитета дати су у табелама 9 и 10. У складу са ПДР-ом, остварени параметри и капацитети не смеју прећи планом дефинисан максимум на нивоу комплекса.

Табела 8. Остварени нумерички показатељи.

Показатељ	Остварено овим урбанистичким пројектом са идејним решењем
ГП 1	
површина	1 ha 5 a 57 m ²
спратност објеката	највише По+Су+НП+ВП+2
БРГП	13.254,69 m ² (од чега 7.712,29 m ² надземно)
површина под објектима	3.130,19 m ²
индекс заузетости (Из)	29,7%
површина под сутереном	1.313,14 m ² (12,4%)
број паркинг места	67 п.м. (од чега 5 п.м. за особе са инвалидитетом)
зелене незастрте површине у директном контакту са тлом и озелењени кровови подземних етажа	4.485,21 m ² (42,7%)
ГП 2	
површина	89 a 57 m ²
спратност објеката	По+Су+НП+ВП+2
БРГП	13.367,01 m ² (од чега 8.132,11 m ² надземно)
површина под објектима	2.657,95 m ²
индекс заузетости (Из)	29,7%
површина под сутереном	1.328,10 m ² (14,9%)
број паркинг места	134 п.м. (од чега 7 п.м. за особе са инвалидитетом)

Показатељ	Остварено овим урбанистичким пројектом са идејним решењем
зелене незастрте површине у директном контакту са тлом и озелењени кровови подземних етажа	4.152,71 m ² (46,1%)
целина ЗРЦ укупно	
површина	1 ha 95 a 14 m ²
спратност објеката	највише По+Су+НП+ВП+2
БРГП	26.621,70 m ² (од чега 15.844,40 m ² надземно)
површина под објектима	5.788,14 m ²
индекс заузетости (Из)	29,7%
површина под сутереном	2.641,24 m ² (13,5%)
број паркинг места	201 п.м. (од чега 12 п.м. за особе са инвалидитетом)
зелене незастрте површине у директном контакту са тлом и озелењени кровови подземних етажа	8.662,26 m ² (44,4%)

Табела 9. Упоредни приказ планираних и остварених урбанистичких показатеља.

Показатељ	Планирано ПДР-ом	Остварено на ГП 1	Остварено на ГП 2	Остварено укупно у целини ЗРЦ
Из	≤30%	29,7%	29,7%	29,7%
% незастртих зелених површина у директном контакту са тлом и озелењених кровова подземних етажа	≥30%	42,7%	46,1%	44,4%
% површине под сутереном	≤15%	12,4%	14,9%	13,5%
% површине под подземним етажама (подрумима)	≤80%	50,3%	42,2%	46,6%
спратност	П+2+3Пк, дозвољени су подруми, сутерени, ниско и високо приземље	највише По+П+2	највише 2По+Су+НП+ВП+2	највише 2По+Су+НП+ВП+2
број паркинг места	прорачун потребног броја паркинг места дат је у одељку III.3. „Пристап локацији и решење паркирања“ (min. 50% у подзем. гаражама)	67 п.м. (према ПДР-у потребни минимум је 53) од чега 5 п.м. за особе са инвалидитетом (7%); 92,5% у подземним гаражама	134 п.м. (према ПДР-у потребни минимум је 101) од чега 7 п.м. за особе са инвалидитетом (5%); 89% у подземним гаражама	201 п.м. (према ПДР-у потребни минимум је 154) од чега 12 п.м. за особе са инвалидитетом (6%); 90% у подземним гаражама

Напомена: При изради техничке документације дозвољена су одступања од вредности нумеричких показатеља остварених овим урбанистичким пројектом и идејним решењем, уколико су постигнуте вредности у складу са урбанистичким параметрима и правилима грађења ПДР-а.

Табела 10. Упоредни приказ планираних и остварених смештајних капацитета.

Планирано ПДР-ом	Планирано ПППН-ом	Остварено на ГП 1	Остварено на ГП 2	Остварено укупно у целини ЗРЦ
2018: 232 лејаја за целину ЗРЦ, од укупно 600 за локалитет Јарам у општини Брус (39%) 2022: 132 лејаја за целину ЗРЦ, од укупно 600 за локалитет Јарам у општини Брус (22%)	укупно 1.200 за локалитет Јарам у општини Брус	230	159	389 (32% укупно планираних лејајева на локалитету Јарам у општини Бру)

V НАЧИН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине формиране су по ободу и у оквиру комплекса, у површини већој од прописаног минимума који износи 30%. У складу са ПДР-ом, у прорачун улазе незастрте зелене површине у директном контакту са тлом и озелењени кровови.

Природна вегетација састављена је доминантно од приземне дрвенасте и зељасте вегетације са дисперзно распоређеним појединачним стаблима смрче. Зелене површине по ободу комплекса чувају се у највећој могућој мери у првобитном облику, у циљу заштите природе и биодиверзитета и унапређења стања животне средине. Ове површине у југоисточном делу локације, према скијашкој стази, користиће се и у сврху спорта и рекреације, као зона за одмор и заустављање скијаша. У оквиру комплекса, у средишњем делу формирана је вртна оаза, као фрагмент затечене природе на зеленим површинама делом у директном контакту са тлом, а делом на равном крову полуукопане етаже. На вртну оазу надовезују се зелене површине у зони интерне сервисне и противпожарне саобраћајнице, као и зелене површине на равним крововима околних објеката 9 и 10. Код сађења дрворедних садница водити рачуна о позицијама подземних инфраструктурних водова и обезбедити одговарајућа минимална удаљења.

Равни зелени кровови пројектовани су предвиђени са свим потребним слојевима хидро- и термо- изолације и слојевима хумуса за овај тип кровова – зелених тераса.

