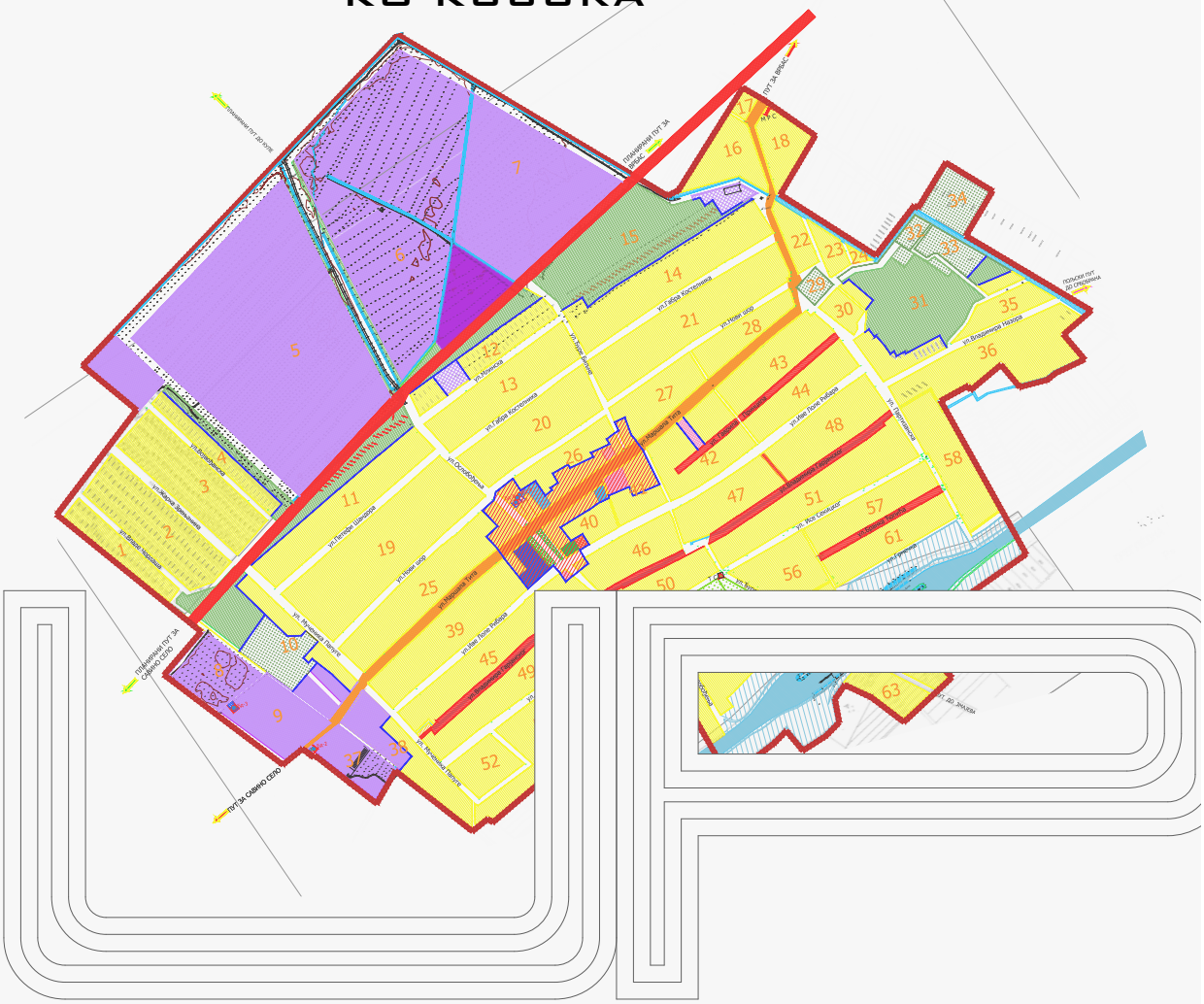
URBAN PLANNING

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+2, NA KATASTARSKIM PARCELAMA 904 I 903/2 KO KUCURA



URBAN PLANNING D.O.O.

25260 Apatin, Rade Konara 34, tel.025 781-700, mob.0631199169, e-mail office@urbanplanningdoo.com

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+2 NA KATASTARSKIM PARCELAMA BROJ 904 I 903/2 KO KUCURA

URBANISTIČKI PROJEKAT BROJ: 30/2026

URBANISTIČKI PROJEKAT
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+2 NA KATASTARSKIM PARCELAMA BROJ 904 I 903/2 KO KUCURA

OBRAĐIVAČ:	**DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING „URBAN PLANNING" DOO – APATIN**
DIREKTOR:	Vojo Pejić, dipl. inž. arh.
APATIN	jul 2026. godine

OPŠTI PODACI:

1. Vrsta projektne dokumentacije:	**Urbanistički projekat**
2. Naručilac projekta:	**BEST SYSTEM DOO, Kucura, Maršala Tita broj 32**
3. Planerska organizacija:	**Društvo za projektovanje, konsalting i inženjering „URBAN PLANNING" d.o.o. – Apatin**
Odgovorni urbanista:	Snežana Radmanović Pejić, dipl. inž. arh.
Obrada:	Vojo Pejić, dipl. inž. arh. Milena Senjak Pejić, mast. inž. građ. Radman Pejić, mast. inž. arh.

СНЕЖАНА РАДМАНОВИЋ-ПЕЈИЋ 014384400 Sign

Digitally signed by СНЕЖАНА РАДМАНОВИЋ-ПЕЈИЋ 014384400 Sign
DN: c=RS, serialNumber=CA:RS-014384400, serialNumber=PNORS-29119668150078, sn=РАДМАНОВИЋ-ПЕЈИЋ, givenName=СНЕЖАНА, cn=СНЕЖАНА РАДМАНОВИЋ-ПЕЈИЋ 014384400 Sign
Date: 2026.09.30 03:45:50 +02'00'

Инжењерска комора Србије
Снежана М. Радмановић-Пејић
дипл. инж. арх.
200 0456 03
Одговорни урбаниста

ВОЈО ПЕЈИЋ 016148407 Sign

Digitally signed by ВОЈО ПЕЈИЋ 016148407 Sign
DN: c=RS, serialNumber=PNORS-05089651838 96, serialNumber=CA:RS-016148407, sn=ПЕЈИЋ, givenName=ВОЈО, cn=ВОЈО ПЕЈИЋ 016148407 Sign
Date: 2026.09.30 03:46:35 +02'00'

DIREKTOR

Društvo za projektovanje, konsalting i inženjering URBAN PLANNING d.o.o. Apatin, Rade Končara 34

Vojo Pejić, dipl. inž. arh.

Sadržaj

A. Opšta dokumentacija 5
1. Izvod iz registracije preduzeća 6
2. Rešenje Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture 9
3. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste 12
4. Izjava odgovornog urbaniste 13
5. Licenca odgovornog urbaniste 14

B. tekstualni deo 16
1. UVOD 17
2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA 17
3. SVRHA I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA 18
4. USLOVLJENOSTI PLANOM GENERALNE REGULACIJE 18
5. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA 21
6. PREDLOG PREPARCELACIJE 23
7. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA PROSTORA I GRAĐENJA 23
8. NUMERIČKI POKAZATELJI 26
9. SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE 29
10. POSTAVLJANJE OGRADE 29
11. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU 30
12. EVAKUACIJA OTPADA 35
13. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI 36
14. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE 36
15. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE 37
16. USLOVI PRISTUPAČNOSTI 38
17. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA 39
18. MERE ZAŠTITE PRIRODNIH DOBARA 39
19. MERE ZAŠTITE OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA I DRUGIH OPASNOSTI 39
20. TEHNIČKI OPIS PLANIRANOG OBJEKTA 41
21. REALIZACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA 52

C. grafički prilozi 53
1. Izvod iz Plana generalne regulacije naselja Kucura sa detaljnom regulacijom javnog građevinskog zemljišta (2007)
2. Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata UP-a 1:250
3. Predlog preparcelacije 1:250
4. Situacioni prikaz dispozicije objekta sa regulaciono nivelacionim rešenjem sa osnovom prizemlja 1:250
5. Situacioni prikaz dispozicije objekta sa regulaciono nivelacionim rešenjem sa osnovom krova 1:250
6. Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja sa osnovom prizemlja 1:250
7. Situacioni prikaz urbanističkog, parternog rešenja i pejzažnog uređenja sa osnovom krova 1:250

8. Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu 1:250
9. Idejno rešenje objekta 1:125

D. dokumentacija 54

1. Katastarsko-topografski plan u analognom obliku, R 1:500, overen od strane „GEOWork“ d.o.o. Kula, broj 1165/25 od 10.12.2025. godine 55
2. Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti za k.p. broj 904 i 903/2 KO Kucura, preuzet iz Geodetsko-katastarskog informacionog sistema 27.09.2026. godine 56
3. Tehnička informacija i uslovi za priključenje na javni vodovod i kanalizaciju otpadnih voda nadležnog komunalnog preduzeća JKP „Komunalac“ Vrbas, broj 262/26 od 24.08.2026. godine .. 66
4. Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na atmosfersku kanalizaciju Odeljenja za urbanizam i prostorno planiranje, stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine broj 000016164 2026 09122 004 003 016 012 01 261 od 26.08.2026. godine 69
5. Uslovi „Elektrodistribucije Srbije“ d.o.o. Beograd, Ogranka Elektrodistribucija Sombor, broj: 2581200-D.07.08. – 356260/2-26 od 11.09.2026. godine 71
6. Uslovi za priključenje na mrežu elektronskih komunikacija Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ A.D. Beograd, Direkcije za tehniku, Službe za planiranje i izgradnju mreže Novi Sad, broj: D210-376370/2 od 28.08.2026. godine 82
7. Tehnička informacija i uslovi koje je izdao YETTEL d.o.o. Beograd, broj LU-254/2026 od 27.08.2026. godine 85
8. Uslovi za priključenje na distributivnu gasnu mrežu preduzeća „Vrbas-gas”, Vrbas, broj: DV 02-839-1/2026 od 20.08.2026. godine 87
9. Saobraćajno-tehnički uslovi za izgradnju kolskog prilaza Odeljenja za urbanizam i prostorno planiranje, stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine broj 000016164 2026 09122 004 003 016 012 01 261 od 25.08.2026. godine 93
10. Obaveštenje Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektora za vanredne situacije, Uprave za vanredne situacije u Novom Sadu 07.22 broj 217-28-1527/26 od 07.09.2026. godine 95

URBANISTIČKI PROJEKAT

A. Opšta dokumentacija

1. Izvod iz registracije preduzeća

8000074569580

ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	20362278

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, KONSALTING I INŽENJERING URBAN PLANNING DOO APATIN
Скраћено пословно име	URBAN PLANNING DOO APATIN

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина	АПАТИН
Место	АПАТИН
Улица	РАДЕ КОНЧАРА
Број и слово	34
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања	13. децембар 2007

Време трајања

Време трајања привредног субјекта	Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	105349123

Подаци од значаја за правни промет

Дана 12.08.2022. године у 14:23:22 часова

Страна 1 од 3

Текући рачуни

325-9601600008557-64
325-9500600057482-70

Подаци о статуту / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име: Bojo — Презиме: Пејић

ЈМБГ: 0508965183896

Функција: Директор

Ограничење супотписом: не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме: Bojo Пејић

ЈМБГ: 0508965183896

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 39.767,80 RSD	
Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 39.767,80 RSD	10. децембар 2007

	износ(%)
Удео	**100,000000000000**

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од	

39.767,80 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 39.767,80 RSD	10. децембар 2007

Регистратор, Миладин Маглов

2. Rešenje Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 002945497 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 28.07.2025.г.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву URBAN PLANNING DOO APATIN, из Апатина, улица Раде Кончара број 34, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

I **„URBAN PLANNING DOO APATIN“**, из Апатина, улица Раде Кончара број 34, матични број: 20362278, ПИБ: 105349123, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

II **„URBAN PLANNING DOO APATIN“**, из Апатина, улица Раде Кончара број 34, матични број: 20362278, ПИБ: 105349123 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова**.

III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 022Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.

IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси **„URBAN PLANNING DOO APATIN“.**

V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005,101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„URBAN PLANNING DOO APATIN“**, из Апатина, улица Раде Кончара број 34, матични број: 20362278, ПИБ: 105349123, поднео је, дана 12.06.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 17.06.2025. године.

1

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 27.06.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**3 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**2 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **3** запослена/радно ангажована лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговор о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„URBAN PLANNING DOO APATIN“**, из Апатина, улица Раде Кончара број 34 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 20362278, ПИБ: 105349123, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
   - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева **„URBAN PLANNING DOO APATIN“**, из Апатина, улица Раде Кончара број 34, матични број: 20362278, ПИБ: 105349123.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

3. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste

Na osnovu člana 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 i 80/26), donosi se:

R E Š E N J E

ODREĐUJE SE ODGOVORNI URBANISTA:

SNEŽANA RADMANOVIĆ PEJIĆ, dipl. inž. arh.
broj licence: 200 0456 03

za izradu urbanističke dokumentacije:

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+2 NA KATASTARSKIM PARCELAMA BROJ 904 I 903/2 KO KUCURA

Naručilac Urbanističkog projekta je: **BEST SYSTEM DOO KUCURA, Maršala Tita 32, Kucura**

Imenovana ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i stručnog iskustva za izradu navedene urbanističke dokumentacije.

Mesto i datum: Apatin, jul 2026. godine

DIREKTOR

Vojo Pejić, dipl. inž. arh.

4. Izjava odgovornog urbaniste

Na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 i 80/26),

I Z J A V LJ U J E M

da je Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+2 na katastarskim parcelama broj 904 i 903/2 KO Kucura, u ulici Maršala Tita u Kucuri, izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i propisima donetim na osnovu zakona, kao i da je izrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom:

- **Planom generalne regulacije naselja Kucura sa detaljnom regulacijom javnog građevinskog zemljišta (2007)** ("Službeni list opštine Vrbas", broj 8/2007 i 16/2012)

Odgovorni urbanista: Snežana Radmanović Pejić, dipl. inž. arh.

Broj licence: 200 0456 03

Lični pečat: Potpis:



Broj urbanističko-tehničkog dokumenta: 30/2026

Mesto i datum: Apatin, jul 2026. godine

5. Licenca odgovornog urbaniste



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

Снежана М. Радмановић-Пејић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2911966815078

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 0456 03

У Београду,
20. новембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-30539
Београд, 20.11.2025. године

На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) Инжењерска комора Србије издаје

П О Т В Р Д У

Којом се потврђује да је Снежана М. Радмановић-Пејић, дипл. инж. арх. лиценца број

200 0456 03

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 20.11.2026. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа Инжењерску комору Србије

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

URBANISTIČKI PROJEKAT

B. tekstualni deo

Na osnovu člana 60, 61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 i 80/26), izrađuje se:

URBANISTIČKI PROJEKAT

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+2 NA KATASTARSKIM PARCELAMA BROJ 904 i 903/2 KO KUCURA

1. UVOD

Izradi Urbanističkog projekta urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+2 na katastarskim parcelama broj 904 i 903/2 KO Kucura, u ulici Maršala Tita 48 u Kucuri, pristupilo se na zahtev naručioca BEST SYSTEM DOO KUCURA, sa sedištem u ulici Maršala Tita 32 u Kucuri.

Urbanističkim projektom razrađuje se lokacija koju čine katastarske parcele broj 904 i 903/2 KO Kucura, površine 2334 m², koje predstavljaju građevinsko zemljište ostale namene.

2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u:

- Zakonu o planiranju i izgradnji, član 60, 61. i 62. („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 i 80/26);
- Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, član 76. i 77. („Službeni glasnik RS“, br. 32/19, 47/25 i 40/26);
- Pravilniku o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik RS“, br. 58/12, 74/15 i 82/15);
- Pravilniku o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata,

kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Službeni glasnik RS“, br. 22/15 i 10/26).

- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene („Službeni glasnik RS“, br. 22/19).

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je:

- **Plan generalne regulacije naselja Kucura sa detaljnom regulacijom javnog građevinskog zemljišta (2007)** ("Službeni list opštine Vrbas", broj 8/2007 i 16/2012).

3. SVRHA I CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Svrha izrade Urbanističkog projekta je urbanističko-arhitektonska razrada lokacije i definisanje uslova za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 904 i 903/2 KO Kucura.

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se provere i usklade programski zahtevi investitora sa mogućnostima lokacije i uslovima definisanim važećim planskim dokumentom, te da se omogući racionalna organizacija prostora i realizacija planirane izgradnje u skladu sa propisanim urbanističkim parametrima.

4. USLOVLJENOSTI PLANOM GENERALNE REGULACIJE

Prema važećem Planu generalne regulacije naselja Kucura sa detaljnom regulacijom javnog građevinskog zemljišta (2007) ("Službeni list opštine Vrbas", broj 8/2007 i 16/2012), predmetne katastarske parcele nalaze se u granicama građevinskog područja naselja, u okviru bloka 39.

Blok 39 namenjen je za centralne sadržaje. U zoni centralnih sadržaja - zoni mešovite namene, dozvoljena je izgradnja: porodičnih i višeporodičnih stambenih objekata, vanstambenih sadržaja, tj. sadržaja centralnih funkcija kako javne tako i ostale namene.

Planom je propisano da se izgradnja višeporodičnih objekata obavezno razrađuje urbanističkim projektom.

Navedene odredbe Plana generalne regulacije predstavljaju planski osnov za izradu Urbanističkog projekta za predmetnu lokaciju, kojim se detaljno razrađuju relevantni

urbanistički parametri i uslovi izgradnje.

4.1. Izvod iz Plana generalne regulacije naselja Kucura sa detaljnom regulacijom javnog građevinskog zemljišta (2007) ("Službeni list opštine Vrbas", broj 8/2007 i 16/2012)

Prema navedenom planskom dokumentu definisana su sledeća pravila građenja:

2.2. PRAVILA GRAĐENJA U ZONI CENTRALNIH SADRŽAJA / mešovita namena /

2.2.1. Vrsta i namena objekata

Mešovita namena je prevashodno u funkciji centra, u kombinaciji sa stanovanjem. U zoni mešovitog stanovanja je dozvoljena izgradnja: porodičnih i višeporodičnih stambenih objekata … . Vrsta objekata: objekti mogu biti slobodnostojeći, dvojni, u nizu i objekti u prekinutom nizu.

2.2.2. Uslovi za formiranje građevinske parcele

Građevinska parcela je deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju. … za slobodnostojeće objekte minimalna širina uličnog fronta 20,00 m, minimalna površina 600,00 m²; Planirana je realizacija po parcelama, uz mogućnost objedinjavanja, a neophodno je pažljivo usklađivanje sa vrednim objektima u okruženju.

2.2.3. Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele

Objekat može biti postavljen na građevinskoj parceli: u neprekinutom nizu (objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele), u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele), slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele). U delovima naselja u kojima se planira rekonstrukcija postojećih objekata novi objekti se po pravilu postavljaju na regulacionu liniju, a često na bočnu među parcele. … Neophodno je rešiti odvođenje atmosferskih voda na sopstvenoj parceli i prema ulici. … Prilikom izgradnje na slobodnim površinama, objekti se postavljaju na regulacionu liniju ili na građevinsku liniju koja može biti udaljena najviše 5,00 m od regulacione linije …. Prema bočnoj međi parcele / pretežno severne orijentacije / objekti se postavljaju na minimum 0,50 m od međne linije, odnosno minimalno 3,0 m od granice parcele / pretežno južne orijentacije/. … U slučaju gradnje na manjem rastojanju od prethodno propisanog pribaviti pismenu saglasnost /overenu u sudu/ vlasnika susedne parcele.

2.2.4. Indeks zauzetosti za parcele mešovite namene

… Za objekte namenjene stanovanju, najveći indeks zauzetosti je 50%, a za ugaone parcele

60%.

2.2.5. Dozvoljena spratnost i visina objekta

Maksimalna spratnost planiranih objekata je Po + P + 2, preporučuje se P+1+Pk. Maksimalna visina slemena objekta je 15,00 m. … Za sve vrste objekata dozvoljena je izgradnja podrumske ili suterenske etaže, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Kota prizemlja objekta određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta i to:

- *kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;*
- *kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od kote nivelete javnog ili pristupnog puta.*

2.2.7. Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli, prostora za parkiranje vozila i ograđivanje parcele

Za građevinske parcele koje su čisto stambene namene, važe uslovi pristupa parceli kao u zoni stanovanja.

U okviru svake građevinske parcele mora se obezbediti prostor za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, po pravilu – jedno parking ili garažno mesto na jedan stan, s tim da najmanje polovina vozila bude smeštena u garaži … Takođe, u okviru građevinske parcele se mora obezbediti potreban saobraćajno-manipulativni prostor. … Uslovi za ograđivanje građevinske parcele su isti kao i u okviru zone stanovanja.

> *2.1.8. Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli, prostora za parkiranje vozila i ograđivanje parcele*
>
> *Najmanja dozvoljena širina kolsko-pešačkog prilaza za građevinsku parcelu namenjenu porodičnom stanovanju je min. 2,50 m, a za višeporodično stanovanje širina prilaza min. 3,00 m.*
>
> *Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine 0,90 m (računajući od kote trotoara), ili transparentnom ogradom do visine 1,60 m. Ograda se postavlja na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Zidana neprozirna ograda između suseda podiže se maks. visine 2,00 m, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde. Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine 1,60 m koja se postavlja po katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.*

Kontejneri za privremeno odlaganje smeća se postavljaju u okviru građevinske parcele. Isti moraju biti zatvoreni i postavljeni na dovoljnoj udaljenosti od objekata.

2.2.8. Arhitektonsko i estetsko oblikovanje pojedinih elemenata objekata

Spoljni izgled objekta, oblik krova, izgled ograde, primenjeni materijali, boje i drugi elementi utvrđuju se projektnom dokumentacijom, a za evidentirane objekte uslove daje Zavod za zaštitu spomenika kulture. Objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti usklađeni sa urbanističkim kontekstom u kom nastaju, kao i sa vremenskim kontekstom. Preporučuje se projektovanje čistih, ritmičnih fasada. Težiti ka uspostavljanju jedinstvene estetske i vizuelne celine u ulici, bloku i zoni.

Fasade objekata mogu biti od standardnih, a i savremenih materijala, prirodnog ili veštačkog kamena, od fasadne opeke ili malterisane i bojene kvalitetnom fasadnom bojom. Ograde balkona / terasa moraju biti bezbedne za decu / izbegavati horizontalnu konstrukciju bez zaštite / onemogućiti penjanje na ogradu. Obavezna je izrada kosog krova sa nagibom krovne konstrukcije od 30–40º, u zavisnosti od krovnog pokrivača / tegola, crep /. Izuzetno, ako je to opravdano rešenje, može se dozvoliti krov blagog nagiba do 10º, a kao pokrivač se u tom slučaju, preporučuje lim. Kod susednih objekata iste spratnosti moraju biti iste / ili bar usklađene / visine venca i slemena, kao i nagib krova. Krovni prozori mogu biti u ravni krova ili postavljeni vertikalno / krovna badža /. Visina nazitka potkrovne etaže iznosi najviše 1,6 m računajući od kote gotovog poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine, a određuje se prema konkretnom slučaju. Prilikom izdavanja lokacijske i građevinske dozvole obavezati projektanta da predvidi mesta za klima uređaje u projektu objekta i rešenje odvođenja vode iz klima uređaja.

5. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

5.1. Karakteristike lokacije

Predmetna lokacija nalazi se u delu bloka 39, prema numeraciji utvrđenoj Planom generalne regulacije, u ulici Maršala Tita u Kucuri.

Urbanističkim projektom obuhvaćene su katastarske parcele broj 904 i 903/2 KO Kucura, koje se nalaze izvan površina javne namene utvrđenih važećim Planom generalne regulacije.

Katastarske parcele broj 904 i 903/2 KO Kucura graniče se:

- sa severozapadne strane sa katastarskom parcelom broj 1922/18 KO Kucura, koja predstavlja površinu javne namene na kojoj je izgrađena glavna saobraćajnica – ulica Maršala Tita, državni puta II B reda broj 305;
- sa severoistočne i jugoistočne strane sa katastarskom parcelom broj 901 KO

Kucura, na kojoj je izgrađen kompleks Osnovne škole "Bratstvo jedinstvo" Kucura;
- sa jugozapadne strane sa neizgrađenom katastarskom parcelom broj 899/2, njivom 1. klase i 899/1 KO Kucura, na kojoj je izgrađen porodični stambeni objekat spratnosti P+0;

Objekti u neposrednom okruženju građeni su u različitim periodima i odlikuju se različitim arhitektonskim karakteristikama.

Na katastarskoj parceli broj 904 KO Kucura, u listu nepokretnosti broj 4651, upisana je porodična stambena zgrada, objekat broj 1, spratnosti P+0, površine 176 m². Postojeći objekat predviđen je za uklanjanje. Pre njegovog uklanjanja investitor je dužan da pribavi rešenje nadležnog organa Opštinske uprave opštine Vrbas kojim se odobrava uklanjanje objekta, u skladu sa članom 168. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji.

U grafičkim prilozima prikazani su i delovi katastarske parcele broj 1922/18 KO Kucura, radi sagledavanja kolskog pristupa predmetnim parcelama i priključenja objekta na komunalnu infrastrukturu. Površina obuhvata Urbanističkog projekta iznosi 2.334 m².

5.2. Status zemljišta

Status zemljišta obuhvaćenog Urbanističkim projektom je građevinsko zemljište, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 i 80/26).

Predmetno zemljište definisano je kao građevinsko zemljište Planom generalne regulacije naselja Kucura sa detaljnom regulacijom javnog građevinskog zemljišta (2007) ("Službeni list opštine Vrbas", broj 8/2007 i 16/2012).

5.3. Uslovi prirodne sredine

Kote terena u granicama obuhvata Urbanističkog projekta kreću se od 82,12 do 83,36 mnv, sa blagim padom od uličnog dela parcele prema njenoj unutrašnjosti. Prema konfiguraciji, predmetni teren pripada kategoriji ravnih terena.

Područje naselja Kucura nalazi se u zoni mogućeg intenziteta zemljotresa do VIII stepena MCS skale. Na teritoriji Kucure preovlađuju severozapadni i jugoistočni vetrovi, čija maksimalna brzina, prema podacima iz Plana, može dostići 26,6 m/s, odnosno približno 96 km/h.

U granicama obuhvata Urbanističkog projekta nisu evidentirana zaštićena prirodna dobra niti nepokretna kulturna dobra.

Obuhvat urbanističkog projekta prikazan je u grafičkom prilogu broj 2 – *Katastarsko-topografski plan sa granicom obuhvata urbanističkog projekta*, u razmeri 1:250.

6. PREDLOG PREPARCELACIJE

Zbog planirane izgradnje, neophodno je pristupiti izradi projekta preparcelacije – spajanja parcela, u skladu sa uslovima i smernicama predmetnog UP-a, kako bi se formirala odgovarajuća građevinska parcela. Obaveza investitora je da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši preparcelaciju – spajanje katastarskih parcela broj 904 i 903/2 KO Kucura.

Od predmetnih katastarskih parcela formiraće se jedinstvena građevinska parcela GP1, sa direktnim kolskim pristupom na postojeću javnu saobraćajnicu – ulicu Maršala Tita, na k.p. 1922/18 KO Kucura.

Parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu, odnosno:

- površina parcele nakon sprovedene preparcelacije iznosi 2.334 m²;
- ukupna širina fronta parcele prema saobraćajnici iznosi 31,60 m;
- novoformirana građevinska parcela ima direktan pristup na javnu saobraćajnicu – licu Maršala Tita.

