



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРУЖАЊЕ УСЛУГА У ОБЛАСТИ УРБАНИЗМА,  
АРХИТЕКТУРЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВА „URBANIKA“ Д.О.О. БЕОГРАД – ЗВЕЗДАРА  
Булевар краља Александра број 235/83, 11000 Београд\_ ПИБ 107689262  
Тел: +381 (0)11 2410 466 и +381 (0)63 629 933\_ e-mail: tanja.klismanic@gmail.com

**ИЗМЕНА ДЕЛА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БРУСА У ДЕЛУ САОБРАЋАЈНИЦА, ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ ПОВРШИНА  
НАМЕЊЕНИМ ТРГОВИМА И ЗЕЛЕНИЛУ У ОПШТИНИ БРУС – ДЕЛА ЗОНЕ  
2.0 (ЗОНА ШИРЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА), ДЕЛА ЗОНЕ 3.1 (ОПШТА  
СТАМБЕНА ЗОНА), ДЕЛА ЗОНЕ 8.0 (КОМУНАЛНА ЗОНА) И ДЕО ЗОНЕ 9.1  
(ПОСЛОВНА ЗОНА)**

- Елаборат за рани јавни увид -

Септембар 2018.године



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРУЖАЊЕ УСЛУГА У ОБЛАСТИ УРБАНИЗМА,  
АРХИТЕКТУРЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВА „УРБАНИКА“ Д.О.О. БЕОГРАД – ЗВЕЗДАРА  
Булевар краља Александра број 235/83, 11000 Београд\_ ПИБ 107689262  
Тел: +381 (0)11 2410 466 и +381 (0)63 629 933\_ e-mail: tanja.klismanic@gmail.com

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Општина Брус  
Краља Петра првог 120, 37220 Брус

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРУЖАЊЕ УСЛУГА У ОБЛАСТИ  
УРБАНИЗМА, АРХИТЕКТУРЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВА  
„УРБАНИКА“ Д.О.О. БЕОГРАД-ЗВЕЗДАРА  
Булевар краља Александра бр.235/83, 11000 Београд

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Тања Клишманић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР:**

Тања Клишманић, дипл.инж.арх.

---



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРУЖАЊЕ УСЛУГА У ОБЛАСТИ УРБАНИЗМА,  
АРХИТЕКТУРЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВА „URBANIKA“ Д.О.О. БЕОГРАД – ЗВЕЗДАРА  
Булевар краља Александра број 235/83, 11000 Београд\_ ПИБ 107689262  
Тел: +381 (0)11 2410 466 и +381 (0)63 629 933\_ e-mail: tanja.klismanic@gmail.com

## САДРЖАЈ

### I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОБУХВАТ ПЛАНА .....	1
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА .....	1
3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА .....	2
4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	3
5. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА .....	4
6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА.....	4

### II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

0.1. ШИРИ ПРИКАЗ ГРАНИЦА ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ Р 1 : 10000	6
1.0. ПРЕДЛОГ ИЗМЕНЕ ДЕЛА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ Р 1 : 5000	6
2.0. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ БРУС (Службени лист општине Брус бр.3/13) Реферална карта бр.1 – Намена простора	

### III ДОКУМЕНТАЦИЈА



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРУЖАЊЕ УСЛУГА У ОБЛАСТИ УРБАНИЗМА,  
АРХИТЕКТУРЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВА „URBANIKA“ Д.О.О. БЕОГРАД – ЗВЕЗДАРА  
Булевар краља Александра број 235/83, 11000 Београд\_ ПИБ 107689262  
Тел: +381 (0)11 2410 466 и +381 (0)63 629 933\_ e-mail: tanja.klismanic@gmail.com

**ИЗМЕНА ДЕЛА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БРУСА У ДЕЛУ  
САОБРАЋАЈНИЦА, ЈАВНИХ И ОСТАЛИХ ПОВРШИНА НАМЕЊЕНИМ ТРГОВИМА И ЗЕЛЕНИЛУ У  
ОПШТИНИ БРУС – ДЕЛА ЗОНЕ 2.0 (ЗОНА ШИРЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА), ДЕЛА ЗОНЕ 3.1 (ОПШТА  
СТАМБЕНА ЗОНА), ДЕЛА ЗОНЕ 8.0 (КОМУНАЛНА ЗОНА) И ДЕО ЗОНЕ 9.1 (ПОСЛОВНА ЗОНА)**

- Елаборат за рани јавни увид -

**I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**1. ОБУХВАТ ПЛАНА**

Границом Плана генералне регулације, у складу са Одлуком о изради измена дела измена и допуна плана генералне регулације Бруса у делу саобраћајница, јавних и осталих површина намењеним трговима и зеленилу у општини брус – дела зоне 2.0 (зона ширег градског центра), дела зоне 3.1 (општа стамбена зона), дела зоне 8.0 (комунална зона) и део зоне 9.1 (пословна зона), обухваћени су наведени делови територије општине Брус.