За формирање нових зелених површина, засада, дрвореда, заштитног и декоративног зеленила, биће коришћене аутохтоне врсте, пејзажно планиране на начин да се уклопе у затечено природно окружење. Техничком документацијом јасно дефинисати категорије зелених површина и сходно томе карактер озелењавања и одабир врста (смрча, планински јавор, планински бор, клека, боровница и сл.). Изузетно, дозвољено је на равним зеленим крововима користити неаутохтону, постојећу природу блиску и на услове средине адаптивну вегетацију, као допуну локалној, аутохтоној. У циљу заштите ендемореликтне врсте дневног лептира, у даљој разради техничке документације биће проверена могућност садње биљке *Chamaecystis tommasinii* (Vis.) Rothm. (fam. Fabaceae), балканског ендемита, на површинама у комплексу.

Забрањено је сађење инвазивних врста и алергених врста (топола). На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор или негундовац (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Primus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и ситнолисти или сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Посебна пажња посвећена је пројектовању мреже пешачких комуникација на локацији – пешачких токова и платоа („тргова“), тако да се решење максимално уклопи у постојећу изражену денивелацију терена. У складу са условима ЈП „Скијалишта Србије“ (бр. 54 од 20. 01. 2025. године), у контактної зони са ски стазом са југоисточне стране локације забрањени су елементи каскадног уређења.

Сви материјали који буду изабрани у фази разраде техничке документације, како за засторе хоризонталне површине тако и за елементе мобилијара (надстрешница, клупа, туристичке сигнализације), морају бити природни – дрво, камен, опека, калдрма, шљунак. У поплочању и избору мобилијара користити наведене традиционалне – природне материјале, у сивкастим тоновима, уз минимално учешће металних и бетонских елемената.

Ограђивање није дозвољено. На местима где је то због савладавања велике денивелације терена неопходно, дозвољена је изградња потпорних конструкција.

Концептуално решење уређења зелених и слободних површина, које се разрађује и прецизно утврђује кроз израду техничке документације, приказано је на графичком прилогу – лист 2 „Партерно решење и пејзажно-архитектонско уређење“, Р=1:500. Због комплексности решења и великог броја нивоа условљених конфигурацијом терена, на наведеном графичком прилогу објекти нису увек приказани на нивоу основе приземља, како је уобичајено, већ на првом нивоу који је у целини надземан, како би био приказан цео габарит објекта. Ситуациони планови за сваки појединачни ниво са којег је могуће остварити улаз у објекте, дати су у идејном решењу.

VI НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

VI.1. Општи услови

Начин прикључења на инфраструктурне мреже планиран је у складу са ПДР-ом и прибављеним условима надлежних ималаца јавних овлашћења који су издати у складу са чланом 57 став 10 Закона о планирању и изградњи.

Постојећа инфраструктура и концептуално решење планиране инфраструктуре, приказани су на графичком прилогу – лист бр. 3 „Саобраћајна и комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу“, Р=1:500. Позиције постојећих инфраструктурних мрежа унете су на основу података из ПДР-а, копије катастарског плана водова и прибављених услова.

VI.2. Водоводна мрежа

Општи услови и подаци

За потребе израде овог урбанистичког пројекта са идејним решењем, прибављени су услови ЈКП „Расина“, Брус (бр. 738/2025 од 25. 7. 2025.), а у обједињеној процедури прибављања претходних локацијских услова и услови ЈКП „Расина“, Брус (бр. 0068/21 од 21. 1. 2022. године). По захтеву ЈКП „Расина“ извршена су мерења протока и притиска у постојећој водоводној мрежи DN300 (Извештај уз допис бр. 2411/2022 од 05. 09. 2022. године).

На локалитету Јарам постоји делимично изграђена водоводна мрежа Ø300 mm, која је део водоводног система постројења за прераду сирове воде „Самоковска река“ - Суво Рудиште - Јарам - Сребрнац, подсистема „Суво рудиште – Јарам“. Постојећи цевовод је у зони државног пута и постојећих објеката. Мерењем протока и притиска обављеним 30. 08. 2022. године, забележени су протоци од min. 10,61 l/s до max. 11,21 l/s и притисци од min. 2,34 bar до max. 2,37 bar. ПДР-ом је планирана изградња водоводне мреже у регулацији свих саобраћајница, укључујући и улицу „општински пут С1“ (min. Ø100 mm). За прикључење планираних објеката на водоводну мрежу потребна је изградња наведене секундарне водоводне инфраструктуре, планирана ПДР-ом.

До изградње планираног система могуће је користити подземне вода из локалних индивидуалних система – сопствених изворишта (бунара) – што према Закону о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон) представља посебно коришћење вода за које се прибавља водна дозвола. Позиције бунара одредити након спроведених претходних геолошких истраживања. Како би се обезбедили потребни капацитети санитарне и противпожарне воде (укупне максималне потребе за водом су 52,5 l/s) до изградње јавне водоводне мреже, техничком документацијом предвидети резервоар одговарајуће запремине, тако да се задовоље количине воде потребне за гашење пожара.

Прикључење планираних објеката у оквиру комплекса на водоводну мрежу вршиће се по фазама, а према условима које одреди надлежно јавно комунално предузеће.

Снабдевање санитарном водом

Потребе за санитарном водом за читав комплекс износе $Q_{св}=5,3$ l/s.