Novoformirana građevinska parcela je pravougaonog oblika, orijentisana u pravcu severozapad–jugoistok.

Granice građevinske parcele GP1, sa svim analitičko-geodetskim elementima, prikazane su na grafičkom prilogu broj 3 *„Predlog preparcelacije“* u R 1:250.

7. URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKO REŠENJE UREĐENJA PROSTORA I GRAĐENJA

Urbanističkim projektom dato je detaljno urbanističko-arhitektonsko rešenje uređenja prostora i izgradnje višeporodičnog stambenog objekta u granicama predmetne građevinske parcele. Definisani su položaj i dimenzije objekta, pristup parceli, prostor za parkiranje vozila, parterno i hortikulturno uređenje slobodnih površina, kao i uslovi za priključenje objekta na komunalnu infrastrukturu.

7.1. Namena površina

Na građevinskoj parceli predviđena je izgradnja višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+2, koji se sastoji od prizemlja i dva sprata. Sve etaže objekta namenjene su stanovanju, a objekat sadrži ukupno dvadeset četiri stambene jedinice različitih struktura.

Višeporodični stambeni objekat:

- ukupna bruto razvijena građevinska površina: 1.922,40 m²;
- ukupna neto površina 1.626,99 m²;
- ukupna neto korisna površina: 1.578,23 m²;
- bruto površina prizemlja: 640,80 m²;
- površina zemljišta pod objektom – zauzetost: 643,50 m².

Na slobodnom delu parcele predviđeno je uređenje dvadeset četiri mesta za parkiranje, od kojih su dva mesta namenjena osobama sa invaliditetom.

7.2. Regulacija i nivelacija

Visinska regulacija objekta definisana je spratnošću, visinom venca i visinom slemena.

Spratnost objekta je **P+2** (prizemlje i dva sprata). Maksimalna visina objekta, merena od nulte kote, iznosi **11,46 m** do slemena (94,51 mnv), odnosno **9,38 m** do venca **(92,43 mnv)**.

Visina venca objekta predstavlja rastojanje od kote trotoara, odnosno pristupa objektu, do kote donje ivice krovnog venca.

Nulta kota objekta **(±0,00 = 83,05 mnv)** definisana je kao kota terena na mestu glavnog pristupa objektu. Kota poda prizemlja iznosi **+0,87 m**, odnosno **83,92 mnv**.

Horizontalna regulacija definisana je regulacionim i građevinskim linijama, kao i njihovim položajem u odnosu na granice parcele. Regulaciona linija RL razdvaja predmetnu građevinsku parcelu od površina javne namene – ulice Maršala Tita.

Višeporodični stambeni objekat postavljen je severozapadnom, uličnom fasadom na građevinsku liniju GL. Građevinska linija uvučena je u odnosu na regulacionu liniju za 3,0 m.

Objekat je udaljen **28,02 m** od jugoistočne, zadnje granice parcele, dok je od jugozapadne granice parcele postavljen na udaljenosti od **7,33 m**.

Maksimalne dimenzije gabarita objekta iznose **17,24 × 40,27 m**. Položaj objekta usklađen je sa pravilima regulacije i građenja utvrđenim Planom generalne regulacije.

Osnovna niveleta manipulativnih površina iznosi približno **82,90 mnv**. Nivelaciono rešenje definisano je apsolutnim kotama terena i uređenih površina i usklađeno je sa postojećom konfiguracijom terena.

Nivelacionim rešenjem obezbeđeno je usmeravanje atmosferskih voda od granica susednih parcela ka unutrašnjosti predmetne parcele, zelenim površinama i vodonepropusnoj prihvatnoj jami. Atmosferske vode se prikupljaju u vodonepropusnoj prihvatnoj jami i koriste za zalivanje, uz pražnjenje po potrebi.

Konačne kote terena i uređenih površina biće definisane tehničkom dokumentacijom, uz poštovanje nivelacionog rešenja utvrđenog Urbanističkim projektom.

Elementi regulacije i nivelacije prikazani su u grafičkim prilozima broj 4 – *Situacioni prikaz dispozicije objekta sa regulaciono-nivelacionim rešenjem – osnova prizemlja* i broj 5 – *Situacioni prikaz dispozicije objekta sa regulaciono-nivelacionim rešenjem – osnova krova*, u razmeri 1:250.

7.3. Pristup objektu i parkiranje

Predmetna građevinska parcela neposredno se oslanja na ulicu Maršala Tita, preko koje je povezana sa saobraćajnom mrežom naselja.

Postojeći trotoar izgrađen je u koridoru ulice Maršala Tita, uz severozapadnu granicu predmetne parcele.

Glavni stambeni ulaz predviđen je sa dvorišne strane objekta. Pešački pristup parceli ostvaruje se iz ulice Maršala Tita. Od pristupa parceli do ulaza u objekat pešačko kretanje odvija se pešačkom stazom i kolsko-pešačkim manipulativnim površinama unutar parcele.

Širina kolskog prilaza parceli iznosi 3,00 m. Na mestu priključenja na javnu saobraćajnicu predviđeni su obaranje ivičnjaka i uređenje površine kolskog prilaza, sa radijusima lepeza od 3,00 m.

Apsolutna kota kolovoza u ulici Maršala Tita, na mestu kolskog pristupa parceli, iznosi 83,00 mnv. Interne saobraćajne površine situaciono i nivelaciono su usklađene sa javnom saobraćajnom površinom na koju se parcela priključuje.

Pristup nivou prizemlja ostvaren je preko ulaznog stepeništa i vertikalne podizne

platforme, dok je vertikalna komunikacija između etaža obezbeđena trokrakim stepeništem i liftom.

Prema normativima Plana generalne regulacije, za svaku stambenu jedinicu potrebno je obezbediti jedno parking ili garažno mesto. Za dvadeset četiri stambene jedinice potrebno je obezbediti dvadeset četiri mesta za parkiranje. Urbanističkim rešenjem obezbeđeno je svih dvadeset četiri mesta na otvorenom parking prostoru u dvorištu, od kojih su dva namenjena osobama sa invaliditetom.

Mesta za parkiranje projektovana su za upravno parkiranje. Projektom su usvojene sledeće dimenzije:

- 2,30 × 4,80 m za standardno mesto za parkiranje;
- 5,90 × 5,00 m za dva spojena parking mesta za osobe sa invaliditetom;
- 5,40 m za širinu komunikacije namenjene pristupu parking mestima i manevrisanju vozila.

Za pristup prostoru za smeštaj kontejnera za komunalni otpad koristi se kolsko-pešačka manipulativna površina unutar parcele.

Površine parking mesta predviđene su od betonskih raster elemenata sa travnatom ispunom.

Oko 35% ove površine čini beton, a oko 65% travnata ispuna. Površina travnate ispune iznosi približno 177,00 m².

8. NUMERIČKI POKAZATELJI

Prema predloženom arhitektonsko-urbanističkom rešenju, na građevinskoj parceli ostvareni su sledeći kapaciteti i urbanistički parametri:

Uporedni prikaz urbanističkih parametara

Urbanistički parametar	**Blok 39** je namenjen porodičnom stanovanju i centralnim sadržajima. U bloku postoji osnovna škola.	
	Plan generalne regulacije naselja Kucura sa detaljnom regulacijom javnog građevinskog zemljišta (2007) ("Službeni list opštine Vrbas", broj 8/2007 i 16/2012)	**Urbanistički projekat** urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+2 na katastarskim parcelama broj 904 i 903/2 KO Kucura
Građevinska parcela	min. površina parcele 600 m^2 i min. širina uličnog fronta parcele 20 m	površina parcele 2334,00 m^2; širina fronta prema ulici Maršala Tita 31,60 m
Odnos namene površina	dominantna namena: mešovita namena	višeporodično stanovanje
Indeks zauzetosti (horizontalna projekcija objekta)	Maksimalno 50%, a za ugaone parcele 60%	**27,57 % (643,50 m^2)**
Indeks izgrađenosti	nije utvrđen	**0,82 (1.922,40 m^2)**
Bruto površina prizemlja	nije utvrđen	**640,80 m^2 (27,46 %)**
Bruto razvijena građevinska površina (BRGP)	nije utvrđen	**1.922,40 m^2**
Maksimalna spratnost i visina	do Po+P+2; maksimalna visina slemena 15,00 m	**P+2**; visina slemena 11,46 (94,51 mnv); visina venca 9,38 (92,43 mnv), mereno od nulte kote 83,05 mnv
Procenat zelenih površina	nije utvrđen	**38,57% (900,12 m^2)**
Rastojanje građevinske linije od regulacione linije	Građevinska linija poklapa se sa regulacionom linijom ili može biti udaljena najviše 5,00 m od regulacione linije	građevinska linija GL uvučena je 3,0 m od regulacione linije RL
Min. rastojanje od susednih parcela	- min. 0,50 m od međne linije pretežno severne orijentacije, odnosno minimalno 3,0 m od granice parcele pretežno južne orijentacije	7,17 m od severoistočne bočne granice; 28,02 m od jugoistočne, zadnje granice; 7,33 m od jugozapadne bočne granice;

Minimalna površina građevinske parcele prema Planu generalne regulacije iznosi **600 m²**, dok predmetna parcela ima površinu **2334 m²**, čime je ispunjen propisani uslov. Minimalna širina uličnog fronta iznosi **20,00 m**, dok ostvarena širina iznosi **31,60 m**.

Maksimalni indeks zauzetosti iznosi **50%**. Urbanističkim projektom ostvaren je indeks zauzetosti od **27,57%**.

Indeks izgrađenosti iznosi **0,82**, a ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta **1.922,40 m²**.

Spratnost objekta P+2 usklađena je sa planskim uslovima. Maksimalna dozvoljena visina slemena iznosi **15,00 m**, dok ostvarena visina iznosi **11,46 m**.

Predloženim rešenjem ostvareno je **900,12 m²** zelenih površina, odnosno **38,57%** ukupne površine građevinske parcele.

Položaj objekta i rastojanja od granica parcele usklađeni su sa pravilima regulacije i građenja utvrđenim Planom generalne regulacije.

Na osnovu prikazanih urbanističkih parametara može se zaključiti da je predloženo rešenje usklađeno sa uslovima utvrđenim važećim planskim dokumentom.

Bilans površina u okviru građevinske parcele

Namena površine	**Površina**	**Učešće**
Građevinska parcela GP1 formirana od k.p. 904 i 903/2 KO Kucura	2334,00 m²	100%
Površina pod objektom	643,50 m²	27,57%
Manipulativne, pešačke i parking površine	790,38 m²	33,86%
Zelene površine	900,12 m²	38,57%

Prostorni kapacitet višeporodičnog stambenog objekta

Etaža	**Neto površina**	**Korisna površina**	**Bruto površina**
Prizemlje	539,09 m²	522,93 m²	640,80 m²
I Sprat	543,95 m²	527,65 m²	640,80 m²
II Sprat	543,95 m²	527,65 m²	640,80 m²
Ukupno	**1.626,99 m²**	**1.578,23 m²**	**1.922,40 m²**

Kapacitet mirujućeg saobraćaja

Namena	Površina	Broj mesta
Otvoreni parking prostor	272,38 m²	24
Ukupno	**272,38 m²**	**24 PM**

Od ukupnog broja, dva mesta za parkiranje namenjena su osobama sa invaliditetom.

9. SLOBODNE I ZELENE POVRŠINE

Sve slobodne površine koje nisu zauzete objektom, saobraćajnim i drugim uređenim površinama namenjene su zelenilu.

Zelene površine biće zatravljene smešom trava otpornom na gaženje i oplemenjene sadnicama visoke i niske vegetacije i cvetnim zasadima.

Ozelenjavanje je potrebno uskladiti sa trasama podzemne i nadzemne infrastrukture i važećim tehničkim normativima za projektovanje zelenih površina.

Zelene površine uz objekat imaju pretežno dekorativni karakter. Predviđena je sadnja školovanih sadnica listopadnog i četinarskog drveća, lisnodekorativnog i cvetnog listopadnog i zimzelenog žbunja, sezonskog cveća i travnatih površina.

Pri izboru dendrološkog materijala prednost treba dati autohtonim vrstama otpornim na nepovoljne uslove sredine, uključujući prašinu i izduvne gasove.

Kolsko-pešačke manipulativne površine predviđene su od betona, pešačke staze od prefabrikovanih betonskih elemenata, a mesta za parkiranje od betonskih raster elemenata sa travnatom ispunom.

Detaljno urbanističko i parterno rešenje prostora i pejzažnog uređenja prikazano je u grafičkom prilogu broj 6 – *Situacioni prikaz urbanističkog i parternog rešenja i pejzažnog uređenja – osnova prizemlja*, u razmeri 1:250.

10. POSTAVLJANJE OGRADE

Na neograđenim delovima između susednih građevinskih parcela podiže se transparentna ili zidana ograda visine do 2,00 m. Ograda i stubovi postavljaju se na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Na regulacionoj liniji prema ulici Maršala Tita podiže se transparentna ograda visine do 1,60 m. Ograda, stubovi i kapije postavljaju se na parceli koja se ograđuje. Pešački i kolski prilaz zatvaraju se kapijama, čija se krila ne mogu otvarati van regulacione linije.

11. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Priključenje planiranog objekta na javnu komunalnu infrastrukturnu mrežu izvršiće se izgradnjom novih priključaka, u skladu sa uslovima nadležnih imalaca javnih ovlašćenja.

Objekat će se priključiti na vodovodnu, kanalizacionu, gasovodnu, elektroenergetsku i telekomunikacionu mrežu.

11.1. Vodovod

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta pribavljeni su tehnički uslovi JKP „Komunalac“ Vrbas, broj 262/26 od 24.08.2026. godine.

U ulici Maršala Tita postoji izgrađena vodovodna mreža od AC cevi DN 80, koja se nalazi u zelenoj površini, sa iste strane ulice kao predmetna parcela.

Postojeći vodovodni priključak nalazi se u zoni izgradnje novog objekta i neće se koristiti za njegovo snabdevanje vodom. Postojeći priključak će se blindirati, a priključenje višeporodičnog stambenog objekta na javnu vodovodnu mrežu izvršiće se izgradnjom novog priključka od PE vodovodnih cevi dimenzije 5/4”, za nazivni pritisak od 10 bar, položenih na dubini od 1,00 m od površine terena, u skladu sa uslovima JKP „Komunalac“ Vrbas.

Vodomerni šaht odgovarajućih dimenzija izgradiće se u granicama parcele, na udaljenosti do 5,00 m iza regulacione linije, u zelenoj površini i izvan saobraćajnog opterećenja. Vodomer mora biti pristupačan za očitavanje i održavanje.

JKP „Komunalac“ može obezbediti vodu za sanitarne potrebe objekta. Zbog ograničenog kapaciteta izvorišta ne može se računati na potrebnu količinu vode za hidrantske potrebe na mestu priključenja. Ukoliko je za objekat potrebno obezbediti vodu za gašenje požara, potrebne količine obezbediće se iz sopstvenog izvora, odnosno rezervoara ili bunara.

11.2. Kanalizacija otpadnih voda

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta pribavljeni su tehnički uslovi JKP „Komunalac“ Vrbas, broj 262/26 od 24.08.2026. godine.

U ulici Maršala Tita ne postoji izgrađena javna kanalizaciona mreža za otpadne vode. Izgradnja kanalizacione mreže Vrbas – Kucura je u toku.

S obzirom na to da je vremenski neizvesna realizacija ulične kanalizacione mreže otpadnih voda, Urbanističkim projektom predviđa se izgradnja vodonepropusne septičke jame. Nakon izgradnje ulične kanalizacione mreže otpadnih voda, predmetni objekat priključiće se na uličnu mrežu.

Kada se stvore uslovi za priključenje, investitor je dužan da podnese JKP „Komunalac“ zahtev za priključenje na sistem javne kanalizacije otpadnih voda.

Trase interne kanalizacione mreže i položaj septičke jame mogu se korigovati u fazi izrade tehničke dokumentacije, u skladu sa potrebnim proračunima.

11.3. Atmosferska kanalizacija

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta pribavljeni su tehnički uslovi Opštinske uprave Vrbas – Odeljenja za urbanizam i prostorno planiranje, stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine, broj 000016164 2026 09122 004 003 016 012 01 261 od 26.08.2026. godine. Prema izdatim uslovima, u ulici Maršala Tita, ispred predmetnih parcela, nalazi se atmosferski kanal koji je delimično zatrpan.

Neposredno priključenje interne atmosferske kanalizacije na postojeći ulični kanal nije predviđeno. Odvođenje atmosferskih voda rešava se u granicama građevinske parcele, usmeravanjem ka zelenim površinama i prikupljanjem u interni sistem atmosferske kanalizacije.

Atmosferske vode sa krovnih površina prikupljaće se olucima i olučnim vertikalama i odvoditi u vodonepropusnu prihvatnu jamu. Prikupljena voda koristiće se za zalivanje i održavanje zelenih površina, a jama će se po potrebi prazniti.

Atmosferske vode sa kolsko-pešačkih, manipulativnih i parking površina prikupljaće se nivelacionim rešenjem i slivnicima. Vode sa površina na kojima mogu doći u dodir sa naftnim derivatima pre odvođenja u vodonepropusnu prihvatnu jamu tretiraće se u separatoru ulja i naftnih derivata.

Položaj trase interne atmosferske kanalizacije, separatora i vodonepropusne prihvatne jame prikazani su u grafičkom prilogu Urbanističkog projekta. Njihove dimenzije i kapaciteti, kao i prečnici i podužni padovi cevovoda, odrediće se hidrauličkim proračunom pri izradi tehničke dokumentacije.

Nivelacionim rešenjem obezbediće se da se atmosferske vode ne odvode na susedne parcele niti nekontrolisano na površine javne namene. Priključenje interne atmosferske kanalizacije na fekalnu kanalizacionu mrežu nije dozvoljeno.

11.4. Elektroenergetska mreža

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta pribavljeni su uslovi za projektovanje i priključenje Elektrodistribucije Srbije d.o.o. Beograd, Ogranak Elektrodistribucija Sombor, broj 2581200-D.07.08.-356260/2-26 od 11.09.2026. godine.

Priključenje višeporodičnog stambenog objekta na distributivni sistem električne energije izvršiće se na naponskom nivou 0,4 kV. Mesto vezivanja priključka na distributivni sistem je niskonaponska sabirnička letva u MBTS 20/0,4 kV „Centar“.

Neposredno uz MBTS „Centar“ postaviće se nova kablovska priključna kutija tipa KPK EV-2P na SABP 800, sa dva sloga osigurača. Postojeći kabl PP00-A 4 × 150 mm² sa rezervnog niskonaponskog izvoda „stambena zgrada – rezerva“ demontiraće se sa letve i uvesti u novu kutiju. Na njegovo mesto na sabirničkoj letvi postaviće se novi kabl istog tipa i preseka, koji će se u novoj kutiji uvezati sa kablom rezervnog izvoda. U transformatorskoj stanici postaviće se nožasti osigurači 3 × 200/250 A.

Od nove kablovske priključne kutije pored MBTS „Centar“ do nove kablovske priključne kutije tipa KPK EV-2P na dvorišnoj fasadi predmetnog objekta izvešće se napojni vod kablom PP00-A 4 × 150 mm². Od postolja nožastih osigurača u novom KPK na fasadi do ormara mernih mesta za stanove izvešće se napojni vod kablom PP00 4 × 95 mm². U kablovskoj priključnoj kutiji postaviće se NV 3 × 160/250 A.

Za merenje potrošnje stanova predviđena su dva ormara tipa MOMM-9 i jedan ormar tipa MOMM-6, sa ukupno 24 trofazna direktna brojila. Ormari će se postaviti u prizemlju objekta, u prostoru vetrobrana, sa njegove desne strane.

Iznad kablovske priključne kutije na fasadi objekta postaviće se ormar tipa POMM-4, sa mernom grupom za zajedničku potrošnju. Napojni vod od kablovske priključne kutije do ovog ormara izvešće se kablom PP00-A 4 × 35 mm².

Priključni vodovi, kablovske priključne kutije i merni ormari izvešće se u skladu sa uslovima Elektrodistribucije Srbije. Tačna trasa priključnog voda od MBTS „Centar“ do predmetnog objekta, kao i detalji postavljanja opreme, razradiće se pri izradi tehničke dokumentacije.

11.5. Telekomunikaciona mreža

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta pribavljeni su uslovi za projektovanje i priključenje Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ a.d. Beograd, delovodni broj D210-376370/2 od 28.08.2026. godine.

U ulici Maršala Tita postoji elektronska komunikaciona mreža „Telekoma Srbija“. Za potrebe priključenja višeporodičnog stambenog objekta predviđa se pristupna telekomunikaciona kanalizacija, polaganjem jedne PE cevi prečnika Ø40 mm od unutrašnjosti objekta do granice parcele. U objektu će se obezbediti prostor za vođenje telekomunikacionih instalacija.

PE cev omogućiće naknadno provlačenje privodnog telekomunikacionog kabla i priključenje objekta na elektronsku komunikacionu mrežu. Unutrašnje instalacije objekta razradiće se tehničkom dokumentacijom. Za strukturno kabliranje Telekom preporučuje (S) FTP/UTP kablove kategorije najmanje 6, položene u zaštitne savitljive cevi.

Pri projektovanju i izvođenju radova poštovaće se propisana rastojanja od postojećih telekomunikacionih objekata i kablova i obezbediće se njihova zaštita.

Trasa pristupne kanalizacije i mesto uvoda u objekat prikazani su u grafičkom prilogu broj 8 – *Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu*, u razmeri 1:250.

11.6. KDS mreža

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta pribavljeni su tehnička informacija i uslovi koje je izdao YETTEL d.o.o. Beograd, broj LU-254/2026 od 27.08.2026. godine.

Prema izdatim uslovima, na predmetnoj lokaciji YETTEL d.o.o. ne poseduje izgrađenu telekomunikacionu infrastrukturu. Shodno tome, Urbanističkim projektom nije predviđeno priključenje planiranog objekta na KDS mrežu ovog operatora.

Pri izradi tehničke dokumentacije i izvođenju radova potrebno je poštovati važeće tehničke propise koji se odnose na dozvoljena rastojanja i zaštitu telekomunikacionih objekata i kablova, kao i zaštitu određenih radio-centara, radio-stanica i radio-koridora, u skladu sa Pravilnikom o zahtevima za utvrđivanje zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža i pripadajućih sredstava, određenih radio-centara i radio-stanica, kao i radio-koridora i obavezama investitora radova pri izgradnji ili rekonstrukciji objekata („Službeni glasnik RS”, broj 83/24).

Pri izgradnji elektronske komunikacione infrastrukture potrebno je pridržavati se odredaba Zakona o elektronskim komunikacijama („Službeni glasnik RS“, broj 35/23) i Pravilnika o tehničkim i drugim zahtevima za postavljanje elektronske komunikacione mreže prilikom izgradnje ili rekonstrukcije poslovnih i stambenih zgrada („Službeni glasnik RS“, broj 89/24).

11.7. Priključenje na gasnu mrežu

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta pribavljeni su tehnički uslovi JP „Vrbas-gas“ Vrbas, broj DV 02-839-1/2026 od 20.08.2026. godine.

U ulici Maršala Tita, sa iste strane ulice kao parcela, izgrađen je distributivni gasovod od polietilenskih cevi d 40 mm (PE100, SDR 11). Položen je na dubini od približno 0,90 m, na udaljenosti od 3,80 m od regulacione linije. Radni pritisak na mestu priključenja iznosi 2 bar, a maksimalni radni pritisak distributivne mreže 4 bar.

Priključenje višeporodičnog stambenog objekta na distributivnu gasovodnu mrežu izvršiće se izgradnjom novog gasnog priključka na postojeći gasovod u ulici Maršala Tita. Priključni gasovod vodiće se od ulične mreže do merno-regulacionog seta na objektu, u skladu sa rešenjem prikazanim u grafičkom prilogu Urbanističkog projekta. Za stanove je predviđeno zasebno merenje potrošnje prirodnog gasa; raspored i kapacitet mernih mesta utvrdiće se pri izradi tehničke dokumentacije i u postupku odobrenja za priključenje.

Prelaz sa podzemnog polietilenskog na nadzemni deo priključka izvešće se pomoću prelaznog komada polietilen–čelik. Priključak se ne sme ugrađivati u zid ili temelj objekta, a njegov nadzemni deo mora biti trajno provetravan.

Merno-regulacioni set postaviće se na spoljašnji zid objekta od negorivog materijala, na mestu pristupačnom za kontrolu i održavanje, što bliže uličnom gasovodu i regulacionoj liniji. Postavlja se na visini od 1,00 m od kote terena, a izuzetno na visini od najmanje 0,50 m uz saglasnost JP „Vrbas-gas“ Vrbas. Njegov položaj uskladiće se sa kablovskom priključnom kutijom i elektroormanima na fasadi, tako da se obezbedi rastojanje propisano uslovima operatora.

Pri vođenju priključnog gasovoda obezbediće se najmanje svetlo rastojanje od 0,40 m pri paralelnom vođenju sa drugim podzemnim instalacijama, odnosno 0,20 m pri ukrštanju. Rastojanje gasovoda od temelja objekta mora iznositi najmanje 1,00 m. Na mestu ukrštanja sa saobraćajnim površinama gasovod će se položiti u zaštitnu cev.

Postojeći distributivni gasovod štiti se u pojasu širine 1,00 m sa obe strane njegove ose. U tom pojasu ne smeju se graditi objekti niti izvoditi radovi koji mogu ugroziti gasovod.

11.8. Saobraćajna infrastruktura

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta pribavljeni su saobraćajno-tehnički uslovi Opštinske uprave Vrbas – Odeljenja za urbanizam i prostorno planiranje, stambeno-

komunalne poslove i zaštitu životne sredine, broj 000016164 2026 09122 004 003 016 012 01 261 od 25.08.2026. godine.

Kolski i pešački pristup građevinskoj parceli ostvaruje se iz ulice Maršala Tita, sa javne saobraćajnice na katastarskoj parceli broj 1922/18 KO Kucura. Kolovoz ulice Maršala Tita deo je državnog puta II B reda broj 305. Ispred uličnog fronta predmetne parcele formira se jedan zajednički kolsko-pešački pristup.

Širina kolskog pristupa parceli iznosi 3,00 m, a radijusi lepeza na spoju sa javnom saobraćajnicom iznose 3,00 m. U delu uličnog koridora preko kojeg se ostvaruje pristup postojeći trotoar će se ojačati. Prilaz će u delu prelaska preko trotoara biti u njegovom nivou, dok će njegova kota na mestu priključenja na kolovoz biti niža od kote kolovoza, u skladu sa izdatim uslovima. Pristup će biti izveden sa čvrstim zastorom i konstrukcijom odgovarajućom za saobraćajno opterećenje.

Od pristupa parceli interna komunikacija širine 3,50 m vodi do parking prostora u dvorištu. Manipulativni prostor ispred parking mesta širine je 5,40 m i omogućava pristup parking mestima i manevrisanje vozila. Pešački pristup glavnom ulazu u objekat, koji se nalazi sa dvorišne strane, ostvaruje se pešačkom stazom unutar parcele.

Za 24 stambene jedinice obezbeđena su 24 parking mesta na sopstvenoj građevinskoj parceli, od kojih su dva namenjena osobama sa invaliditetom.

Na mestu prelaska pristupa preko postojećeg uličnog atmosferskog kanala kanal će se zaceviti, bez zatrpavanja i narušavanja njegovog proticajnog profila. Stubovi elektroenergetskih i telekomunikacionih vodova ne smeju se nalaziti u površini pristupa i moraju biti udaljeni najmanje 1,00 m od nje.