Предложена граница Плана генералне регулације обухвата део територије К.О. Брус у површини од око **5,1125** ha. Прелиминарни списак парцела обухваћених изменом су 468, 535114, 535/16, 535/19, 534, 53519, 53615, 53614, 53613, 53612, 536/1, 538/3, 538/2, 525/21, 535/11, 535/24, 535/27, 535/10, 9911, 797/4, 798, 796/4, 69217, 795, 692/ 13, 692/10, 694/1, 694/5, 694/15, 69412, 69414, 695/10, 695/9, 695/8, 694/6, 69417, 694/8, 694/9, 694/10, 694/11, 694/12, 694/13, 694/14, 694/16, 694/17, 694/18, 693/3, 693/1, 695/13, 695/14, 696/24, 695125, 696126, 696143, 696142, 1253, 745/3, 744/2, 743/3, 720/1, 742/3, 746, 745/2, 796/5, 79513, 748, 739/4, 741, 696/27, 696/28, 696146, 69517, 69516, 69613, 694/18, 2224/2

Предложена граница Плана приказана је у свим графичким прилозима. Коначна граница Плана генералне регулације утврдиће се приликом израде и верификације Нацрта плана.

**2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА**

**Плански основ** за израду Плана генералне регулације представља Просторни план Општине Брус („Службени лист општине Брус“ бр.3/13) (у даљем тексту: Просторни план).

Према просторном плану предвиђено је следеће:

*„3. Просторни развој, дистрибуција становништва, мреже насеља и јавних служби, 3.2. Мрежа центара и насеља, Насеља са специфичним функцијама*

(...)

Општински центар Брус



Брус ће се развијати као општински центар са вишим квалитетом урбаних функција. Поред развоја секундарног сектора, јачаће функције Бруса као центра услужних делатности, здравства, културе, информатике, и других терцијарних и кварталних делатности. Уже гравитационо подручје су насеља која директно гравитирају Брусу, Кобиље, Мала Врбница, Мала Грабовница, Тршановци, Дренова, Дртевци, Жилџи, Велика Грабовница. Шире гравитационо подручје је цела општина, односно сва остала насеља преко Центара заједнице насеља. Главни општински центар треба да обезбеди широку и разноврсну понуду видова становања, јавних служби, услуга и производње, висок ниво комуналне опремљености и пријатну животну средину. Носиоци основног образовања су 4 матичне основне школе, а средњег: постојећа средња школа и планирана пољопривредна школа. Дечију заштиту обезбеђују дечији вртићи, а социјалну заштиту центар за социјални рад, и планирани дом пензионера (дом за старе). Здравствену заштиту пружа дом здравља. Носилац културног развоја је културни центар. За смештај ученика из околних места треба обезбедити ученички дом, са потребним капацитетима и садржајима. Треба ширити мрежу спортских и рекреационих центара као и мрежу уређених зелених површина; паркови, скверови, парк шуме и сл., који би били у функцији становништву и разноврсности туристичке понуде. Услуге треба да прате становање у оквиру мешовитих зона. Нагласак треба да буде на туристичким услугама и радним зонама за мале и средње производне погоне, у модуларном систему.

*5. Просторни развој и дистрибуција туризма, организација и уређење туристичких и рекреативних простора,*

(...)

1) Градски одмори – Брус је и до сада, као и пре другог светског рата био интернационално туристичко место са дечијим летовалиштем и радничким одмаралиштима. Уз незнатне напоре могао би се формирати јединствен градски туристички центар у подпланинском делу Копаноника, на средини пута ка Ћелијском језеру, чиме се добија нови туристички правац.

2) Планина и језеро са седиштем у Брусу. Ова функција захтева и планирање са изградњом шинског возила од Бруса до Обрадове чуке вододелничким гребеном између Грашевачке и Грабовничке реке.

(...)

*6. Просторни развој саобраћаја и инфраструктурних система и повезивање са регионалним и нфр. мрежама, 6.1 Саобраћајна инфраструктура*

*Државни путеви*

Према референц листи државних путева (Уредба о категоризацији државних путева Сл.гл. РС, бр. 14/2012) територијом општине пружају се државни путеви I и II ранга и то: државни пут I реда Б 18 (бивши државни пут II реда 102) и државни путеви II реда 160 (бивши државни пут II реда 119), 161 (бивши државни пут II реда 218, деоница Витково-Брус-Брзеће и бивши државни пут II реда 218а) и 162 (бивши државни пут II реда 222, деоница Разбојна-Брус- Ботурић).

(...)

*II Пропозиције просторног развоја 2. Правила уређења и грађења површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре 2.1. Површине и објекти јавне намене*  
Објекти јавне намене: предшколски и школски објекти, објекти здравства и социјалне заштите, управа и администрација, као и објекти културе, спорта и рекреације могу да се граде у зонама са претежно стамбеном и мешовитом наменом, као и на постојећим и планираним парцелама за јавне намене утврђеним шематским приказима уређења насеља. Просторним планом није ограничена изградња нових објеката јавне намене.