Према потребама предметног комплекса, потребно је извести прикључење на водоводну мрежу прикључном цеви минималног пречника Ø200 mm са одвојеним водомерима који ће мерити потрошњу санитарне мреже, односно хидрантске и спринклер мреже. Према капацитету санитарне мреже, потребан је водомер пречника Ø50 mm, док је за потребе хидрантске и спринклер мреже потребан водомер пречника Ø150 mm. Предвиђено је постављање два водомера у водомерно склониште. Прикључак на јавну водоводну мрежу извести под правим углом у односу на прикључну цев. Водоводни шахт треба да буде удаљен max. 2 m од регулационе линије. Прикључак од уличне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Нису дозвољени никакви хоризонтални или вертикални преломи на делу прикључка до водомера. Димензије склоништа min. 120 cm · 120 cm · 120 cm чисте запремине. Прикључак извести на слоју песка min. 5 cm. На месту прикључења обезбедити (анкерovati) постојећи цевовод, због потенцијалног оштећења. Неопходно је обезбедити цев градске водоводне мреже крутом везом, да не би дошло до оштећења цевовода под утицајем тешког саобраћаја након

завршетка радова. Након полагања цевовода извршити затрпавање рова шљунком и враћање коловоза и тротоара у првобитно стање.

Уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објекта, обавезно је пројектовати постројење за повећање притиска. У складу са условима ЈКП „Расина“ по потреби планирати резервоар испред постројења. У случају да притисак на рубовима између прекидних комора буде виши од пројектованог, обавезна је уградња индивидуалног умањивача притиска.

У објектима целина 1, 2 и 3 предвиђене су инсталације хладне и топле санитарне воде. Спољашњи развод санитарног водовода се планира до уласка у сваку од три целине. Након улаза у објекте, развод ће бити вођен до техничких просторија у којима ће се вршити припрема топле воде, и до санитарних просторија у објектима. Пре улаза у сваку од смештајних јединица предвиђено је постављање контролних водомера. Развод топле санитарне воде биће изведен паралелно са разводом хладне воде. Мерење потрошње топле воде биће водомерима смештеним поред водомера који мере потрошњу хладне воде.

Снабдевање противпожарном водом

Потребе за противпожарном водом за хидрантску и спринклер мрежу су: $Q_{ухв}=5$ l/s за унутрашњу хидрантску мрежу, $Q_{схв}=25$ l/s за спољашњу хидрантску мрежу и $Q_{спв}=22,5$ l/s за спринклер мрежу. Укупне максималне потребе за водом су 52,5 l/s.

На локацији су предвиђене спољашња и унутрашња хидрантска мрежа за гашење пожара, у складу са законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр.111/2009, 20/2015, и 67/2017) и важећим Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“ бр. 3/2018). Спољашња хидрантска мрежа разводи се прстенасто и предвиђена је полиетиленских цеви Ø100 mm. Сви спољни хидранти су надземни, Ø80 mm са ормарићима са пратећом опремом поред. Унутрашња хидрантска мрежа предвиђена је од средње тешких поцинкованих челичних цеви и фазонских комада за притиске од 10 bar. Целокупна хидрантска инсталација мора бити испитана на пробни притисак према важећим прописима.

За потребе противпожарне заштите подземних гаража, планирана је изградња спринклера. Спољашњи развод спринклер мреже до улаза у објекте биће паралелан са разводом хидрантске мреже, полиетиленским цевима Ø110 mm и Ø160 mm. Унутрашњи развод до спринклер пумпи ће бити изведен црним бешавним цевима Ø100 mm заштићеним антикорозивном бојом.

VI.3. Канализациона мрежа

Општи услови и подаци

За потребе израде овог урбанистичког пројекта са идејним решењем, прибављени су услови ЈКП „Расина“, Брус (бр. 738/2025 од 25. 7. 2025.), а у обједињеној процедури прибављања претходних локацијских услова и услови ЈКП „Расина“, Брус (бр. 0068/21 од 21. 1. 2022. године).

На локалитету Јарам постоје интерни системи канализације фекалних вода. Атмосферска канализација не постоји. На подручју Националног парка Копаоник делимично је изграђен сепаратни гравитациони систем Јарам - Суво Рудиште - Репушке Бачије - Лисина - Шипачина - Рудница. ПДР-ом је планирана изградња фекалне канализационе мреже у регулацији свих саобраћајница, укључујући и улицу „општински пут С1“ (min. Ø250 mm), који ће се повезати на колектор „Јарам - Карамански поток“ Ø300 mm. За прикључење објеката планираних у обухвату овог урбанистичког пројекта на канализациону мрежу потребна је изградња наведене секундарне канализационе инфраструктуре, планирана ПДР-ом. Одвођење атмосферских вода планирано је сакупљањем дуж саобраћајница, стаза и зелених површина, путем отворених канала и ригола, до планираног пропусног цевовода испод пута Копаоник - Брзеће, и одвођењем у околни терен и реципијент и локалне водотоке. Није дозвољено упуштање атмосферске канализације у фекалну нити фекалне у атмосферску.

Прикључење планираних објеката у оквиру комплекса на канализациону мрежу вршиће се по фазама. Пречнике канализационих прикључака, услове и начин прикључења на канализациону мрежу, треба дефинисати искључиво према условима надлежног комуналног предузећа.

Одвођење фекалних вода

У складу са идејним решењем објекта предвиђени капацитет фекалне канализације је $Q_{\text{фек}}=15,5 \text{ l/s}$.