Pri izgradnji pristupa ne smeju se ugroziti postojeće instalacije u uličnom koridoru niti njihovo funkcionisanje. Položaj podzemnih instalacija proveriće se na osnovu raspoloživih podataka, a po potrebi i probnim iskopima. Oštećenja javne površine i infrastrukturnih objekata nastala tokom radova saniraće se o trošku investitora.

Objekat će se priključiti na mrežu komunalne infrastrukture u skladu sa uslovima i saglasnostima nadležnih komunalnih preduzeća, prema grafičkom prilogu broj *8 „Skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu“*, u razmeri 1:250.

12. EVAKUACIJA OTPADA

Za odlaganje komunalnog otpada iz objekta planirano je postavljanje dve posude –

kontejnera zapremine 1.100 l, gabaritnih dimenzija 1,36 × 1,08 × 1,47 m, u granicama predmetne parcele.

Pražnjenje kontejnera obavljaće nadležno komunalno preduzeće.

13. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Na prostoru obuhvaćenom Urbanističkim projektom nisu sprovedena inženjersko-geološka istraživanja.

Za potrebe izrade tehničke dokumentacije potrebno je sprovesti odgovarajuća geotehnička istraživanja i izraditi elaborat o geotehničkim uslovima izgradnje planiranog objekta, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 i 80/26) i Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Službeni glasnik RS“, br. 101/15, 95/18 – dr. zakon i 40/21).

14. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Prilikom izgradnje objekta potrebno je primeniti odgovarajuće mere zaštite, u skladu sa geotehničkim i seizmičkim karakteristikama tla, kao i statičkim i konstruktivnim karakteristikama objekta.

U pogledu zaštite od buke potrebno je primeniti odgovarajuće mere i materijale za zvučnu izolaciju, kojima će se sprečiti prekomerno prodiranje buke u objekat i njeno prenošenje iz objekta u okolni prostor.

U skladu sa Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni glasnik RS“, br. 96/21) i Uredbom o indikatorima buke, graničnim vrednostima, metodama za ocenjivanje indikatora buke, uznemiravanja i štetnih efekata buke u životnoj sredini („Službeni glasnik RS“, br. 75/10), potrebno je obezbediti da nivo buke ne prelazi propisane granične vrednosti.

Mesto za postavljanje posuda za privremeno odlaganje komunalnog otpada mora ispunjavati odgovarajuće higijenske uslove u pogledu redovnog čišćenja, održavanja i dezinfekcije.

Otpad koji nastaje tokom izgradnje i korišćenja objekta mora se sakupljati, razvrstavati, privremeno skladištiti i zbrinjavati u skladu sa važećim propisima kojima se uređuje upravljanje otpadom.

Slobodne i neizgrađene površine na parceli potrebno je urediti i ozeleniti. Ozelenjavanjem se doprinosi smanjenju buke i aerozagađenja, poboljšanju mikroklimatskih uslova i unapređenju vizuelnog i ambijentalnog kvaliteta prostora.

15. MERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI IZGRADNJE

Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 i 80/26) propisana je obaveza unapređenja energetske efikasnosti objekata u fazama projektovanja, izvođenja, korišćenja i održavanja objekta (član 4).

Pri projektovanju, izgradnji i korišćenju objekta, kao i prilikom njegovog opremanja energetskom infrastrukturom, potrebno je primeniti sledeće mere energetske efikasnosti:

- planirati izgradnju objekta uz primenu energetski efikasnih građevinskih sistema;
- planirati energetski efikasnu infrastrukturu i primenu efikasnih sistema grejanja, ventilacije, klimatizacije, pripreme tople vode i rasvete, uz mogućnost korišćenja obnovljivih izvora energije;
- voditi računa o izboru odgovarajućeg oblika, položaja i orijentacije objekta radi smanjenja negativnih uticaja klimatskih faktora (temperature, vetra, vlage i sunčevog zračenja);
- obezbediti odgovarajući nivo prirodne ventilacije i kvalitet vazduha u unutrašnjem prostoru, uz postizanje ujednačenih temperaturnih uslova;
- planirati odgovarajuću toplotnu zaštitu objekta primenom termoizolacionih materijala, energetski efikasne stolarije i konstrukcija radi smanjenja gubitaka toplotne energije;
- koristiti prirodne i ekološki prihvatljive materijale, kao i materijale visokih termičkih i izolacionih karakteristika;
- primeniti energetski efikasne uređaje i sisteme za racionalnu potrošnju energije;
- planirati odgovarajuće ozelenjavanje radi povećanja zasenčenosti i smanjenja prekomernog zagrevanja objekta;
- koristiti obnovljive izvore energije (solarne panele i kolektore, toplotne pumpe i dr.).

Efikasno korišćenje energije potrebno je obezbediti uzimajući u obzir mikroklimatske uslove lokacije, namenu, položaj i orijentaciju objekta, kao i mogućnost korišćenja obnovljivih izvora energije, i to kroz:

- pravilno oblikovanje objekta;
- postavljanje fotonaponskih panela i solarnih kolektora na krovne površine i odgovarajuće fasade;
- pravilan izbor vegetacije radi smanjenja negativnih efekata sunčevog zračenja i uticaja vetra.

Sve navedene mere potrebno je sprovoditi tokom izrade tehničke dokumentacije i izvođenja radova, a njihovu primenu proveriti prilikom tehničkog pregleda objekta, u skladu sa Pravilnikom o energetskoj efikasnosti zgrada („Službeni glasnik RS“, br. 61/11).

16. USLOVI PRISTUPAČNOSTI

Urbanističkim projektom predviđeno je da se osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama obezbedi nesmetan pristup, kretanje, boravak i korišćenje objekta, u skladu sa članom 5. Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilnikom o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Službeni glasnik RS“, br. 22/15 i 10/26).

Za savladavanje visinske razlike od 0,87 m pri pristupu prizemnoj etaži, kod glavnog ulaza u objekat predviđena je vertikalna podizna platforma za osobe sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću. Vertikalna komunikacija između etaža ostvaruje se liftom.

Ulazni prostor i komunikacije u objektu predviđeni su tako da omoguće nesmetano kretanje osoba sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću. Dimenzije ulaznih vrata i vetrobrana, pragovi, otirači, kvake, osvetljenje i oznake pristupačnosti razradiće se tehničkom dokumentacijom u skladu sa propisanim standardima.

Pešačke komunikacije unutar parcele povezuju pristup parceli, parking mesta i glavni ulaz u objekat. Njihovi nagibi i način uređenja obezbediće bezbedno i nesmetano kretanje osoba sa invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.

Od ukupno 24 parking mesta na parceli, dva mesta predviđena su za vozila osoba sa invaliditetom. Od tih mesta do glavnog ulaza obezbeđuje se pristupačna pešačka veza.

17. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Sa aspekta zaštite kulturnog nasleđa, a u skladu sa Zakonom o kulturnom nasleđu („Službeni glasnik RS“, br. 129/21), u granicama obuhvata Urbanističkog projekta ne nalazi se nepokretno kulturno dobro, dobro koje uživa prethodnu zaštitu niti dobro pod prethodnom zaštitom, niti se predmetni prostor nalazi u okviru prostorne kulturno-istorijske celine.

U granicama obuhvata Urbanističkog projekta nije evidentiran arheološki lokalitet.

U skladu sa članom 109. Zakona o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS“, br. 71/94, 52/11 – dr. zakoni, 99/11 – dr. zakon, 6/20 – dr. zakon i 35/21 – dr. zakon), ukoliko se tokom izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološko nalazište ili arheološke predmete, izvođač radova dužan je da odmah, bez odlaganja, prekine radove, obavesti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture i preduzme mere da se nalaz ne uništi niti ošteti, kao i da se sačuva na mestu i u položaju u kojem je otkriven.

18. MERE ZAŠTITE PRIRODNIH DOBARA

Prostor obuhvaćen Urbanističkim projektom ne nalazi se u granicama zaštićenog područja, staništa zaštićenih i strogo zaštićenih divljih vrsta niti drugih elemenata ekološke mreže.

Radi zaštite biodiverziteta urbanih površina i očuvanja kvaliteta vazduha, pri ozelenjavanju je potrebno koristiti autohtone vrste prilagođene lokalnim pedološkim i klimatskim uslovima, uz izbegavanje korišćenja invazivnih vrsta.

U skladu sa članom 99. Zakona o zaštiti prirode („Službeni glasnik RS“, br. 36/09, 88/10, 91/10 – ispravka, 14/16, 95/18 – dr. zakon i 71/21), ukoliko se tokom izvođenja građevinskih i drugih radova pronađu geološka i paleontološka dokumenta (fosili, minerali, kristali i dr.) koja bi mogla predstavljati zaštićenu prirodnu vrednost, nalazač je dužan da ih prijavi Ministarstvu u roku od osam dana od dana pronalaska i da preduzme mere zaštite od uništenja, oštećivanja ili krađe.

19. MERE ZAŠTITE OD POŽARA, ELEMENTARNIH NEPOGODA I DRUGIH OPASNOSTI

U cilju prilagođavanja prostornog rešenja zahtevima zaštite od elementarnih nepogoda i

drugih opasnosti (zemljotresa, požara, poplava i dr.), kao i zahtevima od značaja za odbranu, izgradnju objekta potrebno je realizovati uz primenu odgovarajućih prostornih i građevinsko-tehničkih rešenja.

Mere civilne zaštite

Sklanjanjem se obezbeđuje zaštita i spasavanje ljudi, materijalnih i kulturnih dobara, prvenstveno u slučaju ratne opasnosti, korišćenjem postojećih skloništa i drugih zaštitnih objekata.

Mere zaštite od zemljotresa

Radi zaštite od zemljotresa, predmetni objekat potrebno je projektovati u skladu sa Pravilnikom za građevinske konstrukcije („Službeni glasnik RS“, br. 89/19, 52/20 i 122/20). Proračun seizmičke stabilnosti potrebno je zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije.

Mere zaštite od požara

Radi zaštite od požara, objekat mora biti projektovan i izveden u skladu sa tehničkim propisima, standardima i normativima iz oblasti zaštite od požara.

Pri projektovanju i izvođenju radova potrebno je primeniti mere zaštite od požara u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Službeni glasnik RS“, br. 111/09, 20/15, 87/18 i 87/18 – dr. zakon), kao i podzakonskim propisima i standardima kojima se bliže uređuje ova oblast.

S obzirom na svoju namenu, površinu i spratnost, predmetni objekat ne pripada kategoriji objekata iz člana 33. Zakona o zaštiti od požara za koje je propisana obaveza pribavljanja saglasnosti nadležnog organa Ministarstva unutrašnjih poslova na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara. Shodno tome, u postupku izdavanja lokacijskih uslova nije propisana obaveza pribavljanja uslova u pogledu mera zaštite od požara od nadležnog organa Ministarstva unutrašnjih poslova, u skladu sa članom 20. Uredbe o lokacijskim uslovima („Službeni glasnik RS“, br. 87/23).

Za potrebe izrade Urbanističkog projekta pribavljeno je Obaveštenje Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije – Sektora za vanredne situacije, Uprave za vanredne situacije u Novom Sadu, 07.22 broj 217-28-1527/26 od 07.09.2026. godine, u kojem je navedeno da za izradu Urbanističkog projekta nije potrebno pribavljati mišljenje Ministarstva u pogledu uslova zaštite od požara i eksplozija, s obzirom na to da Urbanistički projekat ne spada u planske dokumente.

20. TEHNIČKI OPIS PLANIRANOG OBJEKTA

20.1. Izgradnja višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+2

Predmet projekta je izgradnja višeporodičnog stambenog objekta spratnosti P+2, u ulici Maršala Tita broj 48 u Kucuri, na katastarskim parcelama broj 904 i 903/2 KO Kucura.

Ukupna površina predmetne parcele iznosi 2.334,00 m².

Lokacija

Pre početka izgradnje investitor je u obavezi da izvrši rušenje postojećeg stambenog objekta broj 1, spratnosti P, bruto površine 176,00 m².

Pristup objektu i parceli omogućen je preko ulice Maršala Tita, koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 1922/18 KO Kucura i predstavlja deo osnovne saobraćajne mreže naselja. Teren je ravan.

U dvorišnom delu parcele predviđeno je dvadeset četiri parking mesta.

Funkcija

Namena objekta je višeporodično stanovanje.

Prizemlju objekta pristupa se iz dvorišta, iz pravca ulice Maršala Tita na katastarskoj parceli broj 1922/18 KO Kucura. U prizemlju su projektovani zajednički ulaz sa vetrobranom, komunikacioni prostor sa stepeništem i liftom, ostava, tehničke prostorije i osam stanova. Na prvom i drugom spratu projektovano je osam stanova, tako da je u objektu ukupno predviđeno dvadeset četiri stambene jedinice.

Konstrukcija i materijalizacija

Konstruktivni sistem višeporodičnog stambenog objekta predviđen je kao skeletni sistem sa ispunom od klima-bloka. Spoljni zidovi projektovani su od klima-bloka, sa termoizolacionim fasadnim slojem od ekspandiranog polistirena (stiropora) debljine 10 cm. Unutrašnji pregradni zidovi predviđeni su od opeke debljine 12 cm.

Predviđena je izrada armiranobetonskih horizontalnih i vertikalnih serklaža, čije će dimenzije biti određene statičkim proračunom. Međuspratna konstrukcija predviđena je kao puna armiranobetonska ploča.

Krov je kosi, dvovodni, sa nagibom glavnih krovnih ravni od 10°. Krovni pokrivač

predviđen je od profilisanog lima. Sve konstruktivne elemente potrebno je izvesti prema statičkom proračunu, detaljima armature i uputstvima projektanta konstrukcije.

Obrada

Spoljni fasadni zidovi predviđeni su od klima-bloka debljine 25 cm, sa termoizolacionim slojem od grafitnog stiropora debljine 10 cm, pričvršćenim odgovarajućim tiplovima, armiranim mrežicom i obrađenim lepkom i završnim fasadnim malterom.

Unutrašnji zidovi malterišu se, gletuju i boje poludisperzivnim bojama u dva premaza. U sanitarnim prostorijama zidovi se oblažu keramičkim pločicama prve klase, postavljenim fuga na fugu, do plafona. Plafoni se malterišu, gletuju i boje belom bojom u dva premaza.

Podovi u sanitarnim prostorijama, kuhinjama, ulaznim prostorima i na terasama predviđeni su od keramičkih pločica prve klase, dok je u ostalim stambenim prostorijama predviđen parket.

U kupatilima i na terasama predviđeno je postavljanje dodatne polimercementne hidroizolacije.

Fasadni otvori predviđeni su od višekomornih PVC profila, sa spoljašnjim roletnama. Okovi omogućavaju kombinovano otvaranje oko horizontalne i vertikalne ose. Spoljašnja stolarija zastakljuje se termoizolacionim staklom 4+12+4 mm, punjenim argonom.

Unutrašnja vrata predviđena su kao standardna, duplošperovana i furnirana u tonu prema izboru projektanta. Stolariju je potrebno izvesti prema datim opisima, šemama i detaljima proizvođača. Proizvođač je dužan da izradi radioničke crteže i potrebne detalje, na koje saglasnost daje projektant.

Toplotna zaštita objekta

Spoljni zidovi objekta predviđeni su od klima-bloka debljine 25 cm, sa parnom branom i kontaktnom fasadom debljine 10 cm. Sokla se izoluje ekstrudiranim polistirenom, sa završnom obradom od kulirplasta, prema izboru projektanta. Spoljašnja stolarija zastakljuje se termoizolacionim staklom 4+12+4 mm, punjenim argonom.

Termoizolacione materijale potrebno je odabrati i ugraditi tako da budu odgovarajuće zaštićeni i da ispunjavaju zahteve zaštite od požara.

Zvučna zaštita

Zaštita od širenja zvuka kroz objekat obezbeđuje se primenom plivajućih podova, odvojenih od zidova i međuspratne konstrukcije. Plivajući termoizolacioni sloj u podu

potrebno je podići uz ivice zidova. Zidove je potrebno izvesti sa potpunim popunjavanjem horizontalnih i vertikalnih spojnica.

Zaštita objekta od vlage

Zaštita objekta od vlage obezbeđuje se postavljanjem horizontalne hidroizolacije, kao i vertikalne hidroizolacije uz obodne spoljne zidove.

Provetravanje

Dispozicija i funkcionalna organizacija objekta omogućavaju prirodno provetravanje stambenih prostorija. Stepenišni prostor je, takođe, prirodno osvetljen i provetren. Kuhinje i sanitarne prostorije provetravaju se preko odgovarajućih ventilacionih kanala.

Ventilacioni kanali izvode se vertikalno, celom visinom objekta, od najniže prostorije koja se provetrava do iznad završene krovne ravni. Završeci ventilacionih kanala predviđeni su najmanje 1,00 m iznad kose krovne ravni.
Broj priključaka na pojedinačni ventilacioni kanal mora odgovarati njegovom predviđenom preseku. Pre ugradnje potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju i ateste proizvođača ventilacionih kanala.

Etapnost i faznost građenja

Objekat se realizuje u jednoj fazi, kroz standardne etape građenja.

20.2. Numerička dokumentacija višeporodičnog stambenog objekta

PRIKAZ POVRŠINA VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA

PRIZEMLJE

STAN 1

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Terasa	keramika	4,73
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Parket i keramika	27,32
3	Soba	parket	11,84
4	Ostava	keramika	1,78
5	Hodnik	keramika	7,20
6	Kupatilo	keramika	4,64

NETO POVRŠINA	57,51 m²
KORISNA POVRŠINA	55,78 m²

STAN 2

	Namena prostorija	pod	P (m^2)
1	Terasa	keramika	5,31
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	27,33
3	Soba	parket	14,71
4	Hodnik	Keramika	6,32
5	Kupatilo	keramika	5,02

NETO POVRŠINA	58,69 m²
KORISNA POVRŠINA	56,93 m²

STAN 3

	Namena prostorija	pod	P (m^2)
1	Terasa	keramika	5,12
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,25
3	Soba	parket	12,80
4	Hodnik	Keramika	5,21
5	Kupatilo	keramika	4,34

NETO POVRŠINA	52,72 m²
KORISNA POVRŠINA	51,14 m²

STAN 4

	Namena prostorija	pod	P (m^2)
1	Terasa	keramika	5,15
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,33
3	Soba	parket	12,80
4	Hodnik	Keramika	5,21
5	Kupatilo	keramika	4,34

NETO POVRŠINA	52,83 m²
KORISNA POVRŠINA	51,25 m²

STAN 5

	Namena prostorija	pod	P (m^2)
1	Terasa	keramika	5,14
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,28
3	Soba	parket	9,61
4.	Soba	parket	11,93
5	Hodnik	Keramika	8,50

6	WC	keramika	2,10
7	Kupatilo	keramika	5,38
8	Ostava	keramika	1.89

NETO POVRŠINA	69,83 m²
KORISNA POVRŠINA	67,74 m²

STAN 6

	Namena prostorija	pod	P (m^2)
1	Terasa	keramika	4,60
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	23,21
3	Hodnik	keramika	6,88
4	Kupatilo	Keramika	5,70
5	Soba	parket	15,28

NETO POVRŠINA	55,67 m²
KORISNA POVRŠINA	54,00 m²

STAN 7

	Namena prostorija	pod	P (m^2)
1	Terasa	keramika	5,14
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,28
3	Soba	parket	9,61
4.	Soba	parket	11,93
5	Hodnik	Keramika	8,50
6	WC	keramika	2,10
7	Kupatilo	keramika	5,38
8	Ostava	keramika	1,89

NETO POVRŠINA	69,83 m²
KORISNA POVRŠINA	67,74 m²

STAN 8

	Namena prostorija	pod	P (m^2)
1	Terasa	keramika	5,12
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,18
3	Soba	parket	7,33
4	Hodnik	Keramika	5,18
5	Kupatilo	keramika	4,32

NETO POVRŠINA	47,13 m²
KORISNA POVRŠINA	45,72 m²

ZAJEDNIČKI PROSTOR

	Namena prostorija	pod	P (m^2)
1	Ulaz	keramika	4,99
2	Vetrobran	keramika	7,98
3	Tehnička prostorija	keramika	5,01
4	Hodnik sa stepeništem i liftom	keramika	47,72
5	Ostava	keramika	4,87
6	Tehnička prostorija	keramika	2,28
7	Tehnička prostorija	keramika	2,03

NETO POVRŠINA	74,88 m²
KORISNA POVRŠINA	72,63 m²

UKUPNO PRIZEMLJE

NETO POVRŠINA	539,09 m²
KORISNA POVRŠINA	522,93 m²
BRUTO POVRŠINA	640,80 m²

I SPRAT

STAN 9

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Terasa	keramika	4,73
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	27,36
3	Soba	parket	11,84
4.	Ostava	keramika	1,78
5	Hodnik	Keramika	10,24
6	Kupatilo	keramika	5,34
7	WC	keramika	2,09
8	Soba	parket	13,56

NETO POVRŠINA	76,94 m²
KORISNA POVRŠINA	74,63 m²

STAN 10

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Terasa	keramika	5,31
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	27,33
3	Soba	parket	14,71
4	Hodnik	Keramika	6,32
5	Kupatilo	keramika	5,02

NETO POVRŠINA	58,69 m²
KORISNA POVRŠINA	56,93 m²

STAN 11

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Terasa	keramika	5,12
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,25
3	Soba	parket	12,80
4	Hodnik	Keramika	5,21
5	Kupatilo	keramika	4,34

NETO POVRŠINA	52,72 m²
KORISNA POVRŠINA	51,14 m²

STAN 12

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Terasa	keramika	5,15
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,33
3	Soba	parket	12,80
4	Hodnik	Keramika	5,21
5	Kupatilo	keramika	4,34

NETO POVRŠINA	52,83 m²
KORISNA POVRŠINA	51,25 m²

STAN 13

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Terasa	keramika	5,14
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,28
3	Soba	parket	9,61
4.	Soba	parket	11,93
5	Hodnik	Keramika	8,50
6	WC	keramika	2,10
7	Kupatilo	keramika	5,38
8	Ostava	keramika	1,89

NETO POVRŠINA	69,83 m²
KORISNA POVRŠINA	67,74 m²

STAN 14

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Terasa	keramika	4,60
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	23,21
3	Hodnik	keramika	6,88
4	Kupatilo	Keramika	5,70
5	Soba	parket	15,28

NETO POVRŠINA	55,67 m²
KORISNA POVRŠINA	54,00 m²

STAN 15

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Terasa	keramika	5,14
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,28
3	Soba	parket	9,61
4.	Soba	parket	11,93
5	Hodnik	Keramika	8,50
6	WC	keramika	2,10
7	Kupatilo	keramika	5,38
8	Ostava	keramika	1,89

NETO POVRŠINA	69,83 m²
KORISNA POVRŠINA	67,74 m²

STAN 16

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Terasa	keramika	5,12
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,18
3	Soba	parket	12,86
4	Hodnik	Keramika	5,18
5	Kupatilo	keramika	4,32

NETO POVRŠINA	52,66 m²
KORISNA POVRŠINA	51,08 m²

ZAJEDNIČKI PROSTOR

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Hodnik sa stepeništem	keramika	54,78

NETO POVRŠINA	54,78 m²
KORISNA POVRŠINA	53,14 m²

UKUPNO I SPRAT

NETO POVRŠINA	543,95 m²
KORISNA POVRŠINA	527,65 m²
BRUTO POVRŠINA	640,80 m²

II SPRAT

STAN 17

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Terasa	keramika	4,73
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	27,36
3	Soba	parket	11,84
4.	Ostava	keramika	1,78
5	Hodnik	Keramika	10,24
6	Kupatilo	keramika	5,34
7	WC	keramika	2,09
8	Soba	parket	13,56

NETO POVRŠINA	76,94 m²
KORISNA POVRŠINA	74,63 m²

STAN 18

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Terasa	keramika	5,31
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	27,33
3	Soba	parket	14,71
4	Hodnik	Keramika	6,32
5	Kupatilo	keramika	5,02

NETO POVRŠINA	58,69 m²
KORISNA POVRŠINA	56,93 m²

STAN 19

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Terasa	keramika	5,12
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,25
3	Soba	parket	12,80
4	Hodnik	Keramika	5,21

5	Kupatilo	keramika	4,34

NETO POVRŠINA	52,72 m²
KORISNA POVRŠINA	51,14 m²

STAN 20

	Namena prostorija	pod	P(m²)
1	Terasa	keramika	5,15
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,33
3	Soba	parket	12,80
4	Hodnik	Keramika	5,21
5	Kupatilo	keramika	4,34

NETO POVRŠINA	52,83 m²
KORISNA POVRŠINA	51,25 m²

STAN 21

	Namena prostorija	pod	P(m²)
1	Terasa	keramika	5,14
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,28
3	Soba	parket	9,61
4.	Soba	parket	11,93
5	Hodnik	Keramika	8,50
6	WC	keramika	2,10
7	Kupatilo	keramika	5,38
8	Ostava	keramika	1,89

NETO POVRŠINA	69,83 m²
KORISNA POVRŠINA	67,74 m²

STAN 22

	Namena prostorija	pod	P(m²)
1	Terasa	keramika	4,60
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	23,21
3	Hodnik	keramika	6,88
4	Kupatilo	Keramika	5,70
5	Soba	parket	15,28

NETO POVRŠINA	55,67 m²
KORISNA POVRŠINA	54,00 m²

STAN 23

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Terasa	keramika	5,14
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,28
3	Soba	parket	9,61
4.	Soba	parket	11,93
5	Hodnik	Keramika	8,50
6	WC	keramika	2,10
7	Kupatilo	keramika	5,38
8	Ostava	keramika	1,89

NETO POVRŠINA	69,83 m²
KORISNA POVRŠINA	67,74 m²

STAN 24

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Terasa	keramika	5,12
2	Dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom	Keramika i parket	25,18
3	Soba	parket	12,86
4	Hodnik	Keramika	5,18
5	Kupatilo	keramika	4,32

NETO POVRŠINA	52,66 m²
KORISNA POVRŠINA	51,08 m²

ZAJEDNIČKI PROSTOR

	Namena prostorija	pod	P(m^2)
1	Hodnik sa stepeništem	keramika	54,78

NETO POVRŠINA	54,78 m²
KORISNA POVRŠINA	53,14 m²

UKUPNO II SPRAT

NETO POVRŠINA	543,95 m²
KORISNA POVRŠINA	527,65 m²
BRUTO POVRŠINA	640,80 m²

UKUPNO PRIZEMLJE, I i II SPRAT

NETO POVRŠINA	**1.626,99 m²**
KORISNA POVRŠINA	**1.578,23 m²**
BRUTO POVRŠINA	**1.922,40 m²**

Idejno arhitektonsko rešenje planiranog objekta dato je u grafičkom prilogu broj 9 - *Idejno rešenje objekta,* u razmeri 1:125.