За изградњу свих нових, доградњу и реконструкцију постојећих објеката јавне намене из првог става обавезна је израда урбанистичког пројекта. У случају фазне изградње урбанистички пројекат се ради за целину комплекса са јасно назначеним фазама изградње које се могу реализовати на начин да свака фаза може да функционише самостално и као део целине.

Основна општа правила уређења и грађења за објекте јавне намене у области дечјег васпитања и образовања, здравствене и социјалне заштите, културе и администрације јесу:

-Тип објекта ће свакако зависити од његове функције, али он мора бити прилагођен условима локације, спратности до П+2+Пк

-Комплекс мора бити уређен у складу са функцијом објекта и његовим окружењем

-Максимални индекс заузетости код објеката јавне намене не треба да буде већи од 25%, а индекс изграђености максимално 1,0

-Минимална површина парцеле за изградњу објеката јавних намена је 400м<sup>2</sup>

-Постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију а за нове објекте минимално растојање грађевинске од регулационе линије износи 5,0м

-Најмања удаљеност јавних објеката и служби од објеката на суседним парцелама износи минимално пола висине од суседног објекта, али не мање од 5,0м

-Растојање основног габарита и линије суседне грађевинске парцеле износи, на делу бочног дворишта претежно северне оријентације, минимално 3,5м а на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације, минимално 4,0м

-На парцелама се дозвољава, у свим сегментима, фазна изградња

-Паркирање и гаражирање возила се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута

-Обавезно је на парцели обезбедити минимално 20% зеленила а остатак слободне површине уредити у складу са основном наменом објекта (паркирање, пешачке и слободне површине, спортска игралишта и терени, и сл.)

-Уколико су поједине функције ових делатности у објектима градитељског наслеђа или амбијенталних целина, оне морају задовољавати услове надлежне службе заштите У оквиру зона становања могу бити и образовање, дечија и социјална заштита, здравство, култура, информисање, спорт и рекреација.

-Специјализоване школе или спортски клубови могу бити пратеће намене у оквиру спортских и рекреативних центара али и осталих намена Код спортских објеката дозвољава се рушење дотрајалих објеката, изградња нових објеката, надградња, реконструкција, адаптација, употпуњавање потребним спортским садржајима - отвореним или затвореним спортским објектима

-На локацијама предвиђеним за спортске комплексе или објекте не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене која није у функцији спорта

-До привођења коначној намени на локацијама за спорт и рекреацију могу се привремено уређивати и градити само спортска игралишта и објекти

-Дозвољени су изградња, реконструкција, адаптација и поправка дечјих и спортско-рекреативних игралишта Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених спортских терена



-Водити рачуна о безбедном коришћењу свих објеката, посебно отворених игралишта као што је ограђивање према саобраћајницама и др. Забрањена је, у комплексима јавних објеката, изградња других објеката који би могли да угрозе животну средину и основну намену

(...)

Основно образовање

Могућа је и реконструкција или доградња постојећих објеката како би се задовољиле потребе ученика и побољшао квалитет наставе и задовољиле потребе за физкултурним салама и отвореним просторима за спорт, наставу и боравак.

Дозвољена је доградња или изградња нових објеката према следећим критеријумима:

- капацитет мах.850 деце, 25-30 одељења
- потребна изграђена површина (БРГП) .....6-8м<sup>2</sup> /по детету
- потребна површина комплекса .....20-25м<sup>2</sup> /по детету
- индекс заузетости .....40%
- уређена зелена површина минимално .....20%
- паркирање .....1Пм/100м<sup>2</sup> БРГП

Могуће пратеће намене: Друге јавне површине и објекти јавних намена, зеленило, спортско рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), комерцијални садржаји у склопу основне намене образовања (угоститељство, услуге).

Забрањено је обављање делатности: у

објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну образовању, као претежној намени објеката.

За све објекте основног образовања паркирање и гаражирање обзбдити ван комплкса, осим за сопствена возила и возила запослених (мин 10% запослених), а према општим условима за паркирање за јавне службе.

За све објекте основног образовања обезбедити максималну комуналну опремљеност (вода, канализација, струја, телефон, грејање).

## 2.2. Саобраћајна инфраструктура, Правила уређења

*Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајне мреже у грађевинском подручју*

- Државни пут који је на правцу насељске саобраћајнице задржава коловозну конструкцију траке као што је ван грађевинског подручја.
- Јавни пут у насељу одређује се просторним и урбанистичким планом.
- Радове на одржавању коловоза и други планирани радови на државном путу који је на правцу насељске саобраћајнице изводи управљач државног пута.
- Радове на одржавању и постављању саобраћајне сигнализације на државном путу који је на правцу насељске саобраћајнице изводи управљач државног пута.
- Семафоризација на раскрсницама са државним путем који је на правцу насељске саобраћајнице изводи се по претходно прибављеној сагласности управљача државног пута о трошку локалне самоуправе.