Сви објекти биће повезани на спољашњи развод фекалне канализације преко ревизионих окана са каскадом минималне висине 60 cm. Због конфигурације терена, спољашњи развод извести каскадно. Спољашњи развод фекалне канализације извести од PVC цеви min. Ø160 mm. Минимална дубина укопавања канализационих цеви је 80 cm, испод границе смрзавања тла, а размак између шахтова не сме бити већи од 30 m. Плиће положене цеви треба топлотно изловати. На местима са већим оптерећењем заштитити канализацију од могућих оштећења. Сабирне канализационе цеви удаљити од спољашњих зидова објеката најмање 100 cm. Максимална дубина укопавања је 6 m (изузетно 7 m). Прикључење на планирану јавну канализациону мрежу предвиђа се преко главног ревизионог окна, 1,5 m унутар регулационе линије, са каскадом висине 60 cm. Прикључна цев фекалне канализације је минималног пречника Ø200 mm. Прикључке из ревизионог окна до канализационе мреже извести са падом од 2-6% управно на улични канал, искључиво у правој линији, без хоризонталних и вертикалних ломова.

Одвођење атмосферских вода

Укупне количине атмосферских вода после карактеристичне кишне епизоде трајања 30 min., повратног периода 2 године, су $Q_{\text{атм}}=34.5 \text{ l/s}$.

У складу са ПДР-ом, атмосферске воде се испуштају у зеленило око објеката, јавну саобраћајницу и путни канал. У случају да реципијенти не могу да приме атмосферске воде, техничком документацијом пројектовати одговарајуће техничко решење (ретензије или др.) којим ће се избећи плављење и ерозија околног терена. Оставља се и могућност сакупљања ових вода у посебан резервоар и коришћења као техничке воде (за потребе заливања зелених површина и прања бетонских и асфалтних површина). У том случају резервоар лоцирати у јужном делу локације, на најнижој тачки терена. Резервоар мора бити укопан, а дебљина слоја земље изнад горње плоче треба да износи најмање 0,8 m. Терен изнад резервоара затравити. Запремину резервоара рачунати према запремини кишног отицаја двогодишњег повратног периода.

У случају изградње јавне атмосферске канализације, биће формиран спољашњи развод у комплексу. Атмосферска вода са објеката ће се преко олучних вертикала одводити до зелених површина где ће се слободно инфилтрирати у земљиште. На свим равним кровним терасама одвођење атмосферских вода ће бити изведено контролисано, тачкастим сливницима, који ће бити повезани на спољашњи развод. У гаражама ће атмосферске воде бити прикупљене системом линијских канала са решеткама, које ће бити повезане на спољашњи развод. Спољашњи развод атмосферске канализације ће се пружати интерним саобраћајницама, до планираног сепаратора уља за спољашњу уградњу у дну парцеле. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016). Ревизиона окна на инсталацији атмосферске канализације изградити на местима прикључења гаража, уличних и тачкастих сливника, као и на растојањима која су условљена пречником цеви. Код одвођења атмосферских вода где постоји опасност од наплављивања талоба у канализацију, уградити на растојању 15-30 m песколова са металном решетком као и таложник за прикупљање муља и талоба. Због конфигурације терена, спољашњи развод атмосферске канализације извести каскадно. Прикључење на јавну мрежу атмосферске канализације извршити преко главног ревизионог шахта са каскадом висине 60 cm. Потребна прикључна цев атмосферске канализације је Ø315 mm.

VI.4. Електроенергетска мрежа

За потребе израде овог урбанистичког пројекта, прибављени су услови АД „Електромрежа Србије“ Београд (бр. 130-00-UTD-003-48/2025-002 од 21. 01. 2025. године) и „Електродистрибуција Србије“ доо Београд Огранак ЕД Крушевац (бр. 25612009452/1-2 од 17. 01. 2025. године).

У обухвату предметног урбанистичког пројекта, као и у непосредној близини нема објеката који су у надлежности „Електромреже Србије“ АД, нити су планирани према плану развоја преносног система и плану инвестиција.

На самој локацији не постоје ни електроенергетски водови у надлежности „Електродистрибуције Србије“, али је планирана изградња средњенапонског 10 kV вода од планиране трафо-станице 35/10 kV „Јарам“ до предметне локације и планираних трафо-станица 10/0,4 kV које ће служити за напајање планираних објеката. Трафо-станице 10/0,4 kV, снаге $2 \cdot 1.250 \text{ kVA} + 1 \cdot 1.000 \text{ kVA}$, планирају се у објектима, по једна у свакој целини (укупно 3).

Према идејном решењу, за све предвиђене потрошаче у комплексу ЗРЦ укупна потребна инсталисана снага P_i је $\sim 3.650 \text{ kW}$, а једновремена снага P_j је $\sim 2.900 \text{ kW}$.

Табела 11. Планирана инсталисана и једновремена снага, по целинама

ГП	Целина	Инсталисана снага P_i [kW]	Једновремена снага P_j [kW]
1	1	1.272	1.125
1	2	1.024	800
укупно ГП 1		2.296	1.925
2	3	1.350	980
укупно ГП 2		1.350	980
укупно		3.646	2.905

Прикључење објеката планира се напојним водовима 1 kV из три ТС 10/0,4 kV до КПК на сваком објекту. Трасе кабловских водова усагласити са свим инсталацијама на локацији и у просторијама кроз које пролазе. Полагање каблова споља се планира у кабловским рововима. За вођење напојних каблова од ТС до кабловских прикључних кутија по објектима предвиђају се перфорирани кабловски регали ширине према броју каблова, монтирани на носаче на међусобном растојању мах. 1,5 m, обложени материјалом отпорним на пожар 120 min.

Напајање објеката електричном енергијом врши се преко унутрашњег прикључка од КПК каблом одговарајућег пресека према очекиваним једновременим снагама. Главни мерно-разводни ормани (МРО) налазе се у приземљима објеката поред улаза, са унутрашње стране. Из МРО се напајају сви апартмани, гараже, спа центри, кухиња са рестораном, хидропостројење, заједничка потрошња, комерцијални садржаји и котларнице са електричним котловима.