21. REALIZACIJA URBANISTIČKOG PROJEKTA

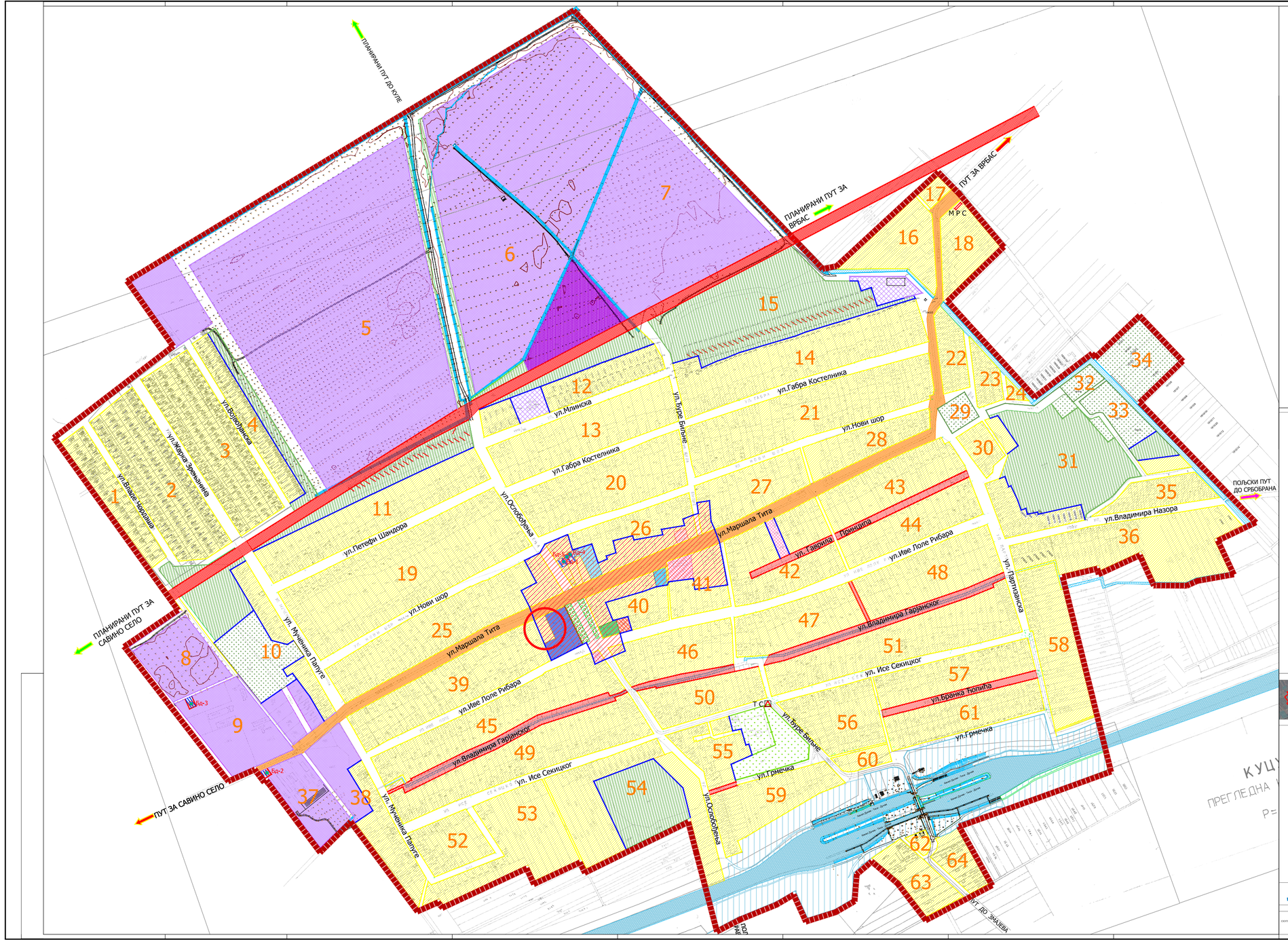
Uslovi imalaca javnih ovlašćenja, pribavljeni u postupku izrade i potvrđivanja Urbanističkog projekta, istovremeno predstavljaju i uslove koji se koriste prilikom izdavanja lokacijskih uslova, u skladu sa članom 57. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 i 80/26).

Shodno odredbama članova 60, 61. i 62. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 – ispravka, 64/10 – US, 24/11, 121/12, 42/13 – US, 50/13 – US, 98/13 – US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 i 80/26), Urbanistički projekat izrađen je za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije i provere usaglašenosti sa parametrima utvrđenim Planom generalne regulacije naselja Kucura sa detaljnom regulacijom javnog građevinskog zemljišta (2007) ("Službeni list opštine Vrbas", broj 8/2007 i 16/2012).

Urbanistički projekat predstavlja osnov za izdavanje lokacijskih uslova.

URBANISTIČKI PROJEKAT

C. grafički prilozi



URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+2, NA KATASTARSKIM PARCELAMA 904 i 903/2 KO KUCURA

LEGENDA

prostor obrade

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА КУЦУРА

РАЗМЕРА 1:2500

ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И ФУНКЦИЈЕ
- ОСНОВНЕ ШКОЛЕ
- ДЕЧИЈЕ УСТАНОВЕ
- СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
- ЗДРАВСТВЕНЕ УСТАНОВЕ

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- НАСЕЉСКО САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПЛАНИРАНИ КОРИДОРИ УЛИЦА
- ПЛАНИРАНА ОБИЛАЗНИЦА
- КАНАЛ ДТД (мелиоративни)
- ОСТАЛИ АТМОСФЕРСКИ КАНАЛИ
- ЗЕЛЕНИЛО УЗ КАНАЛ
- ВОДОЗАХВАТ
- ГРОБЉА

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ
- РАДНА ЗОНА
- ПОЗОРИШНЕ ЛОКАЦИОНЕ РАДНИ САДРЖАЈА
- ТЕРЕТНИ ТЕРМИНАЛ У РАДНОЈ ЗОНИ
- ПИЈАЦА И ВАТРОГАСНИ ДОМ
- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
- МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА
- СПОРТСКИ КОМПЛЕКСИ
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
- УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

ЕНЕРГЕТСКИ ОБЈЕКТИ
- М Р С
- Т С

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА КУЦУРА

01

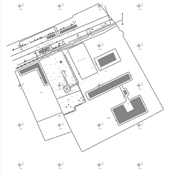
ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

ЛЕГЕНДА:
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- СТЕРЕОТИПСКА ПРОЈЕКЦИЈА — Р = 1:2000
- КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА — Р = 1:1000
- 1-64 ОЗНАКА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ
- ГРАНИЦА ЗОНЕ

Јавно предузеће за грађевинско земљиште, изградњу и путеве
ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ВРБАС

НАРУЧИЛАЦ	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА КУЦУРА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРБАС	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА
ДАТУМ: АВГУСТ 2013.	Р: 1:2500 ЛИСТ: 01

Инжењерска комора Србије
Снежана М. Радмановић-Пејић
дипл. инж. арх.
200 0456 03
ОВЛАШЋЕНИ УРБАНИСТА



razmera: R = 1:___	list: 01
datum: jul 2026/Apatin	
dok: 30/2026	
odgovorni urbanista: Snežana Radmanović Pejić,d.i.a.	plan: Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta, spratnosti P+2, na katastarskim parcelama broj 904 i 903/2 KO Kucura
saradnik: Vojo Pejić, dipl. inž. arh. Milena Senjak Pejić, mast. inž. grad. Radman Pejić, mast. inž. arh.	
naručilac: BEST SYSTEM DOO, Kucura, Maršala Tita broj 32	crtež: IZVOD IZ PLANA GENERALNE REGULACIJE NASELJA KUCURA

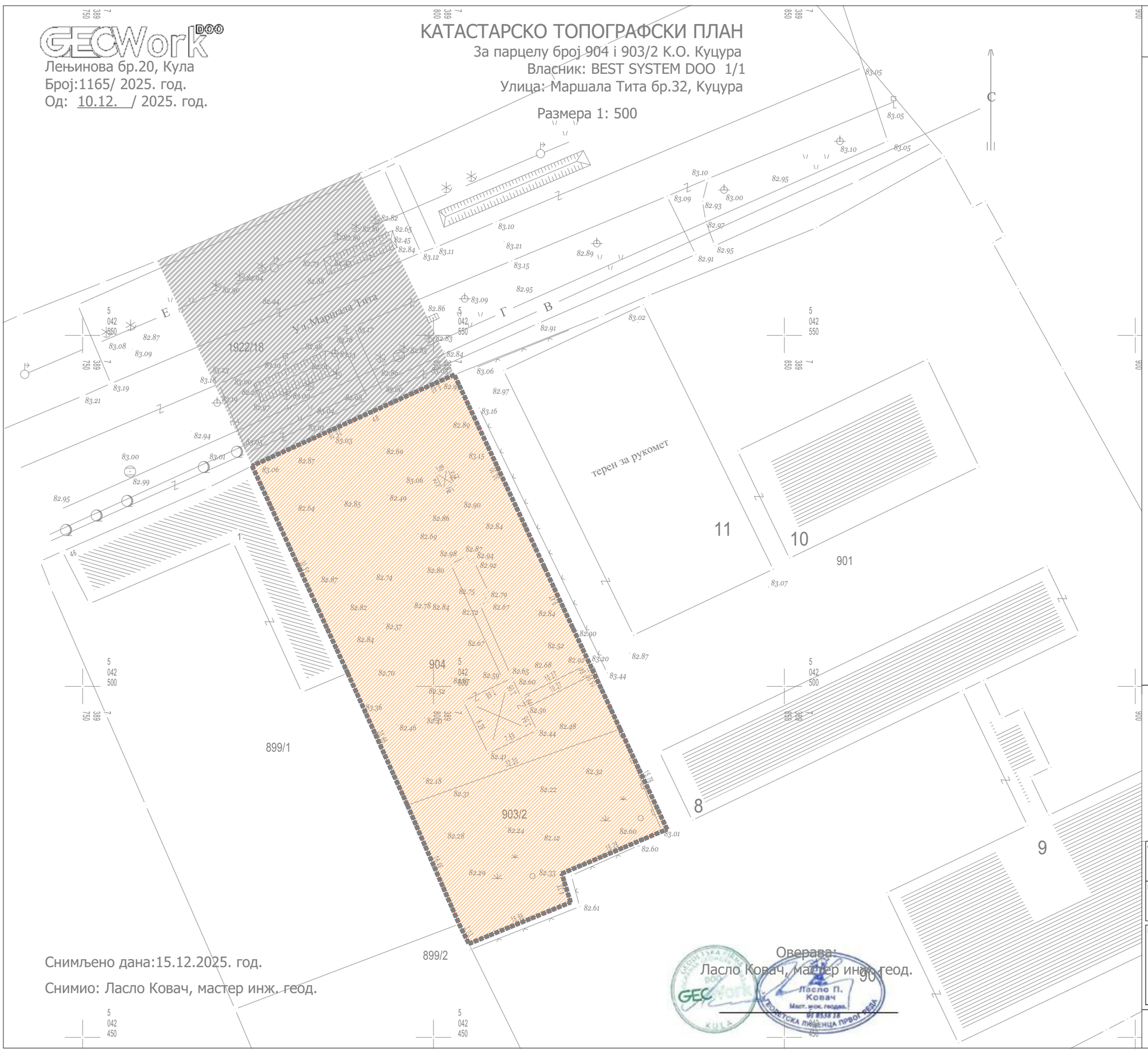
URBAN PLANNING

GEOWork DOO
Лењинова бр.20, Кула
Број:1165/ 2025. год.
Од: 10.12. / 2025. год.

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

За парцелу број 904 и 903/2 К.О. Куцура
Власник: BEST SYSTEM DOO 1/1
Улица: Маршала Тита бр.32, Куцура

Размера 1: 500



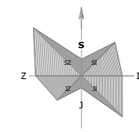
Снимљено дана:15.12.2025. год.
Снимио: Ласло Ковач, мастер инж. геод.

Оверава:
Ласло Ковач, мастер инж. геод.

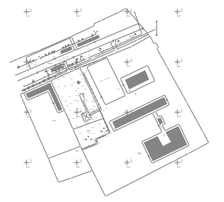
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+2, NA KATASTARSKIM PARCELAMA 904 I 903/2 KO KUCURA

LEGENDA

- granica obuhvata urbanističkog projekta
- granica katastarske parcele
- 904 broj katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- površina ostale namene - centralni sadržaji
- površina javne namene - saobraćajne površine



Инжењерска комора Србије
Снежана М. Радмановић-Пејић
дипл. инж. арх.
200 0456 02
овлашћени урбаниста



razmera: R = 1:500	list: 02
datum: jul 2026/Apatin	
dok: 30/2026	

odgovorni urbanista:
Snežana Radmanović Pejić,d.i.a.

saradnik:
Vojo Pejić, dipl. inž. arh.
Milena Senjak, mast. inž. građ.
Radman Pejić, mast. inž. arh.

plan:
Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade lokacije

za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P+2, na katastarskim parcelama 904 i 903/2 KO Kucura

naručilac:
BEST SYSTEM DOO, Kucura, Maršala Tita broj 32

crtež:
KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN SA GRANICOM UP-a

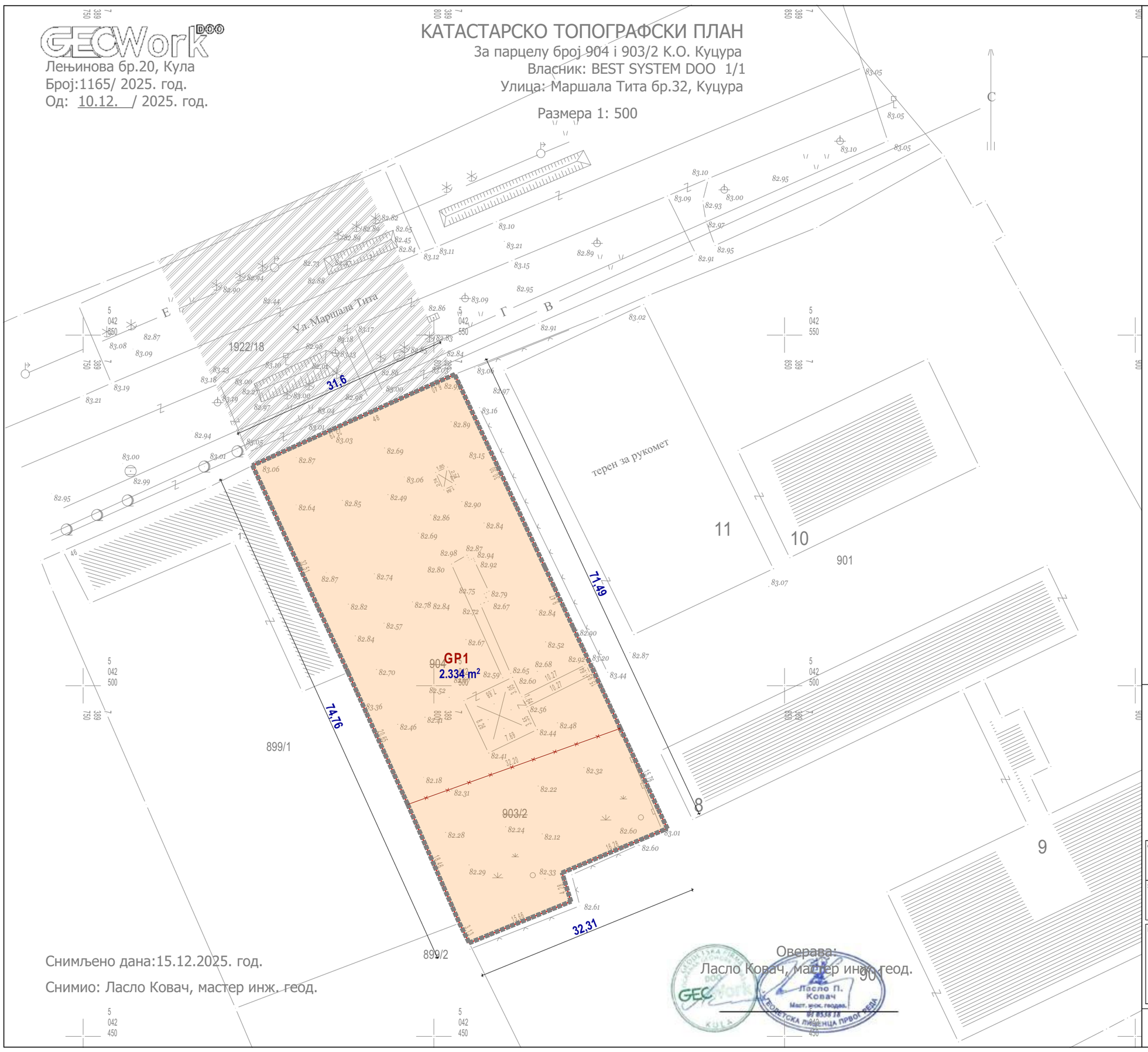
URBAN PLANNING

GEOWork DOO
Лењинова бр.20, Кула
Број:1165/ 2025. год.
Од: 10.12. / 2025. год.

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

За парцелу број 904 і 903/2 К.О. Куцура
Власник: BEST SYSTEM DOO 1/1
Улица: Маршала Тита бр.32, Куцура

Размера 1: 500



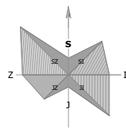
Снимљено дана:15.12.2025. год.
Снимио: Ласло Ковач, мастер инж. геод.

Оверава:
Ласло Ковач, мастер инж. геод.

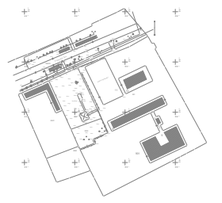
URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+2, NA KATASTARSKIM PARCELAMA 904 I 903/2 KO KUCURA

LEGENDA

- granica obuhvata urbanističkog projekta
- granica katastarske parcele
- 904 broj katastarske parcele
- faktičko stanje
- granica katastarskih parcela koja se zadržava
- granica katastarskih parcela koja se ukida
- granica građevinske parcele
- GP1 oznaka parcele nastale preparcelacijom



Snežana M. Radmanović-Pejić dipl. inž. arh. 200 0456 03 ИМЕНОВАНИ УРБАНИСТА



razmera: R = 1:500	list: 03
datum: jul 2026/Apatin	
dok: 30/2026	
odgovorni urbanista: Snežana Radmanović Pejić,d.i.a.	plan: Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade lokacije za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P+2, na katastarskim parcelama 904 i 903/2 KO Kucura
saradnik: Vojo Pejić, dipl. inž. arh. Milena Senjak, mast. inž. građ. Radman Pejić, mast. inž. arh.	
naručilac: BEST SYSTEM DOO, Kucura, Maršala Tita broj 32	crtež: PREDLOG PREPARCELACIJE

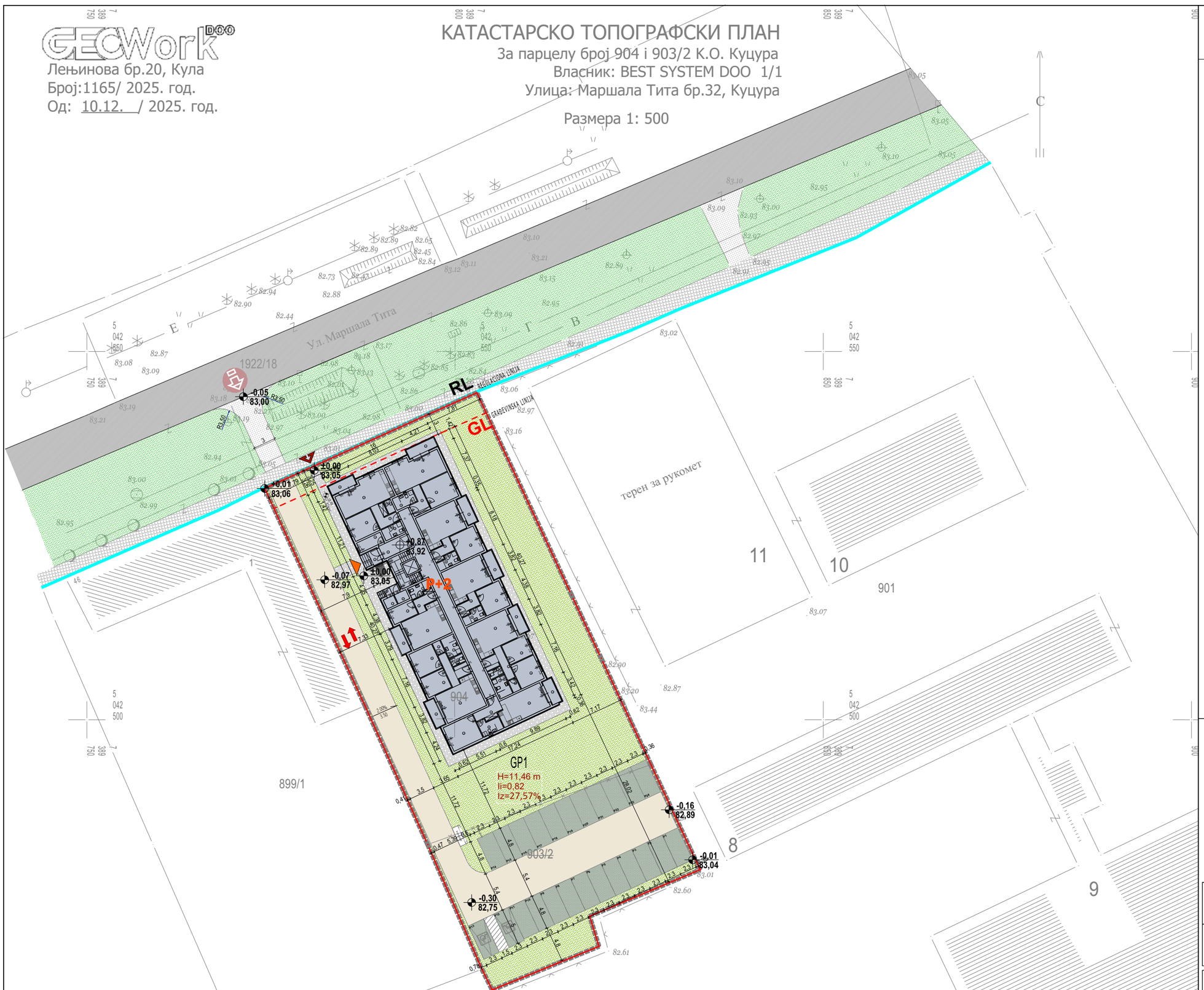
URBAN PLANNING

GEOWork DOO
Лењинова бр.20, Кула
Број:1165/ 2025. год.
Од: 10.12. / 2025. год.

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

За парцелу број 904 и 903/2 К.О. Куцура
Власник: BEST SYSTEM DOO 1/1
Улица: Маршала Тита бр.32, Куцура

Размера 1: 500



gradjevinska parcela GP1 nastala spajanjem k.p. 904 i 903/2 KO Kucura		2334,00 m²	100,00%
višeporodični stambeni objekat		643,50 m²	27,57%
beton	manipulativne površine	384,39 m²	16,47%
behaton	pešačke površine	133,61 m²	5,72%
behaton	parking (24 mesta)	272,38 m²	11,67%
trava	zelene površine	900,12 m²	38,57%

Снимљено дана:15.12.2025. год.
Снимио: Ласло Ковач, мастер инж. геод.

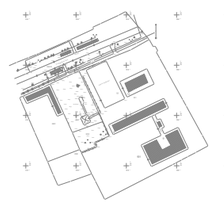
Оверава:
Ласло Ковач, мастер инж. геод.

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+2, NA KATASTARSKIM PARCELAMA 904 I 903/2 KO KUCURA

LEGENDA

- granica obuhvata urbanističkog projekta
- granica katastarske parcele
- 904 — broj katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- RL — regulaciona linija
- GL — građevinska linija
- planirani objekat
- P+2 — spratnost objekta
- ±0,00 / 83,05 — kota prilaza
- +0,87 / 83,92 — kota prizemlja
- +9,38 / 92,43 — maksimalna kota venca
- +11,46 / 94,51 — maksimalna kota slemena objekta
- +10,62 / 93,67 — maksimalna kota atike objekta
- 2.00% / 5.40 — nagib nivelete
- kolski pristup parceli
- pešački pristup parceli
- smer kretanja kolskog saobraćaja
- ulaz/izlaz u objekat

Komora Snežana M. (Radmanović-Pejić) dipl. inž. arh. 360 0456 03



razmera: R = 1:500	list: 04
datum: jul 2026/Apatin	
dok: 30/2026	

odgovorni urbanista:
Snežana Radmanović Pejić,d.i.a.

saradnik:
Vojo Pejić, dipl. inž. arh.
Milena Senjak, mast. inž. građ.
Radman Pejić, mast. inž. arh.

plan:
Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade lokacije

za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P+2, na katastarskim parcelama 904 i 903/2 KO Kucura

naručilac:
BEST SYSTEM DOO, Kucura, Maršala Tita broj 32

crtež:
SITUACIONI PRIKAZ, SA REGULACIONO NIVELACIONIM ELEMENTIMA / OSNOVA PRIZEMLJA

URBAN PLANNING

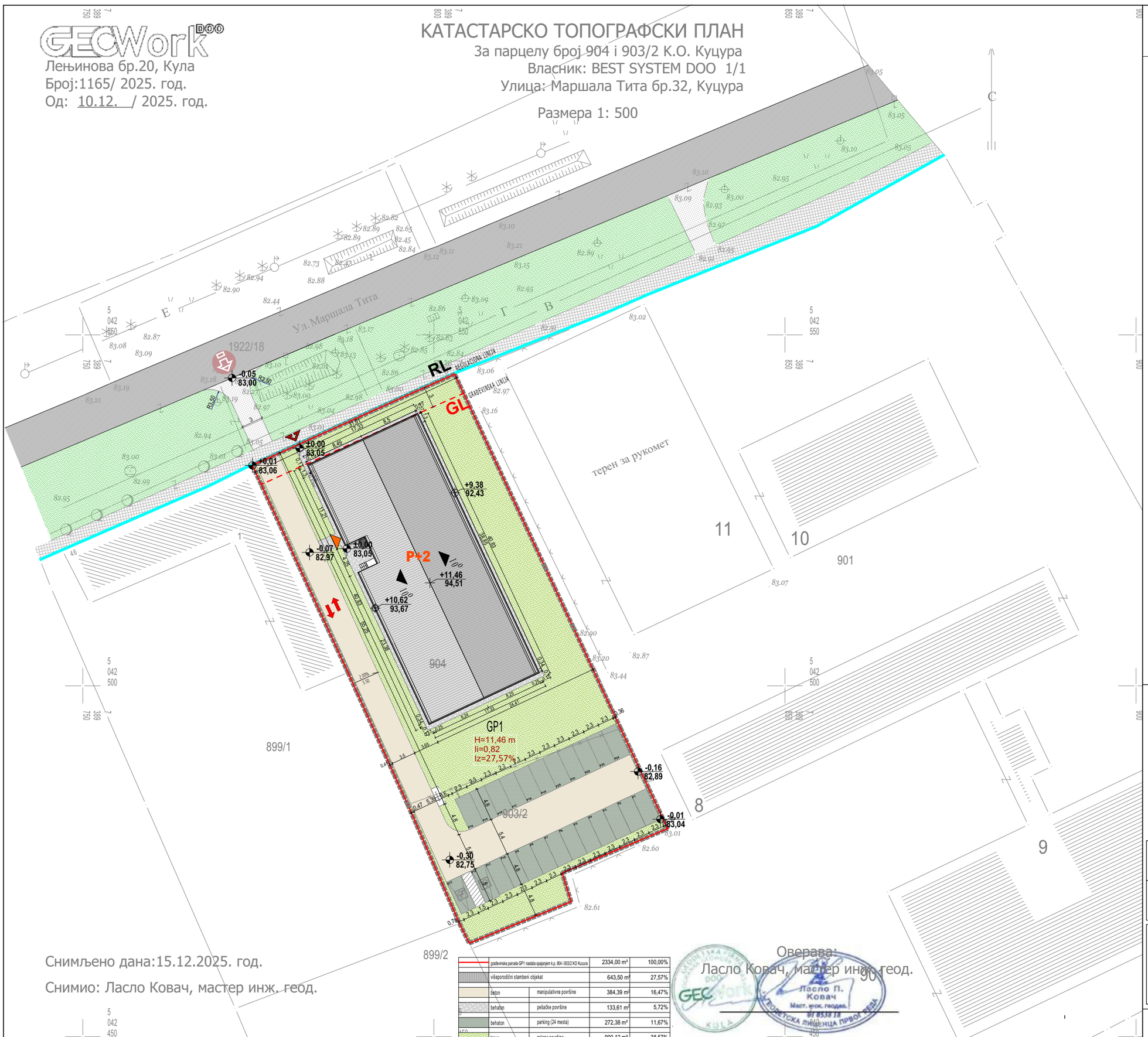
GEOWork DOO

Лењинова бр.20, Кула
Број:1165/ 2025. год.
Од: 10.12. / 2025. год.