- Приликом планирања нових или реконструкција постојећих улица тежити да се обезбеди улично зеленило (дрвореди, травњаци и слично).
- Пешачке површине (стазе и тротоари) обавезно физички издвојити у посебне површине заштићене од моторног саобраћаја (изузев код интегрисаних улица).
- Ширина тротоара за кретање пешака мин. 1,5м (важи за нове саобраћајнице и при реконструкцији постојећих); за инвалидна лица на пешачким прелазима предвидети изградњу рампе нагиба 1:20 (изузетно 1:12) минималне ширине 1,80м.
- Код изградње надвожњака потребно је оставити светли профил од мин. 4,5м висине за надвожњак изнад државног пута.
- Попречне профиле и коловозне конструкције свих саобраћајница димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу;
- Радијус закривљења на раскрсницама са државним путем је мин. 10,0м а на осталим је мин. 7,0м (изузетно 6,5)
- Обезбедити потребне линије прегледности на раскрсницама.
- Паркирање на јавној површини, уз коловоз, могуће је и изводи се као управно (једно паркинг место је димензија 2,5(2,3)х5,0м са коловозом ширине мин 5,5(6,5)м), паралелно (2,0х6,0м; коловоз мин 3,5м) или косо (2,3х5,0м; коловоз мин 4,5м);
- У профилу улице, поред саобраћајне функције, обезбедити простор за пролазак инфраструктурне мреже (пример распореда инфраструктурних капацитета у профилу саобраћајнице у насељу).

(...)

#### *Правила грађења*

##### *Насељске саобраћајнице*

Препоручена најмања дозвољена ширина појаса регулације по врстама улица је: стамбене 8.0-10.0м, сабирне 10.0-12.0м, саобраћајнице у сеоским насељима 7.0м, колски пролази 5,0м, приватни пролази – 2.5м, противпожарни пролаз – 3.5м, коловоз за двосмерни режим саобраћаја је ширине 5.5-6.0м, а за једносмерни 3.5м са стране коловоза се постављају тротоари ширине мин.1.5м (2.5 м за постављање дрвореда).

(...)

##### *Паркирање*

1) Нише за паркирање уз коловоз јавног пута ван грађевинског подручја служе краћем задржавању корисника (15-30мин.) и из безбедносних разлога, за принудно уклањање возила у случају дефекта. Постављају се обострано, смакнута у односу на главни саобраћајни ток. Суседна паркиралишта треба да су на сваких 750-1000м. Положај се одређује у зависности од осталих садржаја на траси као и микролокацијских услова. Обавезни садржаји на паркиралиштима су: површина за паркирање ширине 3,5м, дужине од 25,0-30,0м санитарни чвор, вода за пиће;

2) паркирање у грађевинском подручју на јавној површини, уз коловоз је могуће и изводи се као управно, паралелно и косо уз коловоз ширине 5,5м, паралелно и косо уз коловоз ширине 4,5м паралелно уз коловоз ширине 3,5м;

3) паркирање посебно уређеним јавним паркиралиштима са различитим шемама и растером паркинг површина, са интерним саобраћајницама ширине коловоза у зависности од шеме





паркирања. Паркинг површине озелењевати растињем са крошњом која обезбеђује просењеност сенку и пречишћава ваздух.

4) за паркирање на грађевинској парцели власник је дужан да обезбеди, у зависности од намене, 1 паркинг место за: 1 стан или 70м<sup>2</sup> стамбене површине, 100 м<sup>2</sup> пословног или производног простора, три запослена радника у смени, шест посетиоца спортске или културне приредбе, 40% соба у хотелу сваку собу у мотелу или пансиону, 10% лежајева, у болници или стационару односно 0,3 амбуланте у смени

Паркинг место је димензија 2,5х5м за управно паркирање и косо паркирање и 2,0х6,0м за паралелно паркирање.

На сваком паркиралишту мора бити резервисано и уочљиво означено место за паркирање возила за превоз инвалидних лица или не мање од 5% од укупног броја паркинг места. Паркинг место за возила за превоз инвалидних лица је димензија 3,5х6,0м.

### *3. Правила уређења и грађења површина и објеката осталих намена*

#### *3.1.1. Становање и стамбени објекти*

Основна подела на породично и вишепородично становање у оквиру плана обogaћена је и облицима становања у циљу активирања простора и развоја туризма, рационалног инфраструктурног опремања и квалитетнијег урбаног развоја:

- становање у функцији туризма (викенд куће, туристичка насеља, пансиони, апартмани, елитни објекти)
- социјално становање (станови за социјалне групе становништва, домови за старе, ђачки дом)
- мешовити типови становања (становање са услугама и пословањем, становање у периферним и радним зонама).