Техничком документацијом предвидети стабилни дизелелектрични агрегат за потребе напајања сигурносних система и неопходних потрошача.

За потребе напајања инсталације јавног осветљења (осветљење интерних саобраћајница и прилаза гаражама и амбијентално осветљење спољног простора) користи се орман јавног осветљења РО-ЈО који се поставља у ТС 10/0,4 kV. Напајање ормана ЈО изводи се са ННТ трафо-станице. Инсталација спољњег осветљења се изводи типским каблом типа PP00-A $4 \cdot 25 \text{ mm}^2$, од РО-ЈО до задњег стуба по принципу улаз-излаз. Рапоред и број светилки одредити према светлотехничком прорачуну.

VI.5. Електронска комуникациона мрежа

За потребе израде овог урбанистичког пројекта, прибављени су услови „Телеком Србија“ а.д. (бр. 31080/1-2025 ДБ од 24. 01. 2025. године). На самој локацији нема изграђене телекомуникационе (ТК) мреже, док у непосредној близини постоје:

- кабловска ТК канализација, са увученим оптичким и бакарним кабловима;
- оптички кабл (ОК) Крива Река - Јарам; и
- примарна подземна кабловска ТК мрежа.

ПДР-ом је планирана изградња електронске комуникационе инфраструктуре у свим јавним саобраћајницама, чиме ће бити створени услови за прикључење планираних објеката на предметној локацији. У планираним објектима поставити РЕК ормани. Од ормана до ивице парцеле, у ров минималне дубине 0,8 m поставити две ПЕ цеви $\varnothing 40$, како би било могуће прикључење на ТК мрежу Телекома када се стекну услови, и избегавање оштећења услед накнадног раскопавања. На прелазима поставити заштитне ПВЦ цеви $\varnothing 110$. При извођењу радова не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката мреже електронских комуникација, нити до угрожавања нормалног функционисања овог вида саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Идејним решењем у оквиру инсталације унутрашња и приводне ТК инфраструктуре предвиђена је реализација концентрације и унутрашње кабловске инфраструктуре за могућност прикључења објекта на јавну мрежу. За потребе прикључења објекта планира се кабловска канализација од прикључног ТК окна до сваке целине. У објектима су планиране инсталације базиране на кабловима са синглмодним оптичким влакнима, а за могућност реализације телекомуникационих сервиса на бази GPON технологије и применом FTTH архитектуре. Предвиђене су следеће телекомуникационе и сигналне инсталације:

- унутрашња и приводна ТК инфраструктура;
- електронска комуникациона мрежа (ЕКМ);
- видеонтерфонски систем;
- систем видео надзора;
- инсталација аутоматске дојаве пожара; и
- систем за детекцију СО у гаражама.

VI.6. Гасоводна мрежа

За потребе израде овог урбанистичког пројекта, прибављени су услови ЈП „Србијагас“ (бр. 06-07-11/103/1 од 05. 02. 2025. године). У непосредној близини локалитета Јарам, западно од предметне локације, постоји изграђен транспортни гасовод од челичних цеви РГ 09-04/2 Александровац - Копаоник - Нови Пазар - Тутин, максималног радног притиска (МОР) 50 bar. По изградњи дистрибутивне гасоводне мреже на локалитету Јарам, биће могуће прикључење планираних објеката и гасификација комплекса. Према информацији из улсова ЈП „Србијагас“, за дистрибуцију гаса на предметном подручју надлежна је компанија „BOSS Construction“, Стари Трстеник, која ће издати додатне податке и услове за прикључење, након изградње дистрибутивне мреже.

До гасификације комплекса, извор топлотне енергије биће електрична енергија. Идејним решењем за сваку целину планирана је посебна котларница са електричним котловима. Да би се омогућио прелазак на гас као енергент, предвиђени су системи у којима се вода користи као носилац трејне енергије. Будуће гасне котларнице замениће електричне котлове који могу остати као резерва. Планирана је примена следећих система:

- инсталације подног грејања свих просторија;
- инсталација радијаторског грејања просторија уз спортске терене;
- инсталација за грејање базенске воде;
- инсталације за грејање СТВ у спа центрима и ресторану;
- инсталација вентилације спа центра;
- инсталација вентилације ресторана и услужне кухиње;
- инсталација вентилације спортских терена; и др.

VII ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

За потребе израде техничке документације (ПГД) на основу које је исходована важећа грађевинска дозвола, израђен је Елаборат о геотехничким условима изградње, од стране PanEdifik Inženjering doo.

Локација је на падини умереног нагиба. Терен је у постојећем стању стабилан. Изграђен је од квартарних песковитих глина са доста дробинског материјала различите крупноће и порекла, углавном од палеозојских шкриљавих стена; дебљина овог тла је неуједначена, 0,5-12 m. Доњи стенски масив је начелно наведен, без литолошких детаља. То су стене гранодиоритске групе, а појављују се и шкриљци различитог порекла. Све набушене стене су релативно меке, ретко крупних монолит метарских димензија; ипак, могу се сматрати погодним за ископ, а при томе имају задовољавајућу носивост за оптерећења од објеката.

Највећи део терена изграђен је у површинском делу од глиненог тла које је углавном посно, ниско пластично, са недостатком минерала склоних промени запремине и бубрењу. То условљава апсолутну стабилност терена, без икаквих морфолошких испада или назнака кретања, суљања или пужења. Нема ни фосилних нестабилности. Тло се може сматрати оптималним за полагање

темеља са примењеним напонима у тлу. Ипак, за објекте спратности веће од три надземне етажe, рачунајући и сутерен, потребна је санација темељног тла израдом тампонских слојева збијених на min. 20 МПа. За објекте веће спратности потребна је израда тампонских слојева под темељном плочом (број слојева max. два, а збијеност до max. 30 МПа).