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

За парцелу број 904 и 903/2 К.О. Куцура
Власник: BEST SYSTEM DOO 1/1
Улица: Маршала Тита бр.32, Куцура

Размера 1: 500



	gradjevinska parcela GP1 nastala spajanjem k.p. 904 i 903/2 KO Kucura		2334,00 m²	100,00%
	višeporodični stambeni objekat		643,50 m²	27,57%
	beton	manipulativne površine	384,39 m²	16,47%
	behaton	pešačke površine	133,61 m²	5,72%
	behaton	parking (24 mesta)	272,38 m²	11,67%
	trava	zelene površine	900,12 m²	38,57%

Снимљено дана:15.12.2025. год.

Снимио: Ласло Ковач, мастер инж. геод.

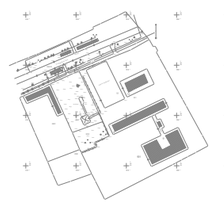
Оверава:
Ласло Ковач, мастер инж. геод.

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+2, NA KATASTARSKIM PARCELAMA 904 I 903/2 KO KUCURA

LEGENDA

- granica obuhvata urbanističkog projekta
- granica katastarske parcele
- 904 — broj katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- RL — regulaciona linija
- GL — građevinska linija
- planirani objekat
- P+2 — spratnost objekta
- ±0,00 / 83,05 — kota prilaza
- +0,87 / 83,92 — kota prizemlja
- +9,38 / 92,43 — maksimalna kota venca
- +11,46 / 94,51 — maksimalna kota slemena objekta
- +10,62 / 93,67 — maksimalna kota atike objekta
- 2.00% / 5.40 — nagib nivelete
- kolski pristup parceli
- pešački pristup parceli
- smer kretanja kolskog saobraćaja
- ulaz/izlaz u objekat

Снежана М. (Радмановић-Пејић) дипл. инж. арх. 360 0456 03



razmera: R = 1:500	list: 05
datum: jul 2026/Apatin	
dok: 30/2026	

odgovorni urbanista:
Snežana Radmanović Pejić,d.i.a.

saradnik:
Vojo Pejić, dipl. inž. arh.
Milena Senjak, mast. inž. građ.
Radman Pejić, mast. inž. arh.

plan:
Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade lokacije

za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P+2, na katastarskim parcelama 904 i 903/2 KO Kucura

naručilac:
BEST SYSTEM DOO, Kucura, Maršala Tita broj 32

crtež:
SITUACIONI PRIKAZ, SA REGULACIONO NIVELACIONIM ELEMENTIMA / OSNOVA KROVA

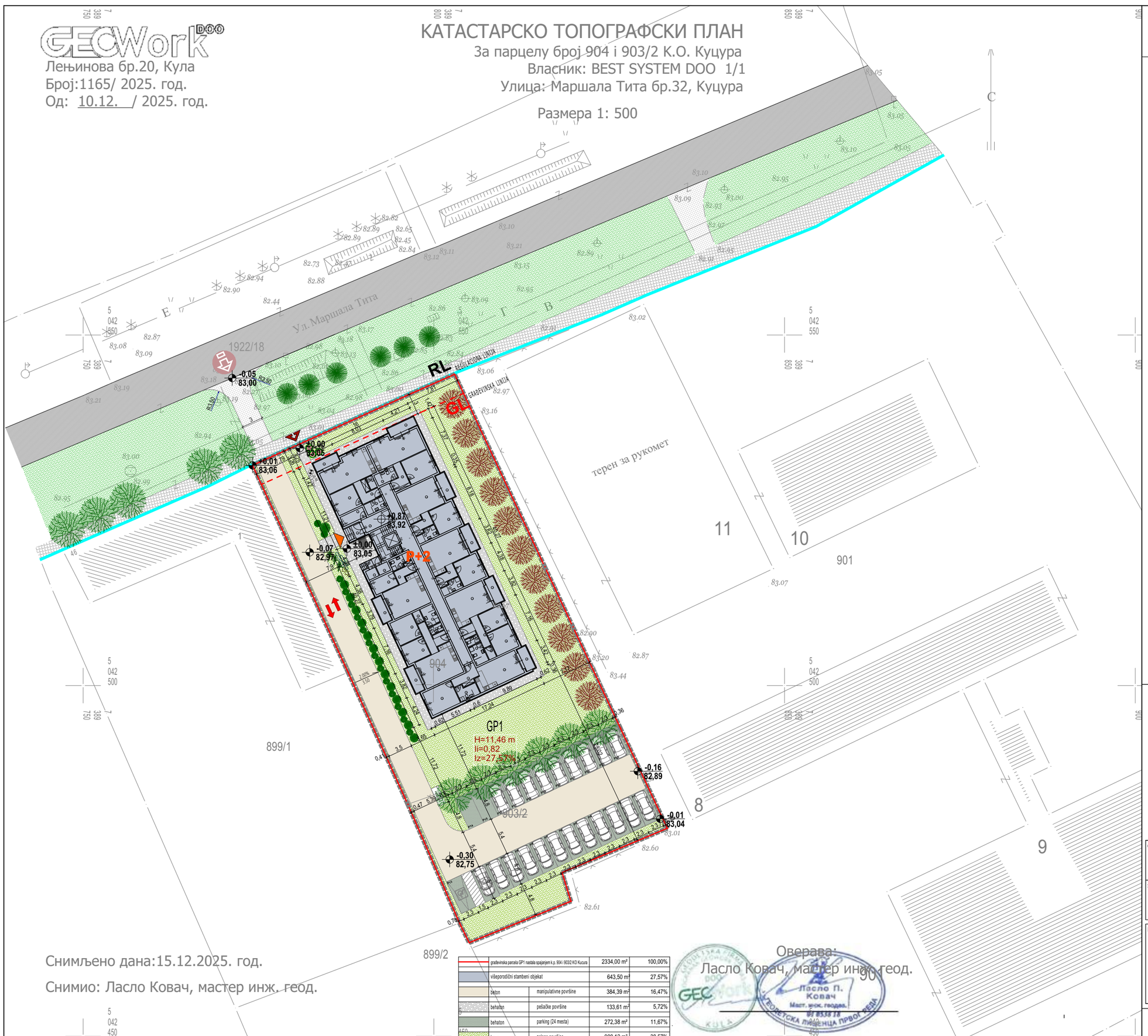
URBAN PLANNING

GEOWork DOO
Лењинова бр.20, Кула
Број:1165/ 2025. год.
Од: 10.12. / 2025. год.

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

За парцелу број 904 и 903/2 К.О. Куцура
Власник: BEST SYSTEM DOO 1/1
Улица: Маршала Тита бр.32, Куцура

Размера 1: 500



	gradjevinska parcela GP1 nastala spajanjem k.p. 904 i 903/2 KO Kucura		2334,00 m²	100,00%
	višeporodični stambeni objekat		643,50 m²	27,57%
	beton	manipulativne površine	384,39 m²	16,47%
	behaton	pešačke površine	133,61 m²	5,72%
	behaton	parking (24 mesta)	272,38 m²	11,67%
	trava	zelene površine	900,12 m²	38,57%

Снимљено дана:15.12.2025. год.
Снимио: Ласло Ковач, мастер инж. геод.

Оверава:
Ласло Ковач, мастер инж. геод.

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+2, NA KATASTARSKIM PARCELAMA 904 I 903/2 KO KUCURA

LEGENDA

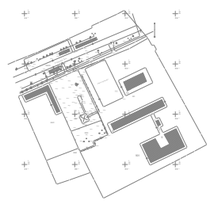
- granica obuhvata urbanističkog projekta
- granica katastarske parcele
- 904 — broj katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- RL — regulaciona linija
- GL — građevinska linija
- P+2 — spratnost objekta
- 2.00% 5.40 — nagib nivelete
- kolski pristup parceli
- pešački pristup parceli
- smer kretanja kolskog saobraćaja
- ulaz/izlaz u objekat

NOVOPLANIRANI OBJEKAT
- višeporodični stambeni objekat

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- kolovoz
- trotoar
- kolski prilaz
- kolsko-pešačke manipulativne površine
- parking površine

ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE
- travnate površine
- visoki lišćari
- srednji i niski četinari
- srednji i niski lišćari
- parterno zelenilo

Komorski pečat: Inženjerska komora Srbije, Snežana M. Radmanović-Pejić, dipl. inž. arh., 200 0456 03



razmera: R = 1:500	list: 06
datum: jul 2026/Apatin	
dok: 30/2026	

odgovorni urbanista:
Snežana Radmanović Pejić,d.i.a.

saradnik:
Vojo Pejić, dipl. inž. arh.
Milena Senjak, mast. inž. građ.
Radman Pejić, mast. inž. arh.

plan:
Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade lokacije

za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P+2, na katastarskim parcelama 904 i 903/2 KO Kucura

naručilac:
BEST SYSTEM DOO, Kucura, Maršala Tita broj 32

crtež:
SITUACIONI PRIKAZ, URBANISTIČKOG, PARTERNOG REŠENJA I PEJZAŽNOG UREĐENJA / OSNOVA PRIZEMLJA

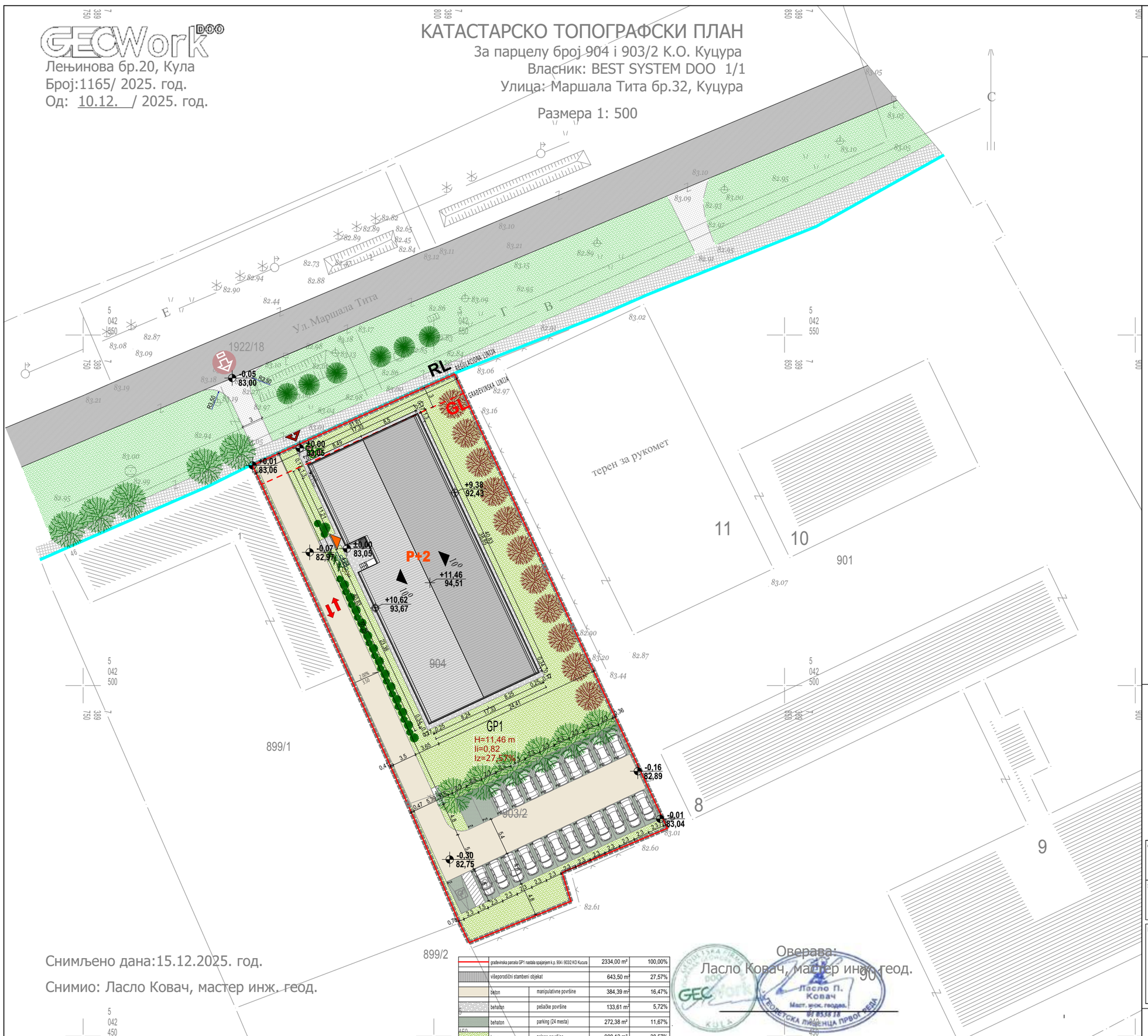
URBAN PLANNING

GEOWork DOO
Лењинова бр.20, Кула
Број:1165/ 2025. год.
Од: 10.12. / 2025. год.

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

За парцелу број 904 и 903/2 К.О. Куцура
Власник: BEST SYSTEM DOO 1/1
Улица: Маршала Тита бр.32, Куцура

Размера 1: 500



	građevinska parcela GP1 nastala spajanjem k.p. 904 i 903/2 KO Kucura		2334,00 m²	100,00%
	višeporodični stambeni objekat		643,50 m²	27,57%
	beton	manipulativne površine	384,39 m²	16,47%
	behaton	pešačke površine	133,61 m²	5,72%
	behaton	parking (24 mesta)	272,38 m²	11,67%
	trava	zelene površine	900,12 m²	38,57%

Снимљено дана:15.12.2025. год.
Снимио: Ласло Ковач, мастер инж. геод.

Оверава:
Ласло Ковач, мастер инж. геод.

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+2, NA KATASTARSKIM PARCELAMA 904 I 903/2 KO KUCURA

LEGENDA

- granica obuhvata urbanističkog projekta
- granica katastarske parcele
- 904 — broj katastarske parcele
- granica građevinske parcele
- RL — regulaciona linija
- GL — građevinska linija
- P+2 — spratnost objekta
- 2.00% 5.40 — nagib nivelete
- kolski pristup parceli
- pešački pristup parceli
- smer kretanja kolskog saobraćaja
- ulaz/izlaz u objekat

NOVOPLANIRANI OBJEKAT
- višeporodični stambeni objekat

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- kolovoz
- trotoar
- kolski prilaz
- kolsko-pešačke manipulativne površine
- parking površine

ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE
- travnate površine
- visoki lišćari
- srednji i niski četinari
- srednji i niski lišćari
- parterno zelenilo

Inženjerska komora Srbije — Snežana M. Radmanović-Pejić, dipl. inž. arh., 200 0456 03, Odgovorni urbanista

razmera: R = 1:500	list: 07
datum: jul 2026/Apatin	
dok: 30/2026	

odgovorni urbanista:
Snežana Radmanović Pejić,d.i.a.

saradnik:
Vojo Pejić, dipl. inž. arh.
Milena Senjak, mast. inž. građ.
Radman Pejić, mast. inž. arh.

plan:
Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade lokacije

za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P+2, na katastarskim parcelama 904 i 903/2 KO Kucura

naručilac:
BEST SYSTEM DOO, Kucura, Maršala Tita broj 32

crtež:
SITUACIONI PRIKAZ, URBANISTIČKOG, PARTERNOG REŠENJA I PEJZAŽNOG UREĐENJA / OSNOVA KROVA

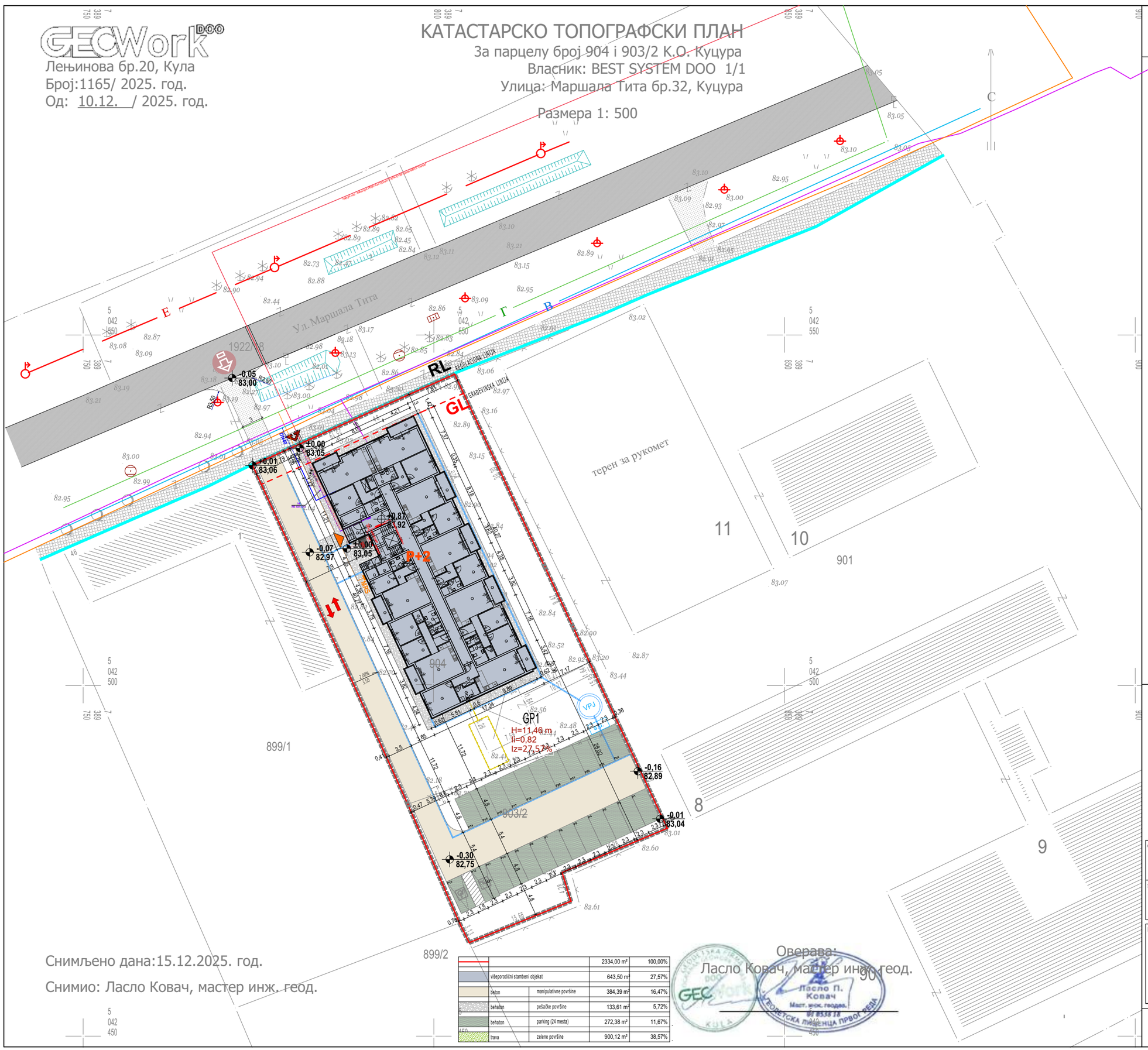
URBAN PLANNING

GEOWork DOO
Лењинова бр.20, Кула
Број:1165/ 2025. год.
Од: 10.12. / 2025. год.

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

За парцелу број 904 и 903/2 К.О. Куцура
Власник: BEST SYSTEM DOO 1/1
Улица: Маршала Тита бр.32, Куцура

Размера 1: 500



			2334,00 m²	100,00%
	višeporodični stambeni objekat		643,50 m²	27,57%
	beton	manipulativne površine	384,39 m²	16,47%
	behaton	pešačke površine	133,61 m²	5,72%
	behaton	parking (24 mesta)	272,38 m²	11,67%
	trava	zelene površine	900,12 m²	38,57%

Снимљено дана:15.12.2025. год.
Снимио: Ласло Ковач, мастер инж. геод.

Оверава:
Ласло Ковач, мастер инж. геод.

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P+2, NA KATASTARSKIM PARCELAMA 904 I 903/2 KO KUCURA

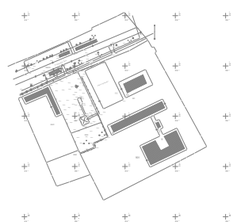
LEGENDA

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

- postojeća vodovodna mreža
- kolektori atmosferske kanalizacije
- postojeća NN elektroenergetska mreža
- trasa podzemnog bakarnog TK kabla
- postojeća trasa optičkog TT kabla
- postojeći polietilenski gasovod DN 40

PLANIRANA INFRASTRUKTURA

- priključak na vodovodnu mrežu
- bio septička jama
- napojni vod - kabel tipa PP00-A 4x150mm² od MBTS "Centar"
- niskonaponski vod - kabel tipa PP00-A 4x35mm²
- orman mernog mesta MOMM9x2+MOMM6x1
- nova kablovska priključna kutija KPK EV-2P
- priključak na TT mrežu
- PATCH panel
- priključak na gasnu mrežu
- kućna merno-regulaciona stanica (KMRS)
- odvodnja atmosferske vode
- VPJ — vodonepropusna prihvatna jama
- s.u. — separator ulja



razmera: R = 1:500	list: 08
datum: jul 2026/Apatin	
dok: 30/2026	

odgovorni urbanista:
Snežana Radmanović Pejić,d.i.a.

saradnik:
Vojo Pejić, dipl. inž. arh.
Milena Senjak, mast. inž. građ.
Radman Pejić, mast. inž. arh.

plan:
Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade lokacije

za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P+2, na katastarskim parcelama 904 i 903/2 KO Kucura

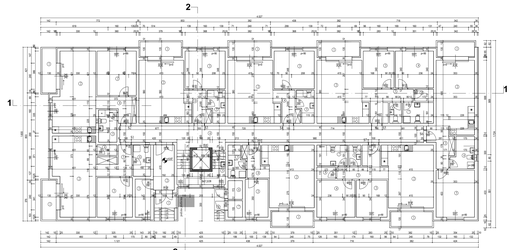
naručilac:
BEST SYSTEM DOO, Kucura, Maršala Tita broj 32

crtež:
SKUPNI PRIKAZ KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA NA SPOLJNU MREŽU

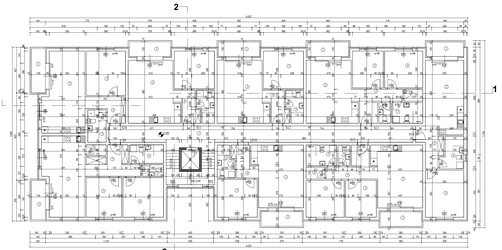
URBAN PLANNING

URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE LOKACIJE ZA IZGRADNJU VIŠESPRATNOG OBJEKTA P+Z, NA KATASTARSKIM PARCELAMA 904 I 903/2 KO KUCURA

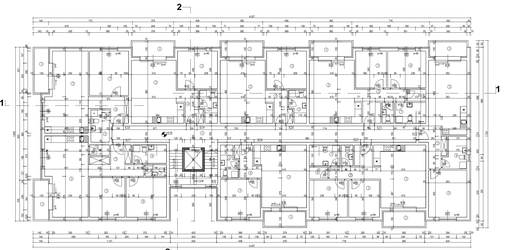
OSNOVA PRIZEMLJA



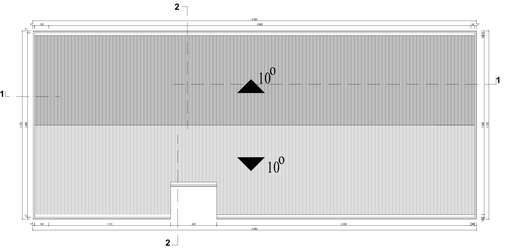
OSNOVA I SPRATA



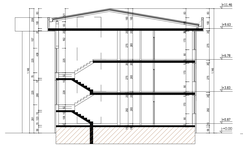
OSNOVA II SPRATA



OSNOVA KROVNIH RAVNI



PRESEK 2-2



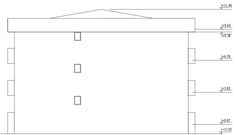
PRESEK 1-1



JUGOZAPADNA FASADA



JUGOISTOČNA FASADA



SEVEROZAPADNA FASADA



SEVEROISTOČNA FASADA





razmera: R = 1:125 | list: 09

datum: jul 2026/Apatin

blok: 30/2026

odgovorni urbanista: Snežana Radmanović Pejić,d.i.a.

saradnik: Vojo Pejić, dipl. ing. arh, Milena Senjak Pejić, mast. ing. građ, Radmen Pejić, mast. ing. arh.

naručilac: BEST SYSTEM DOO, Kucura, Maršala Tita broj 32

plan: Urbanistički projekat urbanističko-arhitektonske razrade lokacije

za izgradnju višeporodičnog stambenog objekta P+Z, na katastarskim parcelama 904 i 903/2 KO Kucura

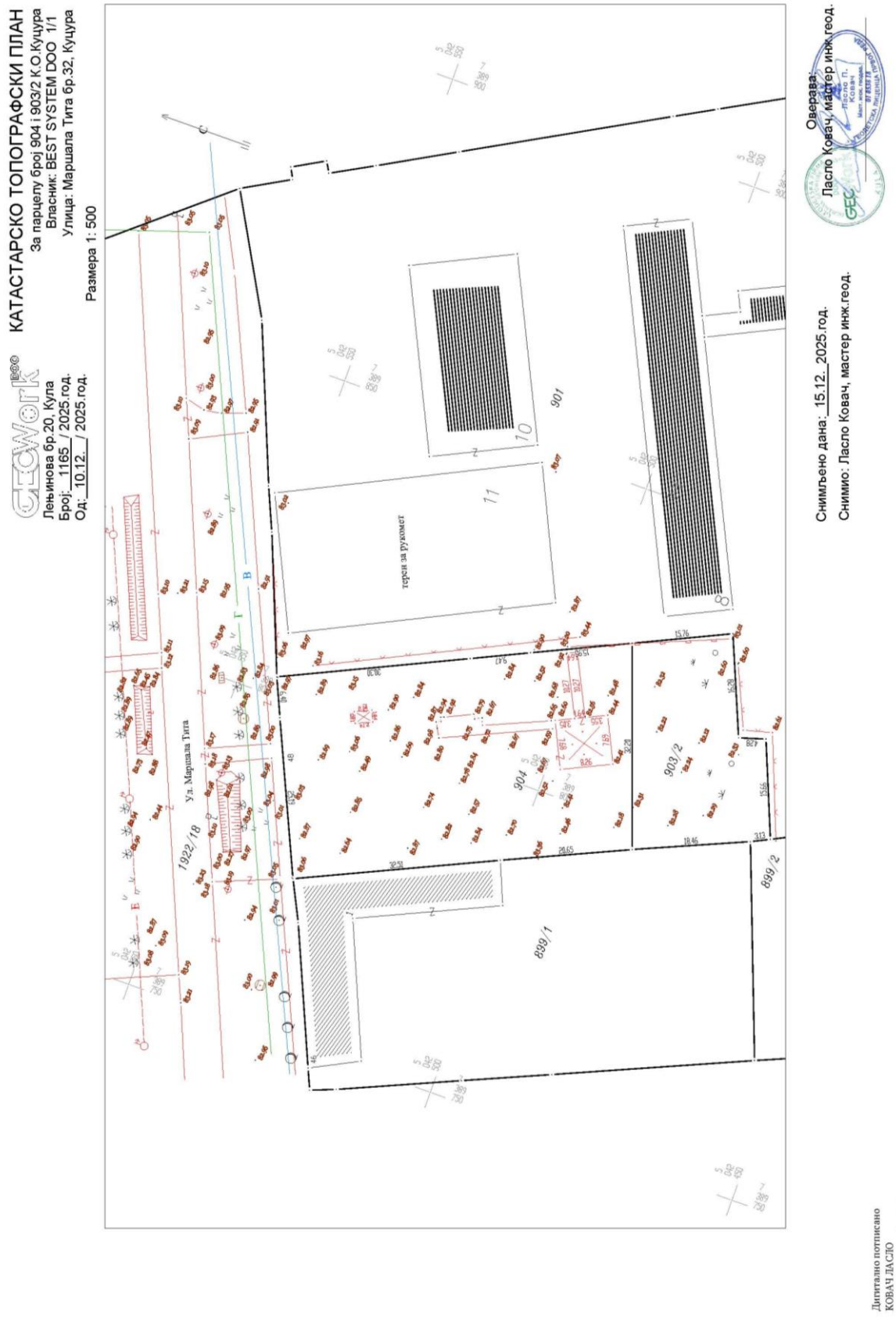
crtež: IDEJNO REŠENJE OBJEKTA

URBAN PLANNING

URBANISTIČKI PROJEKAT

D. dokumentacija

1. **Katastarsko-topografski plan u analognom obliku, R 1:500, overen od strane „GEOWork“ d.o.o. Kula, broj 1165/25 od 10.12.2025. godine**



2. Izvod iz baze podataka katastra nepokretnosti za k.p. broj 904 i 903/2 KO Kucura, preuzet iz Geodetsko-katastarskog informacionog sistema 27.09.2026. godine

GEOWork DOO
Инжењерске делатности и техничко саветовање
Лењинова 20, 25230 Кула Тел.: 025/728-000 e-mail: geoworkkula@gmail.com
ПИБ: 109844043 МБ: 21252816 ТР: 340 - 11020438 - 96 Erste Bank

ИЗВОД

ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ : 4651

ПАРЦЕЛА: 904 и 903/2

К.О.: КУЦУРА

Напомена: *Подаци су прибављени из службене евиденције Републичког геодетског завода путем сервисне магистрале органа у складу са чланом 3. и 4. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа водова из Геодетског катастарског информационог система, од стране јавних бележника и геодетских организација („Службени гласник РС“, број 91/2020) и има исту важност као да га је издао Републички геодетски завод.*

Овлашћено лице

Издато: 27.9.2026.год.