Објекти становања могу бити:

- објекти вишепородичног становања
- објекти породичног становања
- објекти руралног становања
- објекти викенд становања

У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање)
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања)
- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања)

Могуће пратеће намене: трговинске, занатске, услужне делатности, јавне намене, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда. Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

#### *3.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле*



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРУЖАЊЕ УСЛУГА У ОБЛАСТИ УРБАНИЗМА,  
АРХИТЕКТУРЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВА „URBANIKA“ Д.О.О. БЕОГРАД – ЗВЕЗДАРА  
Булевар краља Александра број 235/83, 11000 Београд\_ ПИБ 107689262  
Тел: +381 (0)11 2410 466 и +381 (0)63 629 933\_ e-mail: tanja.klismanic@gmail.com

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0м.

На неизграђеном делу, минимално одстојање грађевинске линије од регулационе је 5,0м.

Растојање од грађевинске до регулационе линије увећава за најмање 3,0м зеленог простора.“

### **3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА**

Део који је у обухвату ових Измена обухвата део једне од главних градских улица – улица Бранислава Петровића и делове насеља који су у са њом у контакту: основна школа на југу и део стамбеног насеља на северу обухваћеног подручја и део комуналне и пословне зоне.

Највећи део посматраног подручја заузима становање. Преовлађујућа намена на простору обухвата плана је становање, док мањи део простора заузимају трговина, занатство и производња. Површином грађевинског подручја су обухваћене и површине јавних садржаја, саобраћајнице и површине намењене комуналној инфраструктури.

Постојећа намена површина и врста изградње обухваћена Планом састоји се од:

Јавне функције и службе – обухвата објекте који се односе на образовање, дечију и социјалну заштиту, здравство, објекте културе, науке и информисање, локалне управе, спортски објекти и комунални објекти.

Капацитети образовања, дечије и социјалне заштите задовољавају потребе на територији општине Брус.

Локална управа и администрација, разне друштвене и државне функције смештене су у одвојеним објектима или у објектима више служби и функција.

Објекти културе, науке, информисања, спорта и рекреације проткане су уз становање и остале јавне функције дуж целог подручја општине Бруса.

Земљиште осталих намена – обухвата верске објекте, становање, објекте услуга, трговине и угоститељства, објекте производње и зеленило.

У Брусу је становање организовано у систему индивидуалне стамбене изградње у слободно стојећим индивидуалним стамбеним објектима спратности од П до П+1 и на индивидуалним парцелама. Вишепородично становање реализовано је углавном у централном делу Бруса. У близини гробља формиран је кварт социјалног становања, углавном неусловног за становање, без инфраструктуре, са нелегално постављеним импровизованим објектима.

Објекти трговине, угоститељства, занатства и комерцијалних садржаја углавном су размештени у оквиру центра насеља. Најчешће се налазе и у приземним етажама.



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРУЖАЊЕ УСЛУГА У ОБЛАСТИ УРБАНИЗМА,  
АРХИТЕКТУРЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВА „URBANIKA“ Д.О.О. БЕОГРАД – ЗВЕЗДАРА  
Булевар краља Александра број 235/83, 11000 Београд\_ ПИБ 107689262  
Тел: +381 (0)11 2410 466 и +381 (0)63 629 933\_ e-mail: tanja.klismanic@gmail.com

Производња је у Брусу на подучју ГУП-а лоцирана на три локације од којих само једна има адекватан простор и могућност за развој.

Јавно зелене површине у укупном простору учествују са занемарљиво малим простором у погледу површина, стања уређености и функционалности. Поред јавног зеленила евидентиране су и парцеле са зеленилом, углавном у приватном власништву. Зелене површине у оквиру парцела су веома оскудне.

Планиране границе измена делова Плана генералне регулације Брус приказане су на ортофото снимку на графичком прилогу „Предлог граница измене плана“.

#### 4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја је стварање услова за изградњу на планском подручју у складу са правилима утврђеним планом.

Општи циљеви израде плана заснивају се на општим урбанистичким критеријумима, правцима и циљевима просторног развоја подручја, и то:

- Рационалније коришћење простора;
- Стварања услова за изградњу потребних садржаја и планираних намена у складу са законом и планом;

#### 5. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

Измена дела измена и допуна Плана генералне регулације Бруса обухвата део *целине 2.0*: зона ширег центра и део *целине 3.1*: општа стамбена зона, дела зоне 8.0 (комунална зона) и део зоне 9.1 (пословна зона), обухваћени су наведени делови територије општине Брус.

		Површина (ha)
2.0	зона ширег центра	4,05
3.0	Општа стамбена зона	
	3.1	1,30
8.0	комунална зона	0,20
9.0	пословна зона	0,49

Табела 1– Подела на целине

##### Део целине 2.0 – Зона ширег центра

У оквиру ове зоне налазе се основна и средња школа и становање средње и високе густине са пословањем. Планиране су делатности из области услуга, трговине, занатства, личних и интелектуалних услуга и пословања како би ова зона постала зона квалитетног становања са урбаним садржајима.



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРУЖАЊЕ УСЛУГА У ОБЛАСТИ УРБАНИЗМА,  
АРХИТЕКТУРЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВА „URBANIKA“ Д.О.О. БЕОГРАД – ЗВЕЗДАРА  
Булевар краља Александра број 235/83, 11000 Београд\_ ПИБ 107689262  
Тел: +381 (0)11 2410 466 и +381 (0)63 629 933\_e-mail: tanja.klismanic@gmail.com

Планирано је да се простор развија унапређењем јавних простора, побољшањем и обновом постојећих објеката и изградњом нових објеката на неизграђеним парцелама.