Земљани ископ изводиће се под објектима до дубине од max. 3 m. За већу дубину ископ се може изводити као широки. Ако је у питању квартално тло, оно је II категорија по GN – 200 класификацији. Глина је тврдо гњечива, погодна за машински и ручни ископ. Ако се ископ изводи у доњој распаднутој шкриљавој стени, услови су такође погодни за рад, тло је IV – V групе по GN – 200 класификацији, лако је за машински и ручни ископ. Обе врсте тла су безводне, али је у горњем тлу могућа појава воде у виду капања и цурења. Сви радови земљаног ископа изводе се без заштите до 2 m дубине. За већу дубину, неопходна је пројектована заштита ископа.

Хидрогеолошке карактеристике указују на слабу одводњеност терена, што је последица релативне водопропустљивости базних наслага, односн слабе водопрпусне моћи површинских глина. Подземна вода није регистрована до дубине бушења; на овом терену вода је дубоко испод површине.

Сеизмичност терена је ранга VIII-IX степени MCS скале.

VIII МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ПРИРОДИХ ДОБАРА

За потребе израде овог урбанистичког пројекта, Министарство заштите животне средине издало је Решење (бр. 000145766 2025 14850 004 001 501 100 од 12. 02. 2025. године) о условима заштите природе.

Предметна локација налази се унутар заштићеног подручја Националног парка „Копаоник“, природног добра I категорије, у режиму заштите III степена. Предметна локација налази се и у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Копаоник“, еколошке мреже Републике Србије, са међународно значајним подручјем за биљке – IPA (Important Plant Area) под називом „Копаоник“, међународно и национално значајним подручјем за птице – IBA (Important Bird Area) „Копаоник“, одабраним подручјем за дневне лептире – PBA (Prime Butterfly Area) „Копаоник“, као и одабраним подручјем за осолике муве PHA (Prime Hoverfly Area). Такође, предметна локација налази се у просторном обухвату потенцијалних станишта NATURA 2000 pSCI „Кораоник“ и NATURA 2000 SPA „Кораоник“, у складу са прописима Европске уније – Директивом о очувању природних станишта и дивљих биљних и животињских врста (Council Directive 92/43/EEC).

Сходно томе, утврђене су следеће посебне мере заштите које су имплементирани у овом урбанистичком пројекту или се разрађују кроз израду техничке документације:

- 1) Пре почетка радова подносилац захтева дужан је да писаним путем обавестити управљача заштићеног подручја, ЈП „Национални парк Копаоник“, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којима се радови могу изводити, као и да омогући неопходне услове овлашћеном представнику управљача за несметано обављање стручног надзора.
- 2) Планирани радови се могу извести на к.п. 3/1 КО Брзеће, општина Брус, у складу са Идејним решењем.
- 3) Урбанистичке параметре за изградњу објеката одредити у складу са правилима у ређења и грађења која су дефинисана важећим ППППН Националног парка „Копаоник“ и важећим ПДР локалитета „Јарам“ на Копаонику у општини Брус.
- 4) Инфраструктурно опремање предвидети по високим еколошким стандардима. Комуналну инфраструктуру изградити на основу услова надлежних комуналних служби.
- 5) Радови на изградњи објеката не смеју проузроковати промене инжењерскогеолошких својстава околног терена, те изазвати нестабилност тла, одроњавање или било који други облик ерозије.
- 6) Градилиште организовати на минималној површини потребној за његово функционисање, а манипулативне површине просторно ограничити.
- 7) Максимално користити постојећу саобраћајну инфраструктуру за прилаз локацији.

- 8) У подземним гаражама обезбедити:
- контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, редовно пражњење и одржавање сепаратора, као пражњење таложника сепаратора искључиво преко надлежних предузећа;
 - вентилацију гараже у складу са европским стандардима, на начин којим се спречава директан негативан утицај на људе и животну средину уопште;
 - хидрантску мрежу, систем за откривање присуства гаса СО, као и инсталацију сигурносног осветљења.
- 9) Приликом изградње објеката користити природне материјале, камен и дрво.
- 10) Приступне стазе, тротоаре и пешачке улице изградити уз минималну употребу видног бетона.
- 11) У циљу постизања енергетске ефикасности објеката, потребно је предвидети прописана енергетска својства, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11).
- 12) За потребе осветљавања потребно је предвидети примену ЛЕД технологија, као и да сноп светлости буде уперен ка тлу.
- 13) Ниво буке, током извођења радова, не сме прећи дозвољене граничне вредности.
- 14) Пре почетка радова потребно је снимити постојеће зеленило.
- 15) Предузети све мере како би се постојеће зеленило, посебно одрасли примерци дендрофлоре, сачувало и заштитило од могућег оштећења током извођења радова, као што су оштећења кореновог система, ломљење грана, скидање коре са стабала и томе слично.
- 16) Максимално сачувати и заштити високо зеленило, а уколико то није у потпуности могуће, сечу стабала свести на најмању могућу меру, уз предходно прибављену сагласност и дозак стабала од стране стручне службе ЈП „Национални парк Копоник“.
- 17) Све површине, које су на било који начин деградиране грађевинским и другим радовима, морају се санирати након завршетка радова.
- 18) Предвидети све мере заштите у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа.
- 19) Обезбедити одговарајући систем противпожарне заштите у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закон).
- 20) Предвидети све мере како би се обезбедио највиши ниво комуналне хигијене. Такође, сав отпад уклонити са локације под условима надлежне комуналне службе, у складу са чланом 3 Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/18 - др. закон и 35/2023).
- 21) Уколико се током извођења радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минералошко-петролошке објекте за које се претпоставља да имају својство природног добра, у складу са чланом 99. Закон о заштити природе, извођач радова дужан је да о томе обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све потребне мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица, што је потребно дефинисати у самом Пројекту.
- 22) За све остале радове/активности на предметном подручју или промене урбанистичкотехничке документације, потребно је поднети нови захтев.
- 23) Уношење врста које су детерминисане као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: јасенолисни јавор или негундовац – *Acer negundo*, багремац – *Amorpha fruticosa*, багрем – *Robinia pseudoacacia*, амерички јасен – *Fraxinus americana*, амерички копривић – *Celtis occidentalis*, пенсилвански јасен – *Fraxinus pennsylvanica*, ситнолисни или сибирски брест – *Ulmus pumila* и др., као и алергене врсте (топола), приликом озелењавања на предметној парцели.
- 24) Услови под којима се може приступити изради Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације Здравствено-рехабилитационог центра на Јарму, к.п. 3/1 КО Брзеће, општина Брус, не ослобађају подносиоца захтева обавезе да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене важећим позитивним прописима.

