Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Врбас
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и просторно планирање,
стамбено-комуналне послове
и заштиту животне средине
Број: 004372160 2026 09122 004 003 350 068
Дана:3. новембра 2026. године
ВРБАС

Општинска управа Врбас, Одељење за урбанизам и просторно планирање, стамбено-комуналне послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Јелена Поповић, дипл. правник, по овлашћењу в.д. начелника Општинске управе Врбас број 112-273/2026-IV/03 од 15.05.2026. године на основу члана 60, 61 и 63. Закона о планирању и изградњу ("Сл.гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026), члана 88. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019, 47/2025 и 40/2016), члана 17. став 1. алинеја 2. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Врбас", број 6/19, 28/19, 39/2020, 17/2021,30/2024) поступајући по Извештају Комисије за планове од 2. новембра 2026. године, број 000066984 2026 09122 004 003 350 149 00 00 010

ПОТВРЂУЈЕ

Да је **Урбанистички пројекат** урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+2, на кат.парцелама број 904 и 903/2 к.о. Куцура, број 30/2026 од јула 2026. године, који је израдило Друштво за пројектовање, консталтинг и инжењеринг „Urban planning“ doo Апатин, одговорни урбаниста Снежана Радмановић Пејић, дипл.инж.арх. лиценца број 200 0456 03, подносиоца захтева „Best system“ doo, Куцура, Маршала Тита број 32, у складу са Планом генералне регулације насеља Куцура са детаљном регулацијом јавног грађевинског земљишта („Службени лист општине Врбас, број 8/07,16/12),Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025, 80/2026) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019, 47/2025 и 40/2026).

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта се налази у члану 60. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026) и члановима 76. и 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019, 47/2025 и 40/2026).

Плански основ је План генералне регулације насеља Куцура са детаљном регулацијом јавног грађевинског земљишта („Службени лист општине Врбас, број 8/07,16/12),

Предметна локација се налази у делу блока 39, према нумерацији утврђеној Планом генералне регулације, у улици Маршала Тита у Куцури.

Урбанистичким пројектом разрађује се локација коју чине кат.парцеле број 904 и 903/2 к.о. Куцура површине 2.334м2, које представљају грађевинскс земљиште остале намене.

Сврха израде Пројекта је урбанистичко архитектонска разрада локације и дефинисање услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат.парцелама број 904 и 903/2 к.о. Куцура.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је да се провере и ускладе програмски захтеви инвеститора са могућностима локације и условима дефинисаном важећим планским документом, те да се омогући рационална организација простора и реализација планиране изградње у складу са урбанистичким параметрима.

Статус земљишта обухваћеног Урбанистичким пројетом је грађевинско земљиште.

ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Због планиране изградње, неопходно је приступити изради пројекта препарцелације-спајања парцела, у складу са условима и смерницама предметног УП-а, како би се формиала одговарајућа грађевинска парцела. Обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе изврши препарцелацију-спајање катастарских парцела број 904 и 903/2 к.о. Куцура.

Од предметних катастарских парцела формираће се јединствена грађевинска парцела ГП1, са директним колским приступом на постојећу јавну саобраћајницу-улицу Маршала Тита, на кат.парцели 1922/18 к.о. Куцура.

Парцела испуњава услове за грађевинску парцелу, односно:

- Површина парцеле након спроведене препарцелације износи 2.334м2
- Укупна ширина фронта парцеле према саобраћајници износи 31,60м
- Новоформирана грађевинска парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу-улицу Маршала Тита.

На грађевинској парцели предвиђена је изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2, који се састоји од приземља и два спрата. Све етаже објекта намењене су становању, а објекат садржи укупно двадесет четири (24) стамбених јединица различитих структура.

Вишепородични стамбени објекат

-укупна бруто развијена грађевинска површина:1.922,40м2

-укупна нето површина : 1.626,99м2

укупна нето корисна површина : 1.578,23м2

-бруто површина приземља: 640,80м2

-површина земљишта под објектом (заузетост): 643,50м2

На слободном делу парцеле предвиђено је уређење двадесет четири места за паркирање, од којих су два места намењена за особе са инвалидитетом.