Планиране намене у оквиру ове целине су:

Породично становање (средњих густина) – обухваћени део целине карактеришу парцеле на којима су планирани објекти породичног становања, по типу слободностојећи или двојни, дозвољеног индекса заузетости од 30% до 40%, спратности до П+1+Пк. Парцеле имају приступ на јавну површину - саобраћајнице.

Породично становање са пословањем (високих густина) – на парцели која је ове намене постоје изграђени стамбени и пословни објекти. Постојећи објекти се задржавају са постојећим урбанистичким параметрима.

Образовање – основна и средња школа – у оквиру комплекса школе планирана је изградња објекта који је у функцији основне намене, по типу слободностојећи, са урбанистичким параметрима који су дефинисани у складу са плановима ширег подручја. Дозвољени индекс заузетости је 25%, спратност до П+2+Пк.

Остали део целине чине јавне површине – саобраћајнице.

#### Део целине 3.1 – Општа стамбена зона

Зона становања средњих густина развија се око централне зоне. Поред преовлађујуће намене породичног становања, су планирани и комунални објекти, комерцијалне делатности и зеленило.

Становање се планира на неизграђеним површинама где је могућа изградња објеката елитног становања, обзиром да положај и величина парцела одговарају оваквом типу становања.

Постојеће становање је могуће развијати кроз перманентне облике реконструкције и свих облика побољшања стања грађевинског фонда, са могућношћу уређења нижих етажа за пословни простор, који не угрожава основну функцију становања и животну средину, индекса заузетости до 40%, спратности П+1+Пк.

Планиране намене у оквиру ове целине су:

Породично становање (средњих густина) – обухваћени део целине карактеришу парцеле на којима су планирани објекти породичног становања, по типу слободностојећи или двојни. Могућа је изградња објеката елитног становања – резиденцијалног типа, дозвољеног индекса заузетости до 30%, спратности П+1. Остало породично становање је дозвољеног индекса заузетости до 40%, спратности до П+1+Пк. Парцеле имају приступ на јавну површину - саобраћајнице.

Комунални објекат – резервоар за воду – Ова намена представља објекат јавне намене. Планом се дефинише саобраћајни приступ до ове парцеле и формира грађевинска парцела за објекат јавне намене.

Јавно зеленило – на мањој слободној површини у обухвату плана формира се зелени сквер, који представља површину јавног објекта који је у функцији основне намене, по типу слободностојећи, са урбанистичким параметрима који су дефинисани у складу са плановима ширег подручја.

Остали део целине чине јавне површине – саобраћајнице.



### Део целине 8.0 – Комунална зона

Ова зона се налази у југоисточном делу плана, у чијем саставу се налази постојеће гробље, планирани простор за сточну пијацу тј. будући планирани агро – бизнис центар и ветеринарску станицу. Површина зоне износи 4,2ha. На овом простору је предвиђена локација за новопланирано гробље, али је пре израде пројекта неопходно израдити инжењерско-геолошки елаборат.

Евидентирано је социјално становање у овој зони. Како локација за становање у овој зони није адекватна, потребно је у наредном периоду изместити социјално становање са овог подручја.

У оквиру ове зоне је предвиђен Агробизнис центар - Сточна и кванташка пијаца  
Сточна пијаца је планирана у југо-источном делу насеља, поред локације постојећег гробља. Овај простор задовољава и потребе кванташке пијаце, и намера је да се овај простор трансформише у савремени агро – бизнис центар са свим пратећим и допунским функцијама. За овај део је урађен ПДР агробизнис центра који ће овим планом вишег реда у делу бити стављен ван снаге за изградњу рециклажног центра.

### Део целине 9.1. - П о с л о в н а з о н а

Ова зона се налази и у југоисточном делу обухвата уз индустријску зону, где је предвиђено пословање са компатибилним делатностима. Њена површина је 2,79 ha, и у њој су предвиђени претежно пословно-стамбени објекти са компатибилним функцијама.

#### 9.1. Услугне намене (услуге, пословање, туризам, трговина, терцијарне делатности)

Посебне зоне услуга, из области трговине, занаства, личних и интелектуалних услуга и пословања планирати са функцијом становања, тако да однос становања и осталих садржаја буде приближно 30%:70%. Наиме, мултифункционална структура насеља је један од темељних принципа одрживог развоја. Не само у градским четвртима, већ и у мањим оперативним јединицама, биће интегрисани становање, рад, одмор, рекреација, снабдевање, услуге и јавне службе.

Зоне привређивања планирати без функција становања.