VIII.1.1. Услови за прикупљање и одношење отпада

За потребе израде овог урбанистичког пројекта надлежно ЈКП „Расина“, Брус, није издало услове за прикупљање и евакуацију отпада.

Примарно сакупљање отпада се мора вршити у затвореном простору, у посебно одређеним просторима за привремено одлагање смећа или када то није могуће у помоћним објектима за смештај планираних контејнера. У фази израде техничке документације обезбедити посебне просторије/просторе за смештај одговарајућег броја контејнера/посуда за прикупљање и привремено складиштење отпада на начин којим се спречава његово расипање, у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др. закон и 35/23) и другим важећим прописима из ове области. Величину просторија утврдити према броју корисника. Просторије пројектовати у оквиру објеката, као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са течећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником са решетком. У сарадњи са изабраним оператером одредити број, врсту и величину контејнера за одлагање комуналног отпада. Уколико није могуће издвојити посебну просторију за привремени смештај отпада, одредити простор за сакупљање и одлагање комуналног отпада у одговарајуће посуде и њихову евакуацију на депонију или друго одговарајуће место. Уколико се генерише отпад који не припада групацији састава као кућно смеће, посебно га складиштити у специјалне судове који се празне према посебно склопљеном уговору између корисника и изабраног оператера. Контејнери се постављају на избетонираним платоима, у нишама или посебно изграђеним боксовима у оквиру граница парцеле. До сваке локације судова (контејнера) за смеће обезбедити директан прилаз прилагођен карактеристикама меродавног комуналног возила. Канте за отпатке поставити и на свим местима где се окупља већи број посетилаца.

Произвођач отпада, односно инвеститор/извођач радова је у обавези да, у складу са одредбама Закона о управљању отпадом, у току извођења радова предвиди и обезбеди:

- одговарајући начин управљања/поступања са насталим отпадом у складу са законом и прописима донетим на основу закона којима се уређује поступање са секундарним сировинама, опасним и другим отпадом, посебним токовима отпада;
- да се грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току извођења радова, сакупи, разврста и привремено складишти у складу са извршеном класификацијом на одговарајућим издвојеним местима предвиђеним за ову намену, у оквиру градилишта или на локацијама за које постоји сагласност надлежне комуналне службе; спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштење отпада – спречавање мешања различитих врста отпада, расипање и мешање отпада са водом и сл.) и примену начела хијерархије управљања отпадом (превенција и смањење, припрема за поновну употребу, рециклажа и остале операције поновног искоришћења, одлагање отпада), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом;
- извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Сл. гласник РС“, бр. 56/10, 93/19 и 39/21);
- вођење евиденције о врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту и издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада);
- да се преузимање и даље управљање отпадом који се уклања, обавља искључиво преко лица које има дозволу да врши његово сакупљање и/или транспорт до одређеног одредишта, односно до постројења које има дозволу за управљање овом врстом отпада (третман, односно складиштење, поновно искоришћење, одлагање);
- попуњавање и чување докумената о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Сл. гласник РС“, бр. 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Сл. гласник РС“, бр. 17/17);
- примену мера заштите за превенцију и отклањање последица у случају удесних ситуација у току извођења радова (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др.).

VIII.1.2. Услови и мере заштите од пожара и експлозија

За потребе израде овог урбанистичког пројекта, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу, (бр. 217-46/25 од 31. 01. 2025. године), није издало услове.

У фази пројектовања планираних објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима потребно је применити мере заштите од пожара и експлозија утврђене законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара, а посебно Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 20/2015 и 87/2018 - др. закони), Правилником о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 20/2019), и Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“, бр. 22/2019).

Приликом пројектовања потребно је предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација од домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста, уз поштовање процедуре признавања иностраних исправа о усаглашености, у складу са Законом о техничким захтевима за производе и оцењивању усаглашености („Сл. гласник РС“, бр. 49/2021).

Идејним решењем планиране су следеће мере и системи заштите од пожара:

- инсталација аутоматске дојаве пожара;
- инсталација за аутоматско гашење пожара (спринклер);
- систем аутоматске детекције и дојаве гаса СО у гаражама;
- спољашња и унутрашња хидрантска мрежа;
- вентилација и одмиљавање гаража.

Објектима је обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, број 8/1995) и другим техничким прописима и стандардима за такву врсту објеката. У објектима и подземним гаражама предвиђени су путеви за евакуацију.