ГЕОДЕТСКА ФИРМА GEOWork DOO KULA

Ласло Ковач, мастер инж.геод.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

eКатастар непокретности

Претраживање Промена лозинке Одјава

Насловна страна / Парцеле

Парцеле

Претраживање парцела, преглед података објеката и посебних делова.

Помоћ

Општина и КО*: ВРБАС, КУЦУРА

Број парцеле*: 904

Прикажи

Евиденција: Катастар непокретности Катастар земљишта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Врста земљишта	Начин коришћења земљишта
904	1	176	МАРШАЛА ТИТА	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
904	2	543	МАРШАЛА ТИТА	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
904	3	993	МАРШАЛА ТИТА	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ЊИВА 1. КЛАСЕ
		Σ: 1.712			

Подаци о зградама и другим грађевинским објектима (објекти на изабраном делу парцеле)

Улица	Кућни број	Кућни подброј	Површина (m²)	Начин коришћења објекта	Статус објекта
МАРШАЛА ТИТА	48		176	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ

Нема података о посебним деловима изабраног објекта!

Републички геодетски завод 2008-2026 laslo@geowork.in.rs

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.09.2026. 18:18:47

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**fccd2191-d039-4193-a26d-55e841af7fed**
Матични број општине:	80462
Општина:	ВРБАС
Матични број катастарске општине:	801631
Катастарска општина:	КУЦУРА
Датум ажурности:	25.09.2026. 14:32
Служба:	ВРБАС
Извор податка:	ВРБАС, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	МАРШАЛА ТИТА
Број парцеле:	904
Површина m²:	1712
Број извода (*):	4651

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	176

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	BEST SYSTEM DOO KUCURA
Адреса:	КУЦУРА, МАРШАЛА ТИТА 32
Матични број лица:	0000020331216
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	МАРШАЛА ТИТА
Кућни број:	48
Кућни подброј:	
Површина m²:	176
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	

Број етажа у поткровљу:

Имаоци права на објекту

Назив:	BEST SYSTEM DOO KUCURA
Адреса:	КУЦУРА, МАРШАЛА ТИТА 32
Матични број лица:	0000020331216
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.09.2026. 18:18:57

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**3f486a7f-477e-46b2-ab54-5f049fa4f591**
Матични број општине:	80462
Општина:	ВРБАС
Матични број катастарске општине:	801631
Катастарска општина:	КУЦУРА
Датум ажурности:	25.09.2026. 14:32
Служба:	ВРБАС
Извор податка:	ВРБАС, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАРШАЛА ТИТА
Број парцеле:	904
Површина m²:	1712
Број извода (*):	4651
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	176
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	543
Број дела:	3
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	993
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BEST SYSTEM DOO KUCURA
Адреса:	КУЦУРА, МАРШАЛА ТИТА 32
Матични број лица:	0000020331216
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним

представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.09.2026. 18:19:05

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**3f486a7f-477e-46b2-ab54-5f049fa4f591**
Матични број општине:	80462
Општина:	ВРБАС
Матични број катастарске општине:	801631
Катастарска општина:	КУЦУРА
Датум ажурности:	25.09.2026. 14:32
Служба:	ВРБАС
Извор податка:	ВРБАС, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАРШАЛА ТИТА
Број парцеле:	904
Површина m²:	1712
Број извода (*):	4651
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	176
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m²:	543
Број дела:	3
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	993
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BEST SYSTEM DOO KUCURA
Адреса:	КУЦУРА, МАРШАЛА ТИТА 32
Матични број лица:	0000020331216
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним

представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

eКатастар непокретности

Претраживање Промена лозинке Одјава

Насловна страна / Парцеле

Парцеле

Претраживање парцела, преглед података објеката и посебних делова.

Помоћ

Општина и КО*: ВРБАС, КУЦУРА

Број парцеле*: 903/2

Прикажи

Евиденција: Катастар непокретности Катастар земљишта

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина (m²)	Улица/Потес	Врста земљишта	Начин коришћења земљишта
903/2	1	622	МАРШАЛА ТИТА	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	ЊИВА 1. КЛАСЕ
		Σ: 622			

Нема података о зградама и другим грађевинским објектима изабраног дела парцеле!

Републички геодетски завод 2008-2026 laslo@geowork.in.rs

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.09.2026. 18:21:59

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	**8737d07d-8791-42f4-84fb-68948e333fb9**
Матични број општине:	80462
Општина:	ВРБАС
Матични број катастарске општине:	801631
Катастарска општина:	КУЦУРА
Датум ажурности:	25.09.2026. 14:32
Служба:	ВРБАС
Извор податка:	ВРБАС, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МАРШАЛА ТИТА
Број парцеле:	903/2
Површина m²:	622
Број извода (*):	4651
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	622
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BEST SYSTEM DOO KUCURA
Адреса:	КУЦУРА, МАРШАЛА ТИТА 32
Матични број лица:	0000020331216
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

3. Tehnička informacija i uslovi za priključenje na javni vodovod i kanalizaciju otpadnih voda nadležnog komunalnog preduzeća JKP „Komunalac“ Vrbas, broj 262/26 od 24.08.2026. godine

Комуналац Врбас
Јавно комунално предузеће
21460 Врбас Саве Ковачевића 87

тел./факс: 021 706 575
office@komunalacvrbas.rs
www.komunalacvrbas.rs

ПИБ: 109078726
Матични број: 21123269
Тек. рачун: 105-5644-72

Број: 262/26

Датум: 24.08.2026.

„BEST SYSTEM” доо, Куцура
Маршала Тита бр.32
(МБ: 20331216, ПИБ: 105168635
у улици Маршала Тита 48 на катастарским парцелама 904 и 903/2 к.о. Куцура

Поступајући по захтеву „URBANPLANING“ d.o.o. Apatin, Раде Кончара 34 , поднетог у **име Инвеститора „BEST SYSTEM” доо, Куцура, Маршала Тита бр.32 (МБ: 20331216, ПИБ: 105168635** , за издавање техничке информације и услова за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације на к.п. 904 и 903/2 к.о. Куцура у скалу са Законом о планирању и изградњии (''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 и 145/201483/18, 31/2019 i 37/2019, 9/20 и 52/2021 и 62/2023 и 91/25), Закона о комуналним делатностима "Сл гласникРС ", br. 88/2011, 104/2016 i 95/2018 , Одлуке о обављању комуналних делатности Општине Врбас Сл.лист : („Службени лист Општине Врбас“ бр.5/2018 – пречишћен текст, бр.18/2018, бр.23/2018 и бр.25/2019);), издаје:

Техничке услове са аспекта водовода и канализације

за изградњу водоводног прикључка вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2-вишепородично становање , у улици Маршала Тита 48 на катастарским парцелама 904 и 903/2 к.о. Куцура

Број предмета	262/3
Датум подношења захтева	24.08.2026
Датум издавања услова	25.08.2026
Лице на чије име се издају услови за-физичко лице	„BEST SYSTEM” доо, Куцура Маршала Тита бр.32
Документација приложена уз захтев	
1.Технички опис са потребним капацитетима- „URBANPLANING“ d.o.o. Apatin, Раде Кончара 34	
2.Катастарско- топогрсафски план за катастарске парцеле 904 и 903/2 к.о. Куцура Број 1165/2025 од 10.12.2026.год.	
Адреса локације	**Маршала Тита 48 , Куцура**
Број КП, катастарска општина	**к.п. 904 и 903/2 к.о. Куцура**
Намена објекта	изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2, у улици Маршала Тита 48

Посебни услови за прикључења на водоводну мрежу

ПЈ „Водовод и канализација“ може обезбедити количину воде за санитарне потребе за предметни објекат. Због ограничених капацитета изворишта у Врбасу, не може се очекивати да се у нормалним условима на месту прикључка добије очекивани капацитет за хидрантске потребе. Потребне количине за противпожарне потребе инвеститор је у обавези обезбедити из сопствених извора./резервоар, бунар.../

Планирани објекат прикључити на градску водоводну мрежу преко постојећег прикључка уколико одговара пројектованим и планираним капацитетима. Водоводна мрежа у предметном делу насеља је изграђена од АЦ цеви ДН 80 и налази се са исте стране улице у зеленој површини. Прикључни вод треба да је , од ПЕ (окитен) водоводних цеви 5/4“, за називни притисак од 10 бара, положен на дубини 1,0 м од површине терена. Уколико постојећи прикључак не одговара планираним капацитетима, потребно је извршити блиндирање истог и предвидети нови прикључак.

Количина утрошене воде ће се обрачунавати на основу очитане потрошње на централом водомеру и водомер за заједничку потрошњу/, а распоређује се по становима на основу броја пријављених чланова домаћинства

Тачан положај и дубине постојећих водоводних инсталација, обавезно проверити на лицу места шлицовањем кроз попречни профил терена. Инсталације откривати пажљиво ручним ископом, осигурати у рову за време изградње, а након завршетка пажљиво затрпати без оштећења

Обавеза будућег корисника воде је монтажа цевовода, арматура, фазонских комада, водомера и изградња водомерне шахте, а све након добијања решења о одобрењу за извођење радова и пријаве истих. Након тога корисник је у обавези да позове надлежну службу ЈКП „Комуналац“ која потврђује испуњеност услова за прикључење и по захтеву органа врши прикључење објекта на водоводну мрежу.

Кућиште водомера треба да је изграђено од месинга. Споља и изнутра треба да је заштићено Водомер треба да су сув, хоризонталан 5/4“ класе тачности „ С“

Кроз склониште за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.

Водомер треба да има декларацију да је нови и баждарен од стране овлашћене баждарнице. Пре водомера уградити пропусни вентил, док иза водомера уградити вентил са зимском славином. У горњу плочу шахте уградити ливено-гвоздени или челични поклопац пречника Ø600мм. Водомерну шахру са спољне стране заштитити хидроизолацијом од продора подземне воде. Водомер мора бити приступачни за очитавање

Иза водоводног прикључка у дворишту објекта, на максималној удаљености 5 м од регулационе линије треба да буде изграђена водомерна шахта одговарајућих димензија. Водомерна шатха треба да је на приступачном месту за одржавање, заштићена од механичких оштећења, у зеленој површини, изван саобраћајног оптерећења.

У циљу заштите објеката јавног водовода забрањено је:

1. на површинама испод којих су постављене инсталације јавног водовода држати смеће, отпадни материјал нарочито органског порекла, лешеве угинулих животиња и испуштати отпадне воде,
2. градити подземне објекате и инсталације непосредно поред, испод и изнад јавног водовода или вршити укрштање са јавним водоводом без посебних заштитних мера у циљу заштите водовода од оштећења или квара,
3. неовлашћено прикључивање објеката на мрежу јавног водовода,
4. неовлашћено отварање и затварање вентила на мрежи јавног водовода,
5. неовлашћено постављање и замена водомера,
6. убацивање отпадних и других штетних материја у уређаје, објекте и шахтове јавног водовода,
7. спајање унутрашњих водоводних инсталација које су прикључене на јавни водовод, на неки други локални извор воде (бунар са хидрофором и слично),
8. употребљавати водоупојне бунаре, јаме и канале ради прикупљања отпадних вода

Кроз склониште за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.

Водомер вод, треба да је сув, хоризонталан. Водомер треба да има декларацију да је нови и баждарен од стране овлашћене баждарнице. Водомер и вентиле са потребним фазонским комадима

уградити према техничком упутству. Пре водомера уградити пропусни вентил, док иза водомера уградити вентил са зимском славином. У горњу плочу шахте уградити ливено-гвоздени или челични поклопац пречника Ø600мм. Водомерну шахру са спољне стране заштитити хидроизолацијом од продора подземне воде. Водомер мора бити приступачни за очитавање и заштићен од механичких оштећења Уколико у току изградње дође до хаварије на делу прикључка, од уличне мреже до водомера, трошкове санације сноси Инвеститор према условима које пропише ЈКП „Комуналац“ Врбас. Приликом израде подлоге за колски прилаз није дозвољено користити машине и предмете који на било који начин могу угрозити постојећу уличну инсталацију, као и постојеће прикључке подземних инсталација. Пројекат хидротехничких инсталација пре подношења за грађевинску дозволу полати на сагласност у ПЈ „Водовод и канализација“ 064-84-74-339, slavica.neskovic@komunalacvrbas.rs
Канализација У насељеном месту Куцура канализациона мрежа није предата ЈКП „Комуналац Врбас на одржавање. Према нашим сазнањима, изградња канализационе мреже Врбас – Куцура је у току.
Рок важења услова за пројектовање и прикључење
Ови Услови имају важност 24 месеци, односно до истека рока важења решења о грађевинској дозволи издатим у складу са локацијским условима.
Накнада за издавање услова за пројектовање и прикључење 3.590,00 РСД

Контакт телефон ПЈ „Водовод и канализација“ 021-706-085.

Обрада:Славица Нешковић

Руководилац
ПЈ „Водовод и канализација“

Мирослав Фејса

4. Tehnički uslovi za projektovanje i priključenje na atmosfersku kanalizaciju Odeljenja za urbanizam i prostorno planiranje, stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine broj 000016164 2026 09122 004 003 016 012 01 261 od 26.08.2026. godine

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас,
ОПШТИНСКА УПРАВА ВРБАС
Одељење за урбанизам и просторно планирање
стамбено- комуналне послове и заштиту животне средине
Ул. Маршала Тита, бр. 89, Врбас
Број: 000016164 2026 09122 004 003 016 012 01 261
Датум: 26.08.2026.г.

„URBAN PLANNING“ ДОО
Апатин, ул. Рада Кончара 34,

Предмет: **Технички услови за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разрада локације**

На захтев подносиоца „BEST SYSTEM“ DOO Kucura, Maršala Tita broj 32, Kucura, кога по овлашћењу заступа Снежана Радмановић Пејић, дипл.инж.арх. за „URBAN PLANNING“ ДОО, Апатин, ул. Рада Кончара бр. 34, од 24.08.2026.године, Општинска Управа Врбас, Одељење за урбанизам и просторно планирање стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 74/2010, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Планом генералне регулације за насељено место Куцура („Сл. Лист општине Врбас“ бр. 08/2007 и 16/2012) и Одлуком о обављању комуналних делатности („Сл. Лист општине Врбас“ бр. 29/2017), издаје:

Техничке услове за израду Урбанистичког пројекта, урбанистичко архитектонске разраде локације, к.п. бр. 904 и 903/2, К.О. Куцура у Куцури, ул. Маршала Тита, бр.48, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+2 и пројектовање и прикључење објекта на систем атмосферске канализације

Улични колектори атмосферске канализације су изведени као отворени јаркови постављени, углавном, обострано у односу на саобраћајницу. Атмосферске отпадне воде се из насеља евакуишу у атарску мелиоративну каналску мрежу која допире до периферије насеља.
Атмосферске воде сакупљене са тротоара, платоа и саобраћајница оријентишу се ка отвореним уличним јарковима. Отворени јаркови планирани су обострано у односу на саобраћајницу у појасу ширине 1,50м који се налази на око 2,00м од ивице саобраћајнице.
Зацевљена атмосферска канализација се налази у централном делу насеља, а предвиђено је и зацевљивање на местима испод паркинг простора, укрштању са саобраћајницама и сл.
Атмосферска канализација треба да буде у функцији и максималне заштите воде од површинског загађења са ободних належућих и уређених површина.
Атмосферске и условно чисте технолошке воде (расхладне и сл.) чији квалитет одговара IIb класи квалитета вода, могуће је без пречишћавања упуштати у мелиорационе канале.

1/2

Падавине сакупљене са тротоара, платоа, саобраћајница и слично оријентишу се ка предвиђеним отвореним јарковима атмосферске канализације и према изграђеној мрежи атмосферске канализације.

У улици испред предметне парцеле налази се атмосферски канал који је делимично затпан.
-Сакупљање атмосферских вода објекта извршити нивелационим решењем ка зеленим површинама на предметној парцели и према улици и атмосферском каналу.
-Забрањено је упуштање водова атмосферске канализације са предметне пацеле у мрежу фекелне канализације.
-Инвеститор може планирати водонепропусну прихватну јаму за интезивнији прилив атмосферске воде, одакле може користити воду за сопствене потребе (прање, заливање и сл.) и исту може благовремено празнити.
-Атмосферска вода са простора где може доћи у додир са нафтним дериватима, пре упуштања у реципијенте, мора бити претходно третирана на сепаратору уља и нафтних деривата. Отпад сакупљен из сепаратора уља и нафтних деривата третира се у складу са важећом законском регулативом.
-Зацевљена атмосферска канализација може се планирати у деоницама испод паркинг простора, проширења коловоза, укрштању са саобраћајницама и томе слично.
-Цевовод од предметне парцеле до атмосферске канализације може се планирати с поштовањем минималних подужних падова, од ПВЦ-а или другог материјала предвиђеног за ту намену уз поштовање обавезне минималне носивости од саобраћајног и другог оптерећења и поштовање осталих техничких правила и прописа.
-Инвеститор може предвидети потребан број шахти и сливника са сливном решетком и таложником, шахт поклопце и сливне решетке за предвиђено саобраћајно оптерећење, који су лаки за руковање, са системом за закључавање и обезбеђењем од крађе.
-Хидрауличке параметре инсталација и објеката одредити прорачуном.
-Приликом извођења радова не сме се угрозити стање и функционалност постојеће атмосферске канализације-протицајни профил.
-Минимални унутрашњи пречник цеви 150mm.
-Минимални подужни пад дна цеви: 1,00%.
-Кота дна прикључне цеви мора бити изнад коте дна постојеће атмосферске канализације
-На укрштањима са осталом инфраструктуром цеви атмосферске канализације заштитити бужиром.
-Након завршених радова предметни простор очистити и довести у функционално стање.

Израђивач: Емина Зековић, дипл.инж.грађ.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ В.Д. НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Јелена Поповић, дипл. правни

5. Uslovi „Elektrodistribucije Srbije“ d.o.o. Beograd, Ogranka Elektrodistribucija Sombor, broj: 2581200-D.07.08. – 356260/2-26 od 11.09.2026. godine

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

8/95

ПР-ЕНГ-01.71/03

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Сомбор
Сомбор , Апатински пут бб, 25000 Сомбор, тел.: 025/465-200 , факс: 025/429-399

„Urban Planning“ d.o.o.
Раде Кончара бр.34
Апатин

Наш број: 2581200-D.07.08.-356260/3-26

Сомбор, 11.09.2026.

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за катастарске парцеле број 904 I 903/2 у к.о.Куцура, ул.Маршала Тита, Куцура

Поводом вашег захтева број 2581200-Д-07.08.-356260/1-26 од 21.08.2026. године поднетог у име инвеститора "Best System" d.o.o., КУЦУРА, МАРШАЛА ТИТА бр. 32, на основу члана 140. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14, 95/18, 40/21, 62/23 и 94/24), 8 и 8б Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20, 52/21, 35/23, 62/23 и 91/25) и члана 9 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/23), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

објекта: стамбена зграда, класе 112221, КУЦУРА, МАРШАЛА ТИТА бр. 48 парцела број 904 и 903/2, , К.О. КУЦУРА, Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.
Ови услови се могу користити за израду урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова као услови за пројектовање и прикључење.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. IDR 23-0/26 од 07.2026, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови .**.

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: Непосредно уз МБТС "Центар" поставити КПК ЕВ2П на САБП 800, са два слога осигурача. Са летве постојећег резервног НН извода "стамбена зграда-резерва" демонтирати кабел ППООА 4x150mm2 и увезати у нови КПК ЕВ2П. На сабирничку летву, на место демонтираног кабела, поставити нови, истог типа и пресека, увести га у нови КПК ЕВ2П и увезати системом "глава на главу " са кабелом "стамбена зграда-резерва". У ТС поставити ножасте осигураче 3x200/250А.

Напојни вод за предметни објекат извести кабелом типа РРООА 4x150mm2, од новопостављеног КПК ЕВ2П поред МБТС "Центар" до новог КПК ЕВ2П који ће бити постављен у дворишну фасаду новог објекта. Од постоља ножастих осигурача у новом КПК, постављеног у фасаду предметног објекта, до сабирничког система у МОММ9 и МОММ3 поставити напојни вод кабелом типа ППОО 4x95мм2. У КПК ЕВ2П поставити НВ осигураче 3x160/250А.

Мерно место ће бити састављено од 3 типска ормана мерног места: МОММ9 x2ком и МОММ6 x1ком и ПОММ4. Ормане МОММ9 И МОММ6 поставити у приземље зграде у просторији ветробран, са десне стране. Ормане поставити тако да доња ивица ОММ буде на 200мм од стајалишта. У ормане поставити 24 трофазна, директна бројила.

Изнад КПК ЕВ2П у фасади предметног објекта, поставити типски ОММ тип ПОММ-4 по шеми ПИ-1ц са опремом за полуиндиректно мерење у који ће се уградити мерна група за потребе заједничке потрошње. Од постоља ножастих осигурача у КПК ЕВ2П у фасади објекта, поставити напојни вод кабелом РР00-А 4x35mm² до ПОММ4.

Димезије и положај опреме дате су у прилогу.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Прикључне водове мерене струје изводи странка у сопственој режији, ангажовањем овлаштеног извођача радова на ел. инсталацијама ниског напона. Каблови морају бити уведени у ОММ на одговарајућу клемну.
Обавеза Странке је да обезбеди потребне грађевинске отворе за опрему која се уграђује. Димензије и распоред опреме на објекту дат је у прилогу.
Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: Као заштиту од индиректног напона додира применити заштиту аутоматским искључењем напајања према ТН-Ц-С разводном систему (нуловање) уз обавезну примену темељног уземљивача. Комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником, који треба повезати на главно изједначавање потенцијала (према Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона, Службени лист СФРЈ 53/88 и ЈУС Н.Б2.741), Као заштитни уређај применити заштитни уређај прекомерне струје (осигураче), који морају обезбедити искључење напајања у случају квара за мање од 0.4 секунде. Ако то није могуће обезбедити (према тачки 5.1.3.4. ЈУС Н.Б2.741), мора се применити заштита помоћу заштитног уређаја диференцијалне струје (заштитна струјна склопка).

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима. Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити четворожилни вод максималног пресека 10 mm² одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезаљке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (PE) и неутралног (N) проводника.
Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални

Карактер прикључка: трајни

Место прикључења објекта: мерни орман, иза мерног уређаја
Место везивања прикључка на систем: НН сабирнижка летва у МБТС 20/0.4 kV ""
Опис прикључка до мерног места: Напојни вод за предметни објекат извести кабелом типа РРООА 4x150mm2, од новопостављеног КПК ЕВ2П поред МБТС "Центар" до новог КПК ЕВ2П који ће бити постављен у дворишну фасаду новог објекта. Од постоља ножастих осигурача у новом КПК до сабирничког система у МОММ9 и МОММ3 поставити напојни вод кабелом типа ППОО 4x95мм2. У КПК ЕВ2П поставити НВ осигураче 3x160/250А. Од постоља ножастих осигурача у КПК ЕВ2П поставити напојни вод кабелом РР00-А 4x35mm² до ПОММ4.
Опис мерног места: Мерно место ће бити састављено од 3 типска ормана мерног места: МОММ9 x2ком и МОММ6 x1ком и ПОММ4. Ормане поставити у приземље зграде у просторији ветробран, са десне стране. Ормане поставити тако да доња ивица ОММ буде на 200мм од стајалишта. У ормане поставити 24 трофазна, директна бројила. Изнад КПК ЕВ2П у фасади предметног објекта, поставити типски ОММ тип ПОММ-4 по шеми ПИ-1ц са опремом за полуиндиректно мерење у који ће се уградити мерна група за потребе заједничке потрошње.

Распоред мерних и заштитиних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Макси-мална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1	стамбена зграда	15	13,8	Аутоматски	20	трофазно,2
2	стамбена зграда	9	11,04	Аутоматски	16	трофазно,2
3	заједничка потрошња	1	45	Аутоматски	63	трофазно,2
	Укупно ком:	25				

Мерни уређај: За станове нова трофазна двотарифна активна електрична бројила. За купце са одобреном снагом до 43,47 kW којима се мери само активна електрична енергија, мерни уређаји (бројила) активне електричне енергије морају бити најмање назначене класе тачности 2, односно индекса А.

За заједничку потрошњу нова комплетна мерна група у полуиндиректном спој са ГПРС/ГСМ модулом. За мерење активне, реактивне енергије и максимума средње снаге користити вишефункцијско електронско бројило са функцијом чувања обрачунских података у периоду не краћем од 12 обрачунских периода.

За купце са одобреном снагом преко 43,47 kW, мери се активна електрична енергија, реактивна електрична енергија и максимална средња петнаестоминутна активна снага, бројила активне електричне енергије морају бити најмање назначене класе тачности 1, односно индекса класе В, а реактивне електричне енергије најмање назначене класе тачности 3. Класа тачности струјних трансформатора код мерних места из овог става мора да буде најмање класе 1.