У насељском центру, су смештени објекти здравства, управе, културе, трговине, угоститељства, занатства и осталих услуга од јавног интереса. Пратиће их комерцијалне услуге из приватног сектора на овим локацијама, али и у насељском ткиву, на парцелама које испуњавају услове за одговарајућу делатност, а не угрожавају функцију становања и животну средину. Такође, комерцијалне услуге је пожељно развијати у приземним етажама дуж важнијих насељских саобраћајницама, а у већем обиму у зонама привређивања.

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УСЛУЖНЕ НАМЕНЕ – у зони 9 и у свим зонама као допунска (компатибилна) намена**

Ову групу чине следеће намене

- услуге (трговачке, пословно – комерцијалне делатности)
- туризам (хотели, мотели, ресторани, апартмани за издавање...)



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРУЖАЊЕ УСЛУГА У ОБЛАСТИ УРБАНИЗМА,  
АРХИТЕКТУРЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВА „УРБАНИКА“ Д.О.О. БЕОГРАД – ЗВЕЗДАРА  
Булевар краља Александра број 235/83, 11000 Београд\_ ПИБ 107689262  
Тел: +381 (0)11 2410 466 и +381 (0)63 629 933\_ e-mail: tanja.klismanic@gmail.com

Услуге се могу наћи у свим просторним целинама и тада важе услови и параметри доминантне намене на нивоу целине или блока.

У ову групу спадају и воденице које се могу реконструисати у туристичко-угоститељске објекте, са обавезном израдом урбанистичког пројекта и тада за воденице важе правила из табеле за Туризам. Такође параметри из табеле туризам се примењују када је туристичка намена претежна на парцели. За туристичке објекте у оквиру других намена, важе параметри и услови за доминантну намену.

#### Правила грађења за објекте услужних делатности

<b>Величина грађевинске парцеле</b>		
за слободно стојеће објекте	мин	500 m <sup>2</sup>
<b>Ширина парцеле у зони грађења</b>		12 m

<b>Положај објекта у односу на улицу</b>	мин 10m	повучено од регулације
Удаљења од суседних објеката	мин.	8m
Удаљења од бочних ивица парцеле	мин.	4m
удаљење од задње ивице парцеле	мин.	6m

<b>Индекс заузетости</b>		до 50%
до 600 m <sup>2</sup>		50%
преко 600 m <sup>2</sup>		40%

<b>Процент незастртих површина</b>		
до 600 m <sup>2</sup>		25%
преко-600 m <sup>2</sup>		35%
ширина заштитног зеленог појаса према другим наменама		5 m

<b>Висина објеката (метара)</b>	дозвољено је максимум 4m + 0,5 m по етажи више од прописане висине за доминантну намену у оквиру просторне
---------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Туризам

<b>Величина грађевинске парцеле</b>	мин.	800 m <sup>2</sup>
<b>Ширина парцеле у зони грађења</b>	мин.	20,0m

<b>Положај објекта у односу на улицу</b>	мин 5,0m	повучено од регулације
Удаљења од суседних објеката	мин.	8,0m
Удаљења од бочних ивица парцеле	мин.	4,0m

<b>Процент заузетости</b>		до 50%
<b>Индекс изграђености / % заузетости</b>		
1000 m <sup>2</sup>		1,8 / 50%
преко 1000 m <sup>2</sup>		1,6 / 40%

<b>Процент уређених незастртих зелених површина</b>		
до 1000 m <sup>2</sup>		30%
преко-1000 m <sup>2</sup>		35%

<b>Спратност објеката</b>	макс	П+3+Пк
<b>Висина објеката</b>	макс	17,0m



### Саобраћајно решење

На подручју у обухвату плана планиране су нове стамбене улице због колског и пешачког приступа будућим објектима које чине површине јавне намене.

У делу који је у обухвату Плана обухваћена је делом улица Братислава Петровића која овим планом не мења ширину појаса регулације, а у оквиру њега је могуће формирати саобраћајницу са коловозом ширине до 2x3.5м и обостраним тротоарима 2x2.0м. Траса ове улице се поклапа са трасом државног пута другог А реда бр. 208.

У осталом делу планиране су саобраћајнице са следећим карактеристикама:

- Градске саобраћајнице за одвијање двосмерног саобраћаја: коловоз 2x3.0м са обостраним тротоарима 2x1.5м.
- Секундарне саобраћајнице за одвијање двосмерног саобраћаја: коловоз 2x2.75м са обостраним тротоарима 2x1.5м.

### Зеленило

На подручју у обухвату плана планиране су јавне зелене површине уз улицу која иде границом плана и чини границу целине 3.1 са јужне стране. Ова зелена површина је површина јавне намене и представља путно зеленило.

Остало зеленило је у оквиру свих осталих планираних намена.

### Резервоар за воду

У оквиру система за водоснабдевање насеља постоји резервоар Росуље запремине 1000м<sup>3</sup>. Претходним ПГР-ом Бруса је дато да је потребно проширити резервоарски простор за око 900м<sup>3</sup>.