Капацитет водоводне мреже планиран је тако да обезбеђује довољне количине воде за хидрантску мрежу за гашење пожара (иницијално гашење). Потребна количина воде за водоводну мрежу пожарне воде процењена је на $Q_{пв}=52,5$ l/s. Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, број 3/2018).

IX МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

За потребе израде овог урбанистичког пројекта, прибављени су услови Завода за заштиту споменика културе Краљево (бр. 44/2 од 23. 01. 2025. године).

На предметној локацији нема евидентираних нити утврђених културних добара, као ни покретног археолошког материјала. Извршеном површинском проспекцијом и рекогносцирањем терена није могуће увек утврдити постојање археолошких локалитета, јер се налазе испод земље. Ако се током извођења радова открију појединачни археолошки предмети или археолошко налазиште, инвеститор/извођач радова је дужан да поступи у складу са условима за предузимање мера техничке заштите, и то:

- Ако се у току извођења земљаних радова приликом изградње нових објекта на к.п. 3/1 КО Брзеће, Општина Брус, наиђе на нови археолошки локалитет или случајни археолошки налаз (добра која уживају претходну заштиту на основу Закона о културном наслеђу), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе.
- Инвеститор/извођач је у обавези да предузме мере заштите како налаз не би био уништен и оштећен и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.
- Ако се на основу закона утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облика терена могу се дозволити само након

претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите.

- Надлежни завод за заштиту споменика културе има право да у току радова, а уколико се за тим укаже потреба, пропише археолошки надзор, заштитна археолошка истраживања и додатне мере заштите зависно од значаја конкретног налаза.
- Уколико се приликом извођења земљаних радова, при изградњи или обнови објекта на предметној локацији, наиђе на грађевинске остатке и друге непокретне археолошке структуре од интереса за Републику Србију, надлежни завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним министарством културе израдити мере техничке заштите откритих остатака.
- Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за надзор, истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

X ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Детаљан технички опис планираних објеката дат је у идејном решењу које је саставни део овог урбанистичког пројекта. У овом одељку Урбанистичког пројекта дат је сажетак.

Објекти од 1 до 7, оријентисани су претежно према југоистоку, са остваривањем примарних визура преко целог комплекса од западних до источних оријентација као и интерној визури према централном врту. Прилази објектима остварени су са северне стране.

Објекат 8 је позициониран тако да остварује примарне југозападне визуре док је објекат 9 оријентисан према истоку тј. интерном врту(зеленој оази) у централном делу комплекса. Прилази су остварени између објеката 8 и 9.

Објекат 10 је примарно оријентисан према југоистоку, са повољним визурама према стази Јарам. Прилази су омогућени са северне стране, у делу пешачког тока испод целине 1 и са југо-источне стране од саобраћајнице С1.

Денивелација терена омогућила је формирање подземних укопаних подрумских и полуукопаних сутеренских етажа код објеката где су смештени садржаји из области превентивног здравственог и рехабилитационог програма, комерцијални садржаји и заједничке гараже.

Приступ свим етажама објеката (подрум, сутерен, ниско приземље, високо приземље, спратови) је омогућен вертикалним комуникацијама за кориснике смештајних капацитета здравствено-рехабилитационог центра и одвојен је од кретања корисника комерцијалних садржаја који имају независне прилазе објектима, углавном са нивоа терена. Комерцијални садржаји комплекса груписани су претежно на јужном и југозападном делу парцеле, на нивоу платоа / трга за окупљање и приступних платоа, и везани уз саобраћајницу „С1“. На тај начин је ограничено мешање функција са примарном наменом здравствено рехабилитационог центра са смештајним јединицама.

Објекти здравствено-рехабилитационог центра Јарам су обликовани савремено, уз употребу природних материјала – камена и дрвета, а све у циљу максималног уважавања природног окружења.

XI СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај урбанистички пројекат је основ за измену локацијских услова или издавање нових, и за парцелацију и формирање грађевинских парцела.

Услови надлежних ималаца јавних овлашћења прибављени за потребе израде урбанистичког пројекта могу се користити и у обједињеној процедури за издавање локацијских услова. Сви услови надлежних ималаца јавних овлашћења, уграђују се у техничку документацију за добијање локацијских услова и грађевинске дозволе, и спроводе у складу са њом у фази изградње и експлоатације новопланираних објеката.

У фази израде техничке документације дозвољене су мање измене архитектонског решења и одступања од вредности нумеричких показатеља остварених овим урбанистичким пројектом и идејним решењем, под условом да се не мења основна архитектонска концепција и да се у свему

поштују прописани урбанистички параметри и правила грађења. Обавезно је придржавати се само оних елемената идејног решења из урбанистичког пројекта који су неопходни за утврђивање локацијских услова, односно за утврђивање усклађености са планским документом и утврђивање услова за пројектовање и прикључење.

Дозвољена је фазна изградња комплекса, тако да свака фаза представља заокружену техно-економску и функционалну целину. Предлог фазности реализације дати у идејном решењу за потребе прибављања локацијских услова.

Саставни део овог урбанистичког пројекта су:

ГРАФИЧКИ ДЕО:

лист 1 – Регулационо-нивелационо решење	1:500
лист 2 – Партерно решење и пејзажно-архитектонско уређење	1:500
лист 3 – Саобраћајна и комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу	1:500
лист 4 – Планирана парцелација	1:500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Катастарско-топографски план
Копија плана водова
Копија плана
Лист непокретности
Услови надлежних ималаца јавних овлашћења
Локацијски услови и грађевинска дозвола
Извод из графичког дела Плана детаљне регулације
Извод из графичког дела Просторног плана подручја посебне намене
Елаборат о геотехничким условима изградње – извод
Извештај о обављеној стручној контроли
Мишљење Министарства заштите животне средине

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА – посебна свеска