Мерни уређаји морају бити комплетно опремљени за систем даљинског очитавања и управљања у складу са документом "Функционални захтеви и техничке карактеристике бројила електричне енергије и комуникационих уређаја", важећом верзијом.

Преносни однос струјних трансформатора за мерење до оптерећења од 45 (kW) мора да буде 75/5 А/А, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју.

Заштитни уређаји: Главни аутоматски осигурачи тип "Ц" и НВТ осигурачи.
Управљачки уређај: у склопу мерног уређаја.

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 6 kA. (за прикључење на 0,4 kV).

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС", бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објеката купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	3.540.958,64	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	533.121,91	РСД.
Т8	Укупно (без обрачунатог ПДВ):	4.074.080,55	РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 12 месеци по измирењу финансијских и других обавеза из уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о изградњи прикључка се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Након исходовања грађевинске дозволе приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.
Плаћање се врши по достави предрачуна од стране ЕДС Странки, а на основу достављеног попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који странка доставља надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходовања грађевинске дозволе, директно обрати Електродистрибуцији Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сомбор ради закључивања новог Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који се разликује од понуђеног типског Уговора.

У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност због промене ценовника, неопходно је закључивање Анекса Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ/Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
1. Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом
2. Информација да је за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Сомбор само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

11. Значење појединих израза

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

ПРИЛОЗИ:

- Диспозиција ормана на мерном месту
- Скица прикључка на ДСЕЕ
- Изглед ормана мерног места
- Спецификација трошкова
-

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд 152

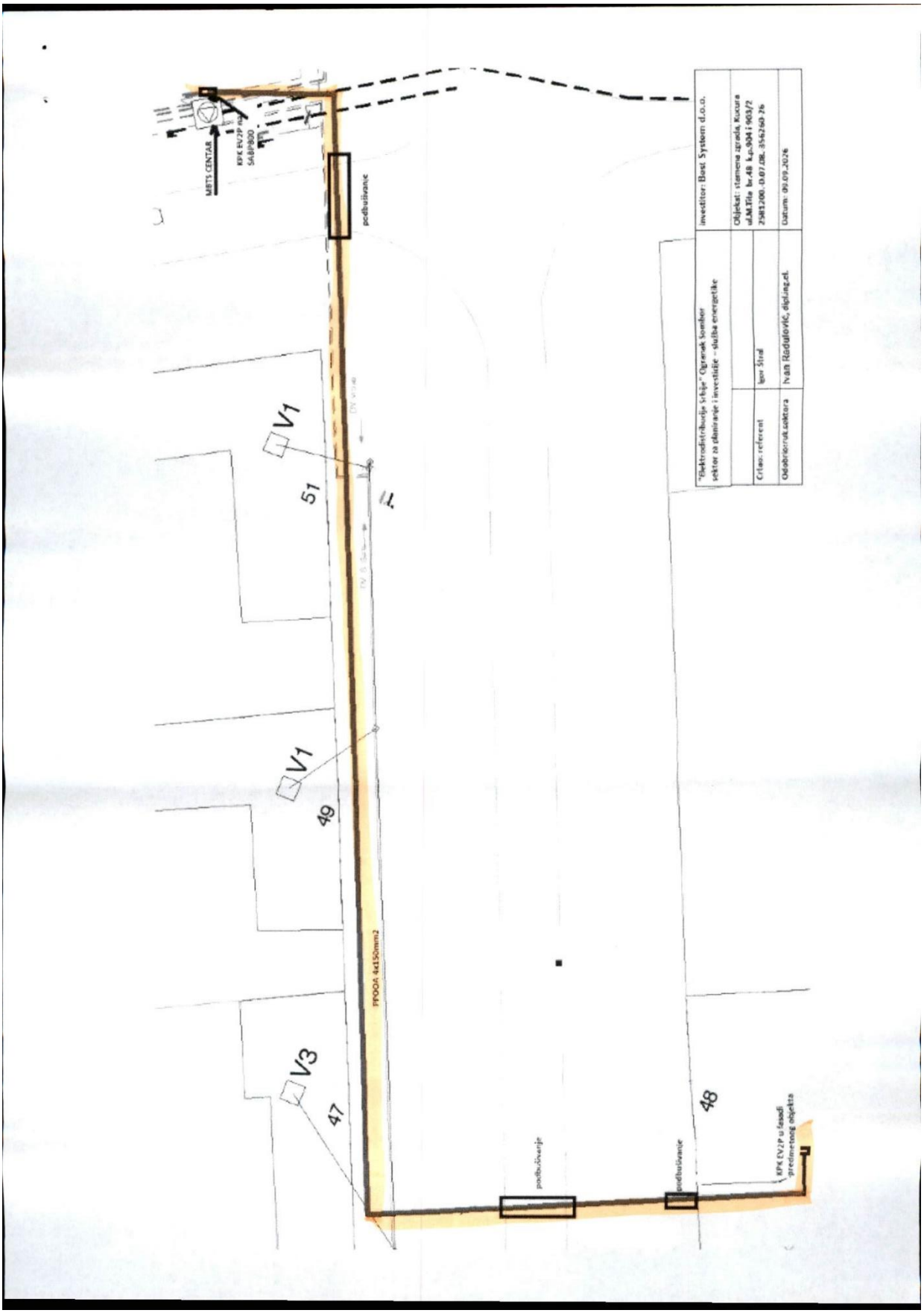
М.П.

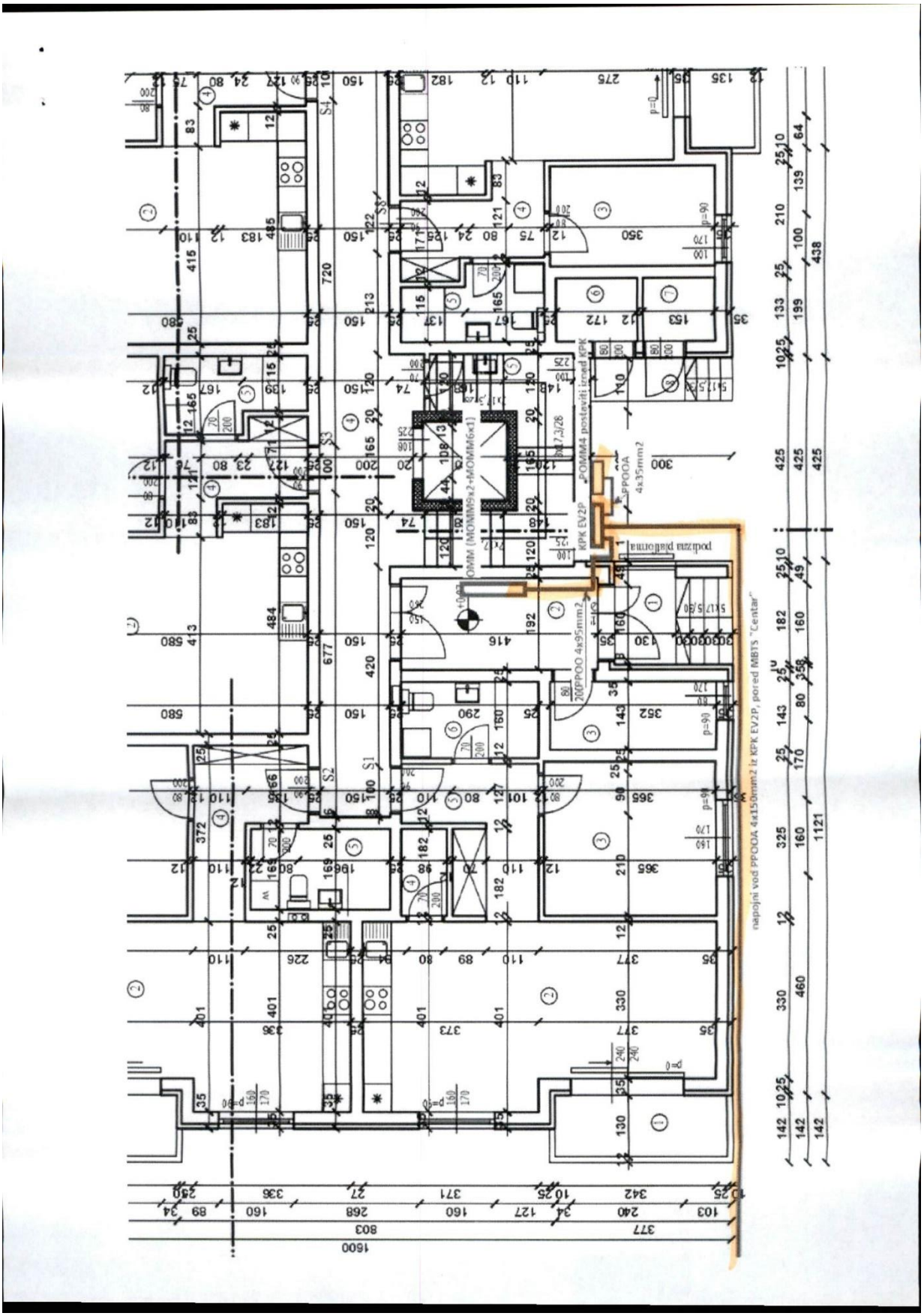
Директор огранка

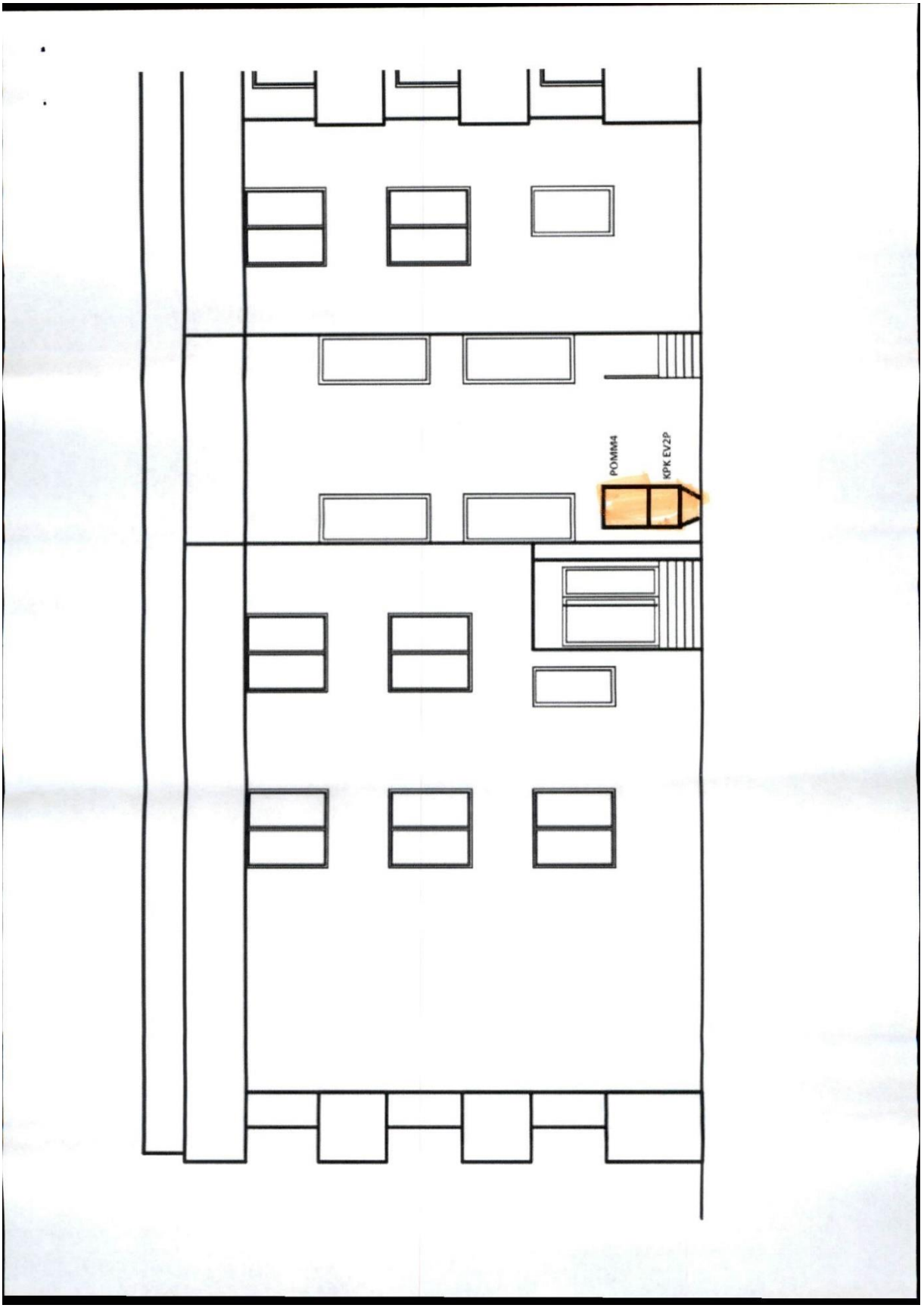
Гордана Вуловић, маст.екон.

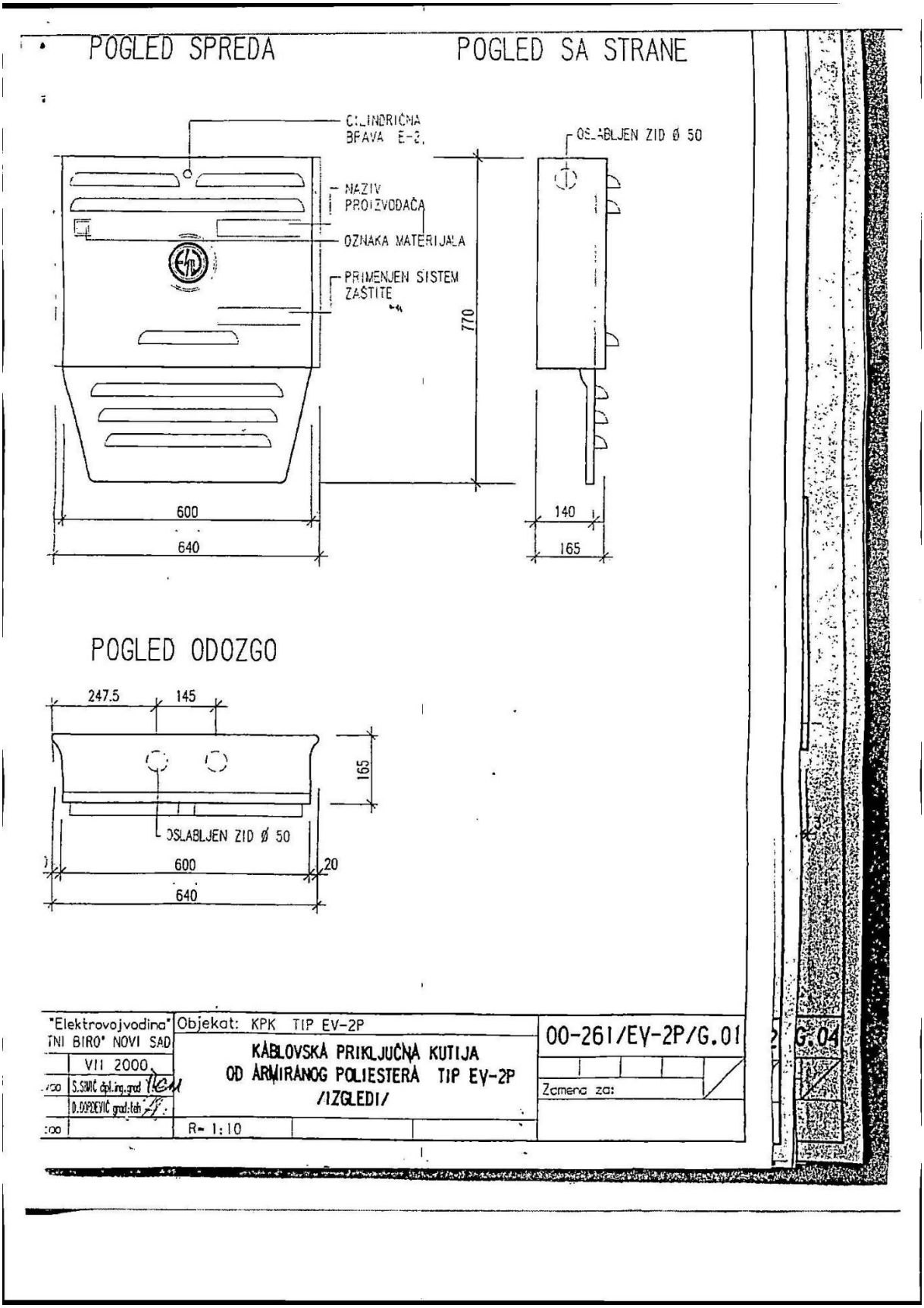
Доставити :

1. Наслову;
2. Служба за енергетику
3. Писарница

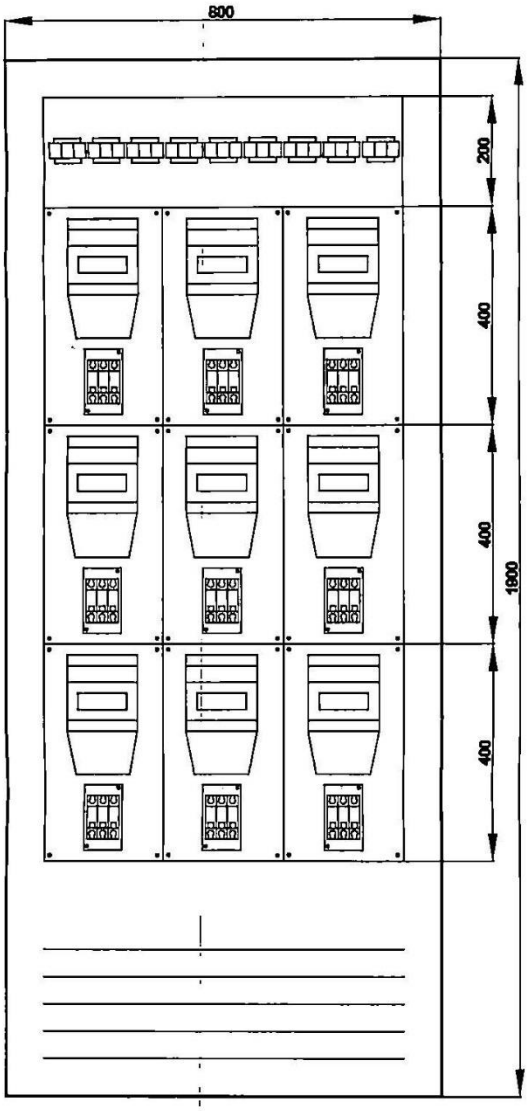

MBTS CENTAR
KPK EV2P na SAB/800
podbušivanje
V1
51
V1
49
FFOOA 4x150mm2
V3
47
48
podbušivanje
podbušivanje
KPK EV2P u fasadi predmetnog objekta
"Elektrodistribucija Srbije" Ogranak Sombor
sektor za planiranje i investicije - služba energetike
Crtao: referent
Ljer Širaf
Odobrio:rukovodilac sektora
Ivan Radigolović, dipl.ing.el.
investitor: Best System d.o.o.
Objekat: izmena izvoda Kucura
u MBTSs br.48 kp.5041 i 903/2
2583200, 0.07.08, 3562560.76
Datum: 09.09.2026


podzida platforma
KPK EV2P
PPOOA 4x35mm2
POMM4 postaviti iznad KPK
OMM (MOMM9x2+MOMM6x1)
200PPOO 4x95mm2
napojni vod PPOOA 4x150mm2 iz KPK EV2P, pored MBTS "Centar"

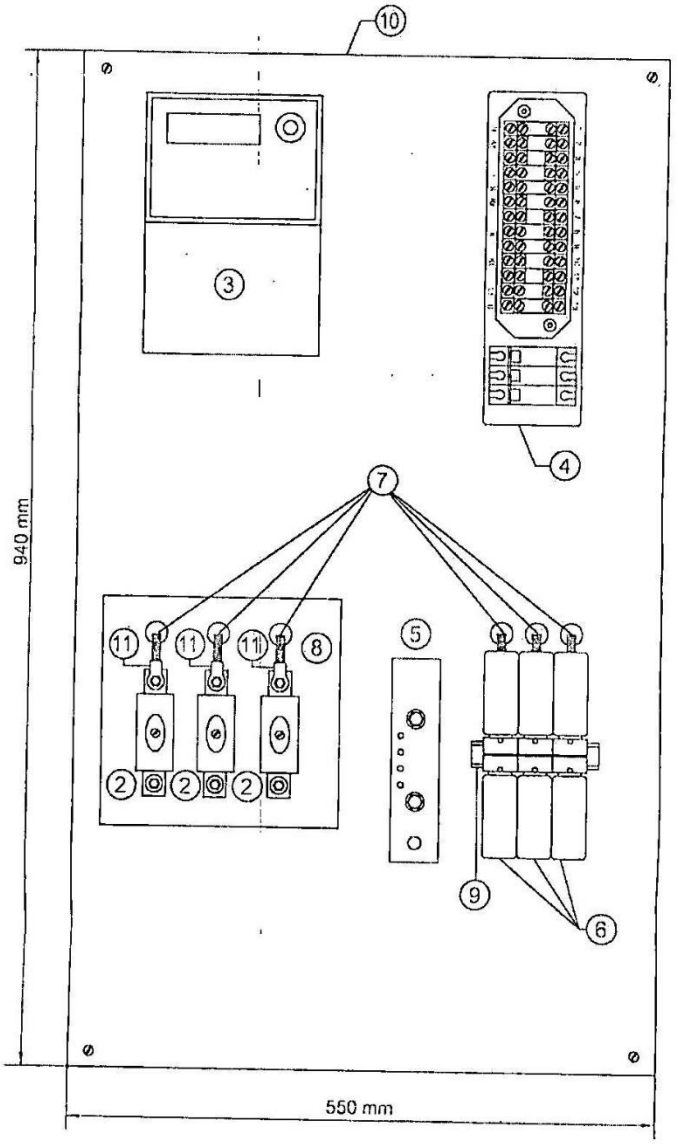

POMM4
KPK EV2P


POGLED SPREDA
POGLED SA STRANE
CILINDRIČNA BRAVA E-2.
OSLABLJEN ZID Ø 50
NAZIV PROIZVODAČA
OZNAKA MATERIJALA
PRIMENJEN SISTEM ZAŠTITE
770
600
640
140
165
POGLED ODOZGO
247.5
145
165
OSLABLJEN ZID Ø 50
600
640
20
"Elektrovojvodina" TNI BIRO" NOVI SAD
VII 2000
S.SIMIĆ dipl.ing.grad
D.DRPENIĆ grad.teh
Objekat: KPK TIP EV-2P
KABLOVSKA PRIKLJUČNA KUTIJA OD ARMIRANOG POLIESTERA TIP EV-2P /IZGLEDI/
R= 1:10
00-261/EV-2P/G.01
Zamena za:
G.04

Prilog br. 2



"Elektrodistribucija Sombor" Sombor		Orman mernog mesta, MOMM - 9	26.07.2007.
Obradio	Rade Nikolić dipl. inž.		nije u razmeri
Odobrio	Nikola Pešalj dipl. inž.		



ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА ДИРЕКЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИНВЕСТИЦИЈЕ СЕКТОР ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНВЕСТИЦИЈЕ	ИНВЕСТИТОР: ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд Дирекција за планирање и инвестиције, Сектор инвестиција и изградње		
ОДГОВОРАН ПРОЈЕКТАНТ	ОБЈЕКАТ: Типски орман мерног места за полуиндиректно мерење утрошене ел.енергије и снаге индивидуалног прикључка купца		
ИМЕ И ПРЕЗИМЕ: Владимир Исаков			
БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 350 F917 08			
ПОТПИС	ТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ	ОЗНАКА ВРСТЕ ТД: ТЕ	
РАЗМЕРА: НАЗИВ	ДИСПОЗИЦИЈА ОПРЕМЕ У ПОММ ПИ-1/Ц	ДАТУМ: 10-2015	БРОЈ ПРИЛОГА: 15-219.08

[redacted]

ЛЕГЕНДА:

② СТРУЈНИ МЕРНИ ТРАНСФОРМАТОР МАКСИМАЛНОГ ПРЕНОСНОГ ОДНОСА 150/5 A/A (100/5 или 75/5 A/A), калсе тачности 0,5.

③ ТРОФАЗНА, СТАТИЧКА, ПОЛУИНДИРЕКТНА МЕРНА ГРУПА, 3x230V/400V +15;-20%, 5A, кл.тач. 1,0, 50Hz.

④ МЕРНА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА (МРК-13) СА ТРИ ЈЕДНОПОЛНА АУТОМАТСКА ПРЕКИДАЧА ТИПА B, НАЗИВНЕ СТРУЈЕ ДО 6A, У ЗАШТИТНОМ ПРОВОДНОМ КУЋИШТУ ОД ПЛЕКСИГЛАСА СА МОГУЋНОШЋУ ПЛОМБИРАЊА

⑤ БАКАРНА САБИРНИЦА (E-Cu F30) ДИМЕНЗИЈЕ 220x50x10mm (НУЛТА ШИНА - PEN).

⑥ ИЗОЛОВАНЕ ФАЗНЕ БАКАРНЕ САБИРНИЦЕ СА НЕПРОВИДНИМ ЗАШТИТНИМ ПОКЛОПЦИМА СЛ.ТИПУ "Phoenix Contact", UHV 150-AS/AS ЗА ПРИХВАТАЊЕ ПОТРОШАЧЕВОГ КАБЛОВСКОГ ВОДА (максималног пресека до 150mm²)

⑦ ИЗОЛОВАНИ БАКАРНИ ЛИЦНАСТИ ПРОВОДНИК , типа: P/L, 1x70mm²

⑧ ЗАШТИТНА ОГРАДА ОД ПЛЕКСИГЛАСА СА МОГУЋНОШЋУ ПЛОМБИРАЊА

⑨ DIN ШИНА(ОМЕГА ПРОФИЛ) ДУЖИНЕ ДО 120mm

⑩ ИЗОЛАЦИОНА ПЛОЧА ОД ПЕРТИНАКСА ДИМЕНЗИЈЕ 940x550x5mm

⑪ БАКАРНА ПАПУЧИЦА СЛИЧНА ТИПУ "Пламен" 12-70

6. Uslovi za priključenje na mrežu elektronskih komunikacija Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ A.D. Beograd, Direkcije za tehniku, Službe za planiranje i izgradnju mreže Novi Sad, broj: D210-376370/2 od 28.08.2026. godine

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Зорана Журковића 23

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-376370/2
ДАТУМ: 28.08.2026.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 31
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад
21000 НОВИ САД, НАРОДНИХ ХЕРОЈА 2

ОТПРЕМЉЕНО 28.08.2026
Датум Потпис

„URBAN PLANING“ d.o.o. Apatin
25260 Апатин
Раде Кончара 34

ПРЕДМЕТ: УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ И ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА ПРЕТНОСТИ П+2, У УЛИЦИ МАРШАЛА ТИТА 48 НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 904 И 903/2 К.О. КУЦУРА
ВЕЗА: допис број 30/2026

УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА

У прилогу дописа достављамо ситуациони приказ Урбанистичког решења са уцртаном постојећом електронском комуникационом мрежом и планираном канализацијом за прикључење објекта на електронску комуникациону мрежу.

Пројектант, односно извођач радова, је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова.