Изради Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2 на кат.парцелама број 904 и 903/2 к.о. Куцура, број 30/26 од јула месеца 2026. године приступило се на основу захтева „Best System" doo Куцура,Маршала Тита број 32.

Пројекат је израђен на катастарско-топографском плану у размери Р 1:500, број 1165/2025 од 10.12.2025. године, овереном од стране Геодетске фирме Geowork, Лењинова 20, Кула, Ласло Ковач, дипл.геод.инжењер, лиценца првог реда број 01 0538 18,

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта се налази у члану 60. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 80/26) и члановима 76. и 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС", број 32/2019, 47/2025 и 40/26).

Плански основ је План генералне регулације насеља Куцура са детаљном регулацијом јавног грађевинског земљишта („Службени лист општине Врбас, број 8/07,16/12).

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2 на кат.парцелама број 904 и 903/2 к.о. Куцура број 30/26 од јула 2026. године, израдило је Друштво за пројектовање, консталтинг и инжењеринг „Urban planning" doo Апатин, одговорни урбаниста Снежана Радмановић Пејић, дипл.инж.арх. лиценца број 200 0456 03.

На основу решења о одређивању одговорног урбанисте, за израду предметног урбанистичког пројекта одређена је Снежана Радмановић Пејић, дипл.инж.арх. лиценца број 200 0456 03.

Урбанистички пројекат је достављен Одељењу за урбанизам и просторно планирање, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Врбас, ради потврђивања.

Сходно члану 88. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС", број 32/2019, 47/2025 и 40/26) пре потврђивања пројекта Општинска управа-Одељење за урбанизам и просторно планирање, стамбено комуналне послове и заштиту животне средине, организовала је јавну презентацију Урбанистичког пројекта. Пре јавне презентације, надлежни орган објавио је јавни позив за презентацију урбанистичког пројекта на званичној огласној табли у седишту јединице локалне самоуправе, на званичној интернет страници и у дневном листу „Дневник" у издању од 07. октобра 2026. године. Јавни позив објављен је седам дана пре дана одређеног за почетак јавне презентације.

Јавна презентација је трајала седам дана, почев од 14. октобра закључно са 20. октобром 2026. године. Примедби и сугестија није било. У складу са чланом 96. Правилника о садржини начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), сачињено је Обавештење о обављеној јавној презентацији број 000066984 2026 09122 004 003 350 149 00 010 од 21. октобра 2026. године.

Комисија за планове је на својој седници одржаној дана 29. октобра 2026. године разматрала усклађеност предметног Урбанистичког пројекта са важећим планским документом, Законом о планирању и изградњи и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019, 47/2025 и 80/26).

Након извршене стручне контроле, Комисија је је једногласно донела следећи:

ЗАКЉУЧАК

Комисија за планове предлаже Одељењу за урбанизам и просторно планирање, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Врбас да може прихватити Урбанистички пројекат урбанистичко- архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+2 на кат.парцелама број 904 и 903/2 к.о. Куцура, број 30/2026 од јула 2026. године, који је израдило Друштво за пројектовање, консталтинг и инжењеринг „Urban planning“ doo Апатин, одговорни урбаниста Снежана Радмановић Пејић, дипл.инж.арх. лиценца број 200 0456 03, подносиоца захтева “Best System“ doo Куцура, Маршала Тита број 32, с обзиром да је исти у складу је са Планом генералне регулације насеља Куцура са детаљном регулацијом јавног грађевинског земљишта („Службени лист општине Врбас, број 8/07,16/12), Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023,80/26) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019, 47/2025 и 40/26).

На основу свега изнетог, Извештај са овим закључком доставити надлежном Одељењу ради потврђивања Пројекта.

По потврђивању овог пројекта, орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, на чијој територији је обухват урбанистичког пројекта, дужан је да у року од пет дана од дана потврђивања пројекта, тај пројекат објави на својој интернет страници.

Обрадила: Валентина Продановић

Доставити:

1. „Best system“doo, Куцура, Маршала Тита број 32
2. Архиви

ПО ОВЛАШЋЕЊУ Е.Д. НАЧЕЛНИКА,
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Јелена Поповић дипл.правник