## **ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ**

### Део целине 2.0 – Зона ширег центра

Површина зоне: 3х 75а 84м<sup>2</sup>

### Породично становање (средњих густина)

Планирана бруто површина (Из=30% и Из=40%): 2.850м<sup>2</sup>

Планирана бруто развијена грађевинска површина (П+1+Пк): 8.550м<sup>2</sup>

### Породично становање са пословањем (високих густина)

На парцели је изграђен стамбено пословни објекат, бруто површине око 570м<sup>2</sup> (на основу снимљених објеката на ДКП-у), на парцели површине око 12 ари.

Задржава се постојећи индекс изграђености: Из(пр.)=50%

### Образовање – основна и средња школа

На комплексу укупне површине 2х 35а 22м<sup>2</sup> изграђени су објекти укупне површине 5.720м<sup>2</sup>. Постојећи индекс заузетости је 24%.

За дозвољени индекс заузетости од 25% на нивоу комплекса дозвољена бруто површина објеката је 5.880м<sup>2</sup>.

### Део целине 3.1 – Општа стамбена зона





ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРУЖАЊЕ УСЛУГА У ОБЛАСТИ УРБАНИЗМА,  
АРХИТЕКТУРЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВА „URBANIKA“ Д.О.О. БЕОГРАД – ЗВЕЗДАРА  
Булевар краља Александра број 235/83, 11000 Београд\_ ПИБ 107689262  
Тел: +381 (0)11 2410 466 и +381 (0)63 629 933\_e-mail: tanja.klismanic@gmail.com

Површина зоне: 1ха 36а 81м<sup>2</sup>

Породично становање (средњих густина)

Планирана бруто површина (Из=30% и Из=40%): 2.700м<sup>2</sup>

Планирана бруто развијена грађевинска површина (П+1 и П+1+Пк): 6.750м<sup>2</sup>

Породично становање (средњих густина)

Планирана бруто површина (Из=30% и Из=40%): 2.500м<sup>2</sup>

Планирана бруто развијена грађевинска површина (П+1 и П+1+Пк): 6.250м<sup>2</sup>

Део целине 8.0. – Комунална зона

Површина зоне: 20а

Рециклажни центар

Планирана бруто површина (Из=35% )200м<sup>2</sup>

Планирана бруто развијена грађевинска површина (П до П+1 у зависности од технологије): 200м<sup>2</sup>

Део целине 9.1. – Пословна зона

Површина зоне: 42а

Услужне намене

Планирана бруто површина (Из=50%)2100 м<sup>2</sup>

Планирана бруто развијена грађевинска површина (П+3+Пк): 10500м<sup>2</sup>

Површине су дате на основу расположивих података из ДКП-а и сагледавањем фактичког стања и могу се сматрати проценом која се тражи за рани јавни увид.

## 6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Концептуални оквир произилази из планског основа, као и постављених принципа и циљева планирања.

Реализацијом плана очекују се следећи ефекти планирања:

- Рационално коришћење земљишта;
- Заштита простора и унапређење његових карактеристика;
- Спроводљив план након реалних процена о могућностима даљих интервенција на подручју у обухвату плана;
- Континуитет у планирању саобраћајне и остале инфраструктуре у складу са постојећим и планираним наменама површина.
- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности и сл.;





ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРУЖАЊЕ УСЛУГА У ОБЛАСТИ УРБАНИЗМА,  
АРХИТЕКТУРЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВА „URBANIKA“ Д.О.О. БЕОГРАД – ЗВЕЗДАРА  
Булевар краља Александра број 235/83, 11000 Београд\_ ПИБ 107689262  
Тел: +381 (0)11 2410 466 и +381 (0)63 629 933\_ e-mail: tanja.klismanic@gmail.com

- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације комуналних површина;
- Опремање предметног подручја објектима комуналне и саобраћајне инфраструктуре;
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње;
- Повећање броја радних места и сл.
- Опремање комуналном инфраструктуром и спровођењем мера заштите животне средине обезбеђује се очување квалитета чинилаца животне средине и здравља људи;
- Применом мера енергетски ефикасне изградње обезбеђује се рационално коришћење енергије и смањење негативних утицаја на животну средину;

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ

Тања Клишманић дипл.инж.арх.



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ПРУЖАЊЕ УСЛУГА У ОБЛАСТИ УРБАНИЗМА,  
АРХИТЕКТУРЕ И ГРАЂЕВИНАРСТВА „URBANIKA“ Д.О.О. БЕОГРАД – ЗВЕЗДАРА  
Булевар краља Александра број 235/83, 11000 Београд\_ ПИБ 107689262  
Тел: +381 (0)11 2410 466 и +381 (0)63 629 933\_ e-mail: tanja.klismanic@gmail.com

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

## II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- 0.2. ШИРИ ПРИКАЗ ГРАНИЦА ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
Р 1 : 10000
- 1.0. ПРЕДЛОГ ИЗМЕНЕ ДЕЛА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
Р 1 : 5000
- 2.0. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ БРУС (Службени лист општине Брус бр.3/13)  
Реферална карта бр.1 – Намена простора

## III ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Плана детаљне регулације