Телекомуникациони каблови се углавном полажу у зони регионалних и локалних путева, а на основу услова које прописују надлежне институције. Стога је потребно планирати телекомуникациони коридор уз све саобраћајнице на подручју који обухвата план без обзира на ранг пута.

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица Телекома Србија – систем за мобилну телефонију. Податке за дужи период нисмо у могућности да доставимо. Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

Услови за пројектовање важе све време важења локацијских услова издатих у складу са њима, односно до истека важења грађевинске дозволе.

1

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. 11000 Београд, Зорана Журковића 23
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ЕК МРЕЖУ

Поступајући по вашем захтеву, у складу са Законом о електронским комуникацијама, Законом о планирању и изградњи, Правилником о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката и Уредбом о локацијским условима, а у циљу заштите ТК објеката и након извршеног прегледа достављене техничке документације, Предузеће за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, издаје:

услове за прикључење вишепородичног стамбеног објекта претности П+2, у улици Маршала Тита 48 на катастарским парцелама број 904 и 903/2 К.О. Куцура:

према којима је потребно да предвидите приступну ТК канализацију за потребе полагања приводног телекомуникационог кабла, коју је потребно реализовати полагањем ПЕ цеви Ø40mm, од унутрашњости пословног објекта до границе парцеле. Унутар пословног објекта обезбедити коридор за телекомуникационе инсталације.

Цев служи за накнадно провлачење телекомуникационог кабла и повезивање објекта на мрежу електронских комуникација. Прикључењем објекта на електронску комуникациону мрежу биће омогућен пријем и коришћење:

услуга информационих и комуникационих технологија,
услуга (радио) дифузне и комуникационих технологија и опционо
услуга управљања, надзора и комуникације уређајима/системима у објекту
а према Упутству о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима Републичке агенције за електронске комуникације Рател - јан. 2013.

У графичком прилогу је уцртан предлог трасе планиране канализације.

Препорука је да се предвиди класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 6. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова не пређе 90m (не рачунајући печ каблове).

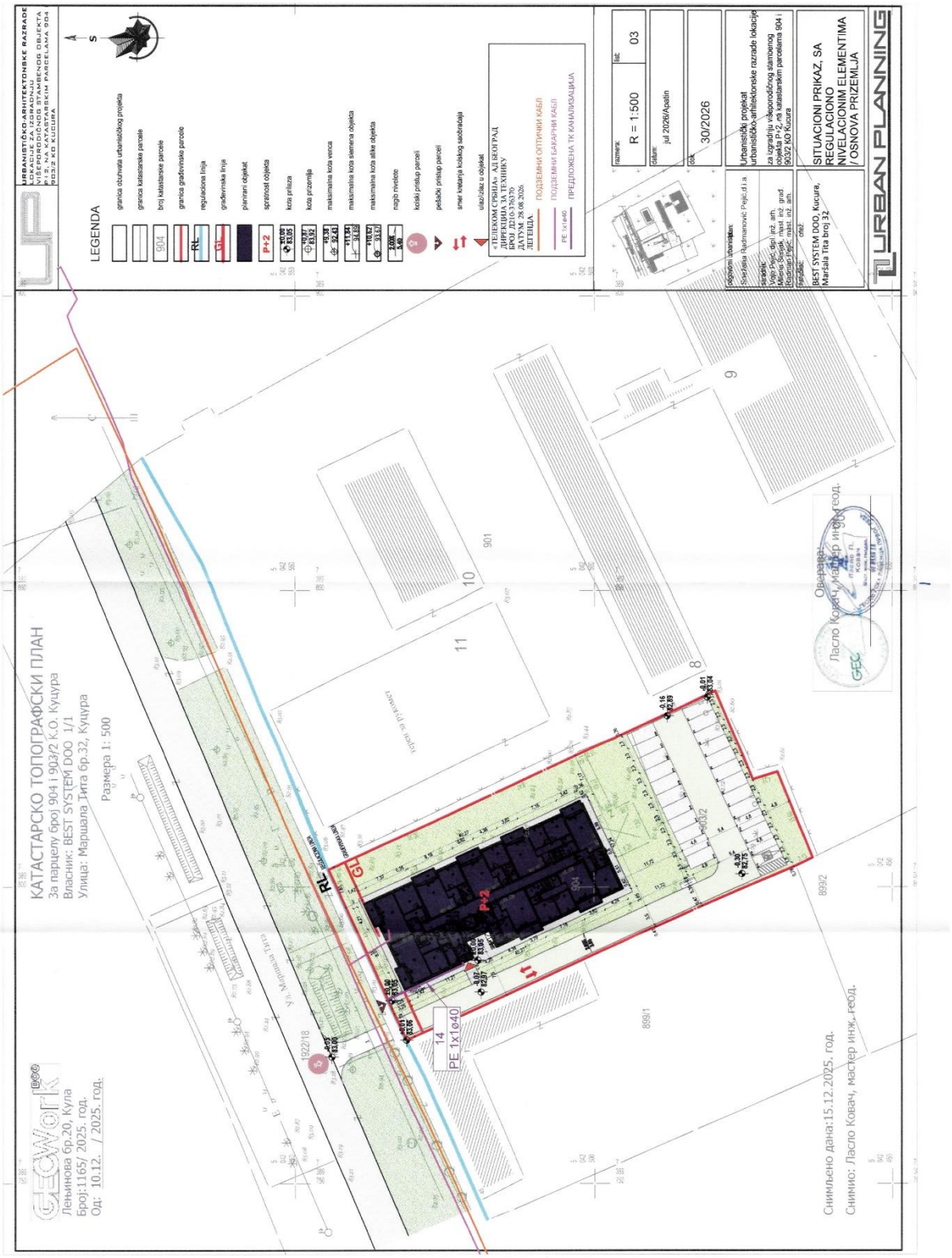
Напомена:
Издавање услова не подразумева и повезивање објекта на телекомуникациону мрежу.

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

С поштовањем,

Александра Бурсаћ, дипл. инж.

Прилог: ситуациони план


URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE RAZRADE
LOKACIJE ZA IZGRADNJU
OBJEKTA POSLOVNO-STAMBENOG OBJEKTA
P+2, NA KATASTARSKIM PARCELAMA 904
I 903/2 KO KUCURA
LEGENDA
granica obuhvata urbanističkog projekta
granica katastarske parcele
broj katastarske parcele
granica građevinske parcele
regulaciona linija
građevinska linija
planiran objekat
spratnost objekta
kota prilaza
kota prizemlja
maksimalna kota venca
maksimalna kota slemena objekta
maksimalna kota atike objekta
nagib nivelete
kolski pristup parceli
pešački pristup parceli
smer kretanja kolskog saobraćaja
ulaz/izlaz u objekat
TELEKOM SRBIJA a.d. BEOGRAD
DIREKCIJA ZA TEHNIKU
BROJ: JD16-376370
DATUM: 28.08.2026
LEGENDA
PODZEMNI OPTIČKI KABL
PODZEMNI BAKARNI KABL
PE 1x40
PREDLOŽENA TK KANALIZACIJA
razmera: R = 1:500
list: 03
datum: jul 2026/Apatin
god. 30/2026
Urbanistički projekat
urbanističko-arhitektonske razrade lokacije
za izgradnju višeporodičnog stambenog
objekta P+2, na katastarskim parcelama 904 i
903/2 KO Kucura
SITUACIONI PRIKAZ, SA
REGULACIONO
NIVELACIONIM ELEMENTIMA
/ OSNOVA PRIZEMLJA
URBAN PLANNING
KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN
Za parcelu broj 904 i 903/2 K.O. Kucura
Vlasnik: BEST SYSTEM DOO 1/1
Ulica: Maršala Tita br.32, Kucura
Razmera 1: 500
GEOWORK
Leteinova br.20, Kula
Broj:1165/ 2025. god.
Od: 10.12. / 2025. god.
Overava:
Laslo Kovač, master inž. geod.
Snimljeno dana:15.12.2025. god.
Snimio: Laslo Kovač, master inž. geod.
PE 1x1Ø40
P+2
RL
GL
901
902
904
899/1
899/2
922/18

7. Tehnička informacija i uslovi koje je izdao YETTEL d.o.o. Beograd, broj LU-254/2026 od 27.08.2026. godine

Yettel.

Yettel d.o.o. Beograd
Omladinskih brigada 90
11073 Beograd

Matični broj: 20147229
PIB: 104318304
Yettel.rs

Веза, ваш број: 30/2026
Деловодни број: LU-254/2026
Датум: 27.08.2026

"URBAN PLANNING" DOO

Раде Кончара 34, 25260 Апатин

Предмет: Одговор на захтев за издавање техничке информације и услова за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2, у улици Маршала Тита 48, на катастарским парцелама број 904 и 903/2 КО Куцура.

Поштовани,

На основу Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања који је објављен у ("Службеном гласнику РС", бр. 32/2019 и 47/2025), као и одредаба Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13- УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/2025), *YETTEL* д.о.о вам доставља потребне податке о планираном просторном развоју, постојећим објектима, подручјима, капацитетима и коридорима телекомуникационе инфраструктуре (у даљем тексту ТК инфраструктура) и радио коридорима, као и опште услове за грађење ради њихове заштите.

Утврђено је да на предметној локацији *YETTEL* д.о.о **не поседује изграђену телекомуникациону инфраструктуру**. Сагласност за израду Идејног решења за **изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2, у улици Маршала Тита 48, на катастарским парцелама број 904 и 903/2 КО Куцура** се издаје са локацијским условима и условима за планирање ТК инфраструктуре.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

I. ОПШТИ УСЛОВИ

1. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. У заштитној зони одређених радио-центара и радио-станица, као и дуж трасе радио-коридора, у складу са законом којим се уређују електронске комуникације, није дозвољена изградња или постављање објеката, извођење радова, садња садница, као ни постављање препрека које могу да угрозе функционисање електронских комуникација, умање квалитет

Yettel.

Yettel d.o.o. Beograd
Omladinskih brigada 90
11073 Beograd

Matični broj: 20147229
PIB: 104318304
Yettel.rs

рада, ометају и прекидају рад радио-центра, односно радио станице или стварају штетне сметње у складу са Правилником о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, одређених радио-центара и радио-станица, као и радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објеката ("Службени гласник РС", бр. 83/2024);

2. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова;

II. ПЛАНИРАНА ТК ИНФРАСТРУКТУРА

Као имаоци јавних овлашћења, посебно напомињемо да су сви инвеститори дужни да се придржавају Закона о електронским комуникацијама, као и Правилника о техничким и другим захтевима за постављање електронске комуникационе мреже приликом изградње или реконструкције пословних и стамбених зграда („Службени гласник РС“, број 89 од 8. новембра 2024).

Важност ове сагласности и услова је две године дана од дана издавања. Ако се у овом року не отпочне са изградњом, исти се морају обновити.

Уколико у току важења издатих сагласности и услова настану промене, а које се односе на објекат, Инвеститор је у обавези да настале промене пријави овој Служби и затражи измену истих.

За све додатне информације *YETTEL* д.о.о вам стоји на располагању. Можете користити контакт: Александар Кашиковић, бр. телефона 0638673141, *e-mail* *aleksandar.kasikovic@yettel.rs*.

С поштовањем,

Тим за планирање, пројектовање и контролу мреже

Nebojša Panjković

НЕБОЈША ПАЊКОВИЋ 011806315 Sign

Digitally signed by НЕБОЈША ПАЊКОВИЋ 011806315 Sign
Date: 2026.08.27 15:30:47 +02'00'

8. Uslovi za priključenje na distributivnu gasnu mrežu preduzeća „Vrbas-gas", Vrbas, broj: DV 02-839-1/2026 od 20.08.2026. godine

JP vrbas gas
JAVNO PREDUZEĆE ZA DISTRIBUCIJU PRIRODNOG GASA

„BEST SYSTEM" DOO Kucura
МАРШАЛА ТИТА бр. 32
КУЦУРА

Број: ДВ 02-839-1/2026
Датум: 20.08.2026. године.

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ТЕХ. ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Поступајући по захтеву број 30/226 од 18. 08. 2026. године, заведеном у ЈП „Врбас-гас" Врбас под бројем 02-839 од 20.08.2026. године, ради потребе за издавањем Техничке информације и услова за пројектовање и прикључење на гасну мрежу за потребе вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2, на катастарској парцели број 904, 903/2 К.О. Куцура, у улици Маршала Тита бр. 48 у Куцури, на основу Закона о гасу ("Сл. гласник РС" број 109/2025), Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар. („Сл.гласник РС" бр. 86/2015), и Правила рада ЈП „Врбас-гас" Врбас, ЈП "Врбас-гас" Врбас прописује услове:

- Дистрибутивни гасовод d40 (ПЕ100; СДР 11) од полиетиленских цеви налази се у улици Маршала Тита са исте стране где и објекат и постављен је на дубини од приближно 90cm. Растојање ДГМ од регулационе линије износи 3,8 m. На дубини од 30cm од коте терена постављена је жута упозоравајућа трака "**ОПАСНОСТ ГАСОВОД**".
- Радни притисак у ДГМ на месту прикључења је 2 bar. Максимални радни притисак ДГМ је 4bar.
- Изнад гасовода је забрањена изградња објеката нискоградње и високоградње.
- Прикључак за гас се не сме узиђивати у зид или у темељ објекта и мора се на ваздушном делу обезбедити трајно проветравање.
- Укрштање гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев.
- При трасирању гасовода мора се уважити планска документација и сагледати позиција будуће подземне инфраструктуре чија је изградња предвиђена планском документацијом.
- Гасоводи се постављају у заштитне појасеве ради осигурања њиховог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја.
- У заштитиним појасевима се за време постојања гасовода не смеју градити објекти или предузимати друге радње које могу утицати и угрозити стање или погон гасовода.
- Изградња паркиралишта изнад гасовода дозвољена је уз сагласност дистрибутера.
- Ширина заштитног појаса износи 1m од осе гасовода са обе стране.
- Прелаз са подземног полиетиленског на надземни део гасног прикључка врши се помоћу прелазног комада полиетилен / челик.
- Спајање ПЕ цеви и фитинга врши се електрофузионим поступком према СРПС Г.Ц6.605.
- Регулациони сет се поставља на спољни зид од негоривог материјала, са обезбеђеним трајним проветравањем, на месту приступачном за контролу и одржавање, што ближе уличном гасном воду и регулационој линији.
- Зоне опасности одређују се у складу са **Прилогом 1**.
- У зонама опасности не смеју се налазити материје и уређаји који могу проузроковатиексплозију пожар, и омогућити његово ширење.
- За станице капацитета до 100 m^3/h растојање МРС, МС, односно РС до кабловских прикључних кутија или електро ормана мора бити минимално 1m без обзира на границе зона опасности.

- Висина постављања регулационог сета је 1.0 m мерено од коте терена, у изузетним случајевима може бити и мин 0,5 m уз сагласност оператора дистрибутивног система.
- При постављању прикључка за гас мора се водити рачуна да се задовоље прописана растојања од осталих инсталација:

1. При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40cm.
2. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 20cm, а при вођењу гасовода поред темеља објекта 1,0 m.
3. Светлим растојањем, у смислу овог правилника, сматра се најкраће растојање између спољних површина цеви и подземних објеката.

- Гасни прикључак се израђује у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о гасу, и важећим прописима из гасне технике за изградњу дистрибутивне гасне мреже.

- Рок важења ових техничких услова је три године.

Напомена: Инвеститор објекта који се гради је дужан је да ЈП „Врбас-гас“ Врбас поднесе попуњен типски образац захтева за прикључење објекта на дистрибутивни гасни систем и приложи локацијске услове за пројектовање и изградњу гасног прикључка уколико су издати у поступку прибављања грађевинске дозволе за објекат.

Након подношења уредног захтева и потребне документације, оператор дистрибутивног система издаје Решење о одобрењу за прикључење објекта на дистрибутивни систем, уколико су испуњени прописани услови.

Након издавања Решења о одобрењу за прикључење објекта на дистрибутивни систем, од стране оператора дистрибутивног система, приступа се изради одговарајуће техничке документације за изградњу гасног прикључка и унутрашње гасне инсталације, у складу са издатим решењем о одобрењу за прикључење, локацијским условима и прописима којима се уређује изградња објекта.

Уколико се подносилац захтева определи да сам сноси трошкове израде техничке документације и изградње гасног прикључка, са ЈП „Врбас-гас“ Врбас закључује Уговор о регулисању међусобних права и обавеза.

Техничка документација за прикључење објекта на дистрибутивни гасни систем мора бити израђена у складу са условима утврђеним решењем о одобрењу за прикључење.

Трошкови прикључења за гасни прикључак одређују у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса („Службени гласник РС“, бр. 42/16, 140/22).

ДИРЕКТОР ЈП „ВРБАС-ГАС“

_____

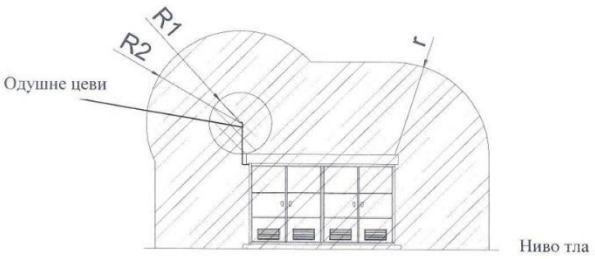
Васиљевић Дарко, стр.мастер. инж.маш.

Доставити:
1. Наслову,
2. Развоју и изградњи и
3. Архиви.

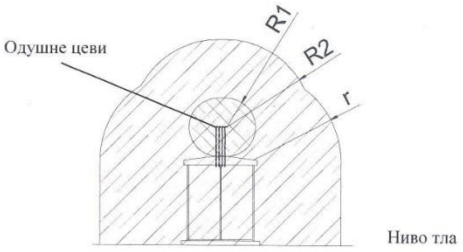
ПРИЛОГ 1.

Прилог 1

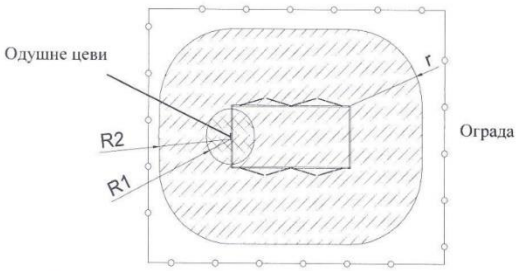
Графички прикази зона опасности



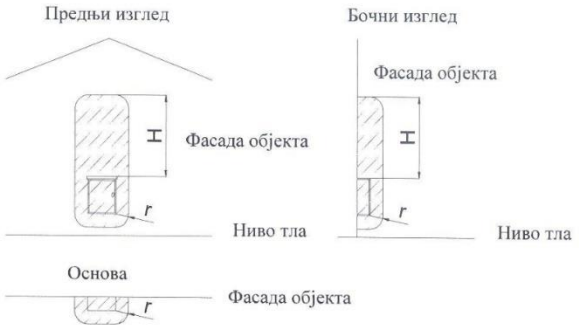
Слика 1: MPC: предњи изглед – капацитет станице > 160 m^3/h



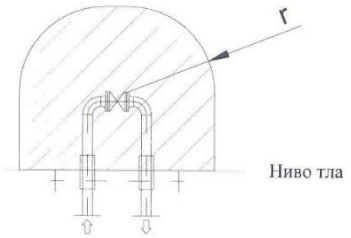
Слика 2: MPC: бочни изглед – капацитет станице > 160 m^3/h



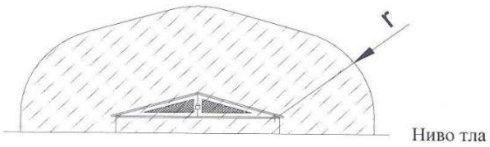
Слика 3: MPC: основа – капацитет станице > 160 m^3/h



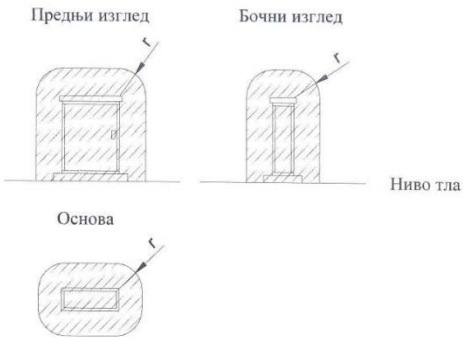
Слика 3: МРС: капацитет станице ≤ 160 m^3/h



Слика 3: Противпожарна славина



Слика 4: Противпожарни / секцијски шахт



Слика 5: Одоризатор

Легенда:

Зона опасности од експлозије 1

Зона опасности од експлозије 2

Вредности R1, R2, H и r су дате у табелама 1, 2, 3 и 4.

Табела 1 (MPC):

Капацитет мерно регулационе станице m^3/h	MOP на улазу								
	MOP ≤ 4 bar			4 bar < MOP ≤ 10 bar			10 bar <MOP≤ 16 bar		
	R1	R2	r	R1	R2	r	R1	R2	r
	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
до 160	*	*	*	1	2	1	1	2	1,5
од 161 до 6000	1	2	1	1	3	1,5	1	3	2
преко 6001	1	3	3	1	3	3	1	3	3

3

* - видети Табелу 2

Табела 2 (МРС):

	МОР на улазу	
Капацитет мерно регулационе станице m^3/h	МОР ≤ 4 bar	
	H	r
	(m)	(m)
до 10	1	0,2
од 11 до 160	3	0,5

Табела 3 (противпожарна славина и шахт, секцијски шахт):

	МОР ≤ 4 bar			4 bar < МОР ≤ 10 bar			10 bar <МОР≤ 16 bar		
	R1	R2	r	R1	R2	r	R1	R2	r
	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)
Противпожарна славина	-	-	0,6	-	-	0,7	-	-	1,0
Противпожарни / секцијски шахт	-	-	0,6	-	-	0,7	-	-	1,0

Табела 4 (одоризатор):

	МОР ≤ 16 bar
	r
	(m)
У сопственом кућишту	0,2
Унутар МРС	Према табели 1 и 2
На отвореном	Према табели 1 и 2

9. Saobraćajno-tehnički uslovi za izgradnju kolskog prilaza Odeljenja za urbanizam i prostorno planiranje, stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine broj 000016164 2026 09122 004 003 016 012 01 261 od 25.08.2026. godine

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Врбас
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и просторно планирање,
стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине
Број: 000016164 2026 09122 004 003 016 012 01 261
Датум: 25.8.2026.

„BEST SYSTEM“ DOO Kucur
Маршала Тита 32, Куцура
ПИБ: 105168635
МБ: 20331216

Општинска управа Врбас, Одељење за урбанизам и просторно планирање, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, на основу ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ('Сл. гласник РС', бр. 2/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), издаје:

Саобраћајно-техничких услова за изградњу колског прилаза са јавне саобраћајне

Услови се издају потребе израде Урбанистичког пројекта за прикључење вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2 који се налази на катастарским парцелама 904 и 903/2 К.О. Куцура на јавну саобраћајницу.

Прилаз парцели са предметног пута може се планирати, пројектовати и градити на катастарским парцелама које су јавне површине-улице. Предметна парцела има приступ на јавни пут из Улице Маршала Тита, а који се налази на катастарској парцели бр. 1922/18 К.О. Куцура. Дозвољава се прилаз предметној парцели из наведене улице. Приликом изградње приступног пута парцели требају испунити следећи услови:

- За грађевинску парцелу обезбедити колски и пешачки прилаз.
- Колски прилаз парцели је минималне ширине 2,5 м,
- Кота колског прилаза у делу прикључења на саобраћајницу мора бити нижа од коте саобраћајнице, прилаз парцели мора бити у нивоу са пешачком стазом-тротоаром.
- За паркирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити паркинг место у оквиру сопствене грађевинске парцеле по правилу: минимум једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на сваких 70 м^2 корисне површине главних објеката друге намене (пословне и сл.), а за јавне објекте у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. Пројектовано

решење механичке покретне ротационе платформе је прихватљиво решење за паркирање возила на предметној парцели и задовољава критеријуме у смислу броја и димензија паркинг места.

- У оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипуларивни простор.
- Положај приступног пута мора бити испред фронта предметне парцеле.
- При изградњи приступног пута забрањено је затрпавање уличних атмосферских канала, него је обавезно зацевљење постојећих атмосферских канала.
- Стубови елктро и т.т. водова не смеју бити унутар површине приступног пута и морају бити удаљени од истих мин. 1 м .
- При изградњи прилаза не смеју се угрозити објекти инфраструктуре који се налазе у делу уличног коридора у смислу оштећења и онемогућавања коришћења и финкционисања истих.
- Све настале штете проузрокаване извођењем радова сноси инвеститор.

Напомена: Препорука је да се приступни пут изгради од монтажних бетонских елемената (бехатон и сл.) или извођење-изливање бетонских, армирано-бетонских, асваltних и сл. подлога у сегментима, ради лакшег приступа подземним инсталацијама.

Од надлежне службе за катастар непокретности затражити податке о подземним инсталацијама а у случају непостојања ових података извршити пробно ископавање ради утврђивања траса постојеће подземне инфраструктуре.

НАПОМЕНА: Коловоз у Улици Маршала Тита у Куцури је саставни део државног пута II-Б број 305 реда чије је управљач ЈП Путеви Србије, Чланом 21 Уредбе о локацискима условима ('Сл. гласник РС', бр. 87/23) наводи „Услове за изградњу прикључка на јавни пут у насељу, у смислу закона којим се уређују јавни путеви, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе, осим ако се ради о изградњи прикључка на државни пут I реда“

Доставити:

- Наслову
- Архиви

Израдио услове:

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Драган М. Бјељац
дипл. инж. саоб.
370 Р 7172 18
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

_____

За општину Врбас

Драган Бјељац мастер инж. саоб.

10. Obaveštenje Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektora za vanredne situacije, Uprave za vanredne situacije u Novom Sadu 07.22 broj 217-28-1527/26 od 07.09.2026. godine

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Управа за ванредне ситуације у Новом Саду
07.22 број 217-28-1527/26
Дана 07.09.2026. године
Нови Сад

„URBAN PLANNING" ДОО
Ул. Раде Кончара бр. 34
Апатин

Инвеститор: „BEST SYSTEM" ДОО из Куцуре

ОБАВЕШТЕЊЕ

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2, у Улици Маршала Тита број 48 у Куцури, на катастарским парцелама број 904 и 903/2 КО Куцура.

Разматрајући Ваш захтев број 30/2026, који је запримљен 24.08.2026. године, за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2, у Улици Маршала Тита број 48 у Куцури, на катастарским парцелама број 904 и 903/2 КО Куцура, обавештавамо вас о следећем:

- Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18), у делу "Заштита од пожара у планским документима", у члану 29. предвиђа да је **пре израде планских докумената** носилац посла на изради планског документа дужан да прибави мишљење Министарства, које садржи услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети предметним планским документима.

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009,81/2009 - исп., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), у делу Просторно и урбанистичко планирање, чланом 11 дефинише **планске документе** као: Просторне планове (Просторни план РС, Регионални просторни план, Просторни план јединице локалне самоуправе и Просторни план подручја посебне намене) и Урбанистичке планове (Генерални урбанистички план, План генералне регулације и План детаљне регулације), односно чланом 13 дефинише Урбанистички пројекат као урбанистичко-технички документ за спровођење планских докумената који се израђује након усвајања планских докумената.

На основу наведеног **обавештавамо Вас** да за израду Урбанистичког пројекта (који не спада у планске документе) **нисте у обавези** да прибављате мишљење овог Министарства у погледу услова заштите од пожара и експлозија.

Такса у износу од **420,00 динара** наплаћена је сходно тарифном броју 1 Закона о административним таксама („Сл. гласник РС", бр. 43/03, 109/25).

/С.В./

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
пуковник полиције
Стојан Миловац