



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ВРШЦА

ГОДИНА XI

ВРШАЦ, 12. ЈАНУАР 2026. ГОДИНЕ

БРОЈ 01/2026

1.

- Просторни план подручја посебне намене „Вршачке планине“ („Сл. лист АПВ“, број 9/2021)

На основу члана 27. и 35. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-оУС, 24/11, 121/2012, 42/2013-оУС, 98/2013-оУС, 132/2014, 145/14, 83/18 и 31/19, 9/20 52/21, 62/23 и 91/25)), Члана 20. став 1. тачка 2. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, број 129/07), члан 13. став 1 тачка 2 и члана 27. став 1 тачка 5. Статута Општине Вршац („Службени лист Општине Вршац“, број 10/2008, 13/2008 и 3/2015), Скупштина града Вршца на седници одржаној дана 18.12.2025. године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ВОДОСНАБДЕВАЊЕ ДЕЛА „ГУДУРИЧКОГ НАСЕЉА“ У ВРШЦУ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

У В О Д

А – ОПШТИ ДЕО

А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

На основу Одлуке Скупштине града Вршца о изради Плана детаљне регулације за водоснабдевање дела „Гудуричког насеља“ у Вршцу („Службени лист града Вршца“, број 05/2023 и 3/2024), потребно је израдити Нацрт плана.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019 и 47/25), израђен је Нацрт плана за потребе спровођења процедуре јавног увида у плански документ.

Плански основ су:

- Просторни план општине Вршац („Сл. лист општине Вршац“, број 16/15 и 1/16 и „Сл. лист Града Вршца“, број 16/20)

А2 ОБУХВАТ ПЛАНА

Простор који је предмет израде плана налази се у источном делу подручја града Вршац, изван градског грађевинског подручја, на обронцима Вршачког брега, на простору који је у обухвату Просторног плана општине Вршац и у обухвату Просторног плана подручја посебне намене „Вршачке планине“.

Попис катастарских парцела у оквиру границе Планског документа: 21944/3, 21944/4, 21945/2, 21945/1, 21945/3, 21946, 22189/1, 22189/35, 27315/1, 27315/2, 21864, 21865, 27318, 21866, 21872, 21873, 21874, 21875 и 21876/1 КО Вршац.

А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Имајући у виду да се локација која је предмет израде плана, налази у оквиру заштићеног природног наслеђа у оквиру подцелине ПИО „Вршачке планине“, у режиму заштите III степена, у плански документ су уграђене све смернице и мере заштите надлежних институција као и оне прописане у ПППН „Вршачке планине“.

Постојећа претежна намена површина

Предметни простор се налази у оквиру заштићеног простора „Вршачке планине“ и тренутно нема изграђених објеката.

Објекти и површине за потребе јавних садржаја

Шумско подручје Вршачких планина припада јавној намени.

Сам комплекс резервоара за снабдевање водом је јавне намене.

Уз подручје за који се израђује овај плански документ, пролази некатегорисан пут, такође јавне намене.

Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленилом

Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајни приступ парцели кат.топ.број 21866 К.О.Вршац на којој је планирана изградња резервоара и пратећих садржаја омогућен је само приступним земљаним и шумским путевима. Од Улице Гудурички пут (парцела пута 27276/6 и 28243 К.О.Вршац) преко парцела 27315/1,2 дела парцеле 21876/1) и даље мрежом некатегорисаних путева и земљаним путем прилази предметној локацији за изградњу постројења за водоснабдевање. Преко парцеле 27318 К.О.Вршац постоји земљани пут ширине 1,8-2,3 m, чијом ће трасом бити дефинисана јавна саобраћајна површина. Сама локација постројења нема изграђен саобраћајни приступ.

Хидротехничка инфраструктура

Снабдевање водом

У оквиру обухвата плана не постоји изграђена водоводна мрежа и хидротехнички објекти.

Одвођење отпадних вода

У оквиру обухвата плана не постоји изграђена канализациона мрежа.

Одвођење атмосферских вода

У оквиру обухвата плана постоји делимично изграђена секундарна каналска мрежа дуж атарских путева. Одвођење површинских и подземних вода се регулише природним оцеђивањем кроз земљиште, до изграђених водопривредних објеката у ширем окружењу (дренажни канали и каналска мрежа).

Електроенергетска инфраструктура

У обухвату Плана нема постојеће електроенергетске инфраструктуре.

Електронска комуникациона инфраструктура

У обухвату Плана нема постојеће електронске комуникационе инфраструктуре.

Термоенергетска инфраструктура

У обухвату Плана нема постојеће термоенергетске инфраструктуре.

Јавно и друго зеленило

Простор обухвата плана се налази у оквиру заштићеног простора „Вршачке планине“ тако да су све зелене/шумске површине јавног карактера.

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ/ЦЕЛИНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина

Површине и објекти јавних намена

Комунална зона

Саобраћајне површине

Површине јавне намене

Као површина јавне намене дефинисан је цео Комплекс резервоара за пијаћу воду са следећим објектима и садржајима:

- резервоар за пијаћу воду
- шахт затварача ШЗ2
- шахт мерача протока
- шахт затварача ШЗ1
- непропусна септичка јама
- ТС
- зелене површине
- приступна саобраћајница

Такође, шумско подручје Вршачких планина припада јавној намени, а уз подручје за које се изграђује овај плански документ, пролази шумски пут, такође јавне намене.

Површине остале намене

У оквиру комплекса резервоара за снабдевање водом нема површина остале намене.

Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објеката

План ствара услове да се на овом делу ванградске територије омогући изградња комплекса резервоара за пијаћу воду са пратећим објектима.

У оквиру Комплекса резервоара за пијаћу воду са пратећим објектима, планиране су следеће намене:

- зона резервоара за пијаћу воду са пратећим садржајима
- ТС
- зелене површине
- приступна саобраћајница

Приступна саобраћајница повезује комплекс са постојећим земљаним / некатегорисаним / шумским путем.

Комплекс се налази у оквиру површине „шуме и шумско земљиште”.

Б1.1.3. Биланс површина

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	8 39 13	100.00%
1	Саобраћајнице	0 50 71	6.04%
2	Шумско земљиште	7 76 44	92.53%
3	Комунална зона - Комплекс резервоара	0 11 98	1.43%
II	Остала намена	0 00 00	0.00%
	<i>Укупна површина грађевинског земљишта</i>	8 39 13	100.00%

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

Земљиште обухваћено овим планом налази се у јавној својини. Према начину коришћења је земљиште јавне намене. Грађевинско земљиште јавне намене не може се отуђити из јавне својине.

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од делова и целих катастарских парцела наведених у табели образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене, и то следећи бројеви:

- од 1 до 2 Саобраћајнице
- КЗ.1 Комплекс резервоара за пијаћу воду

са пратећим садржајима

- од III1 до III3 Шумско земљиште

Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

Саобраћајнице:

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
1.	Планирана саобраћајница	Део: 27318, 21875, 21876/1, 27315/1, 27315/2	0 47 09	Вршац
2.	Планирана саобраћајница	Део: 27318, 21872, 21866	0 03 62	
		Укупна површина	0 50 71	

Комунална зона:

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
КЗ.1.	Планирани комплекс резервоара	Део: 21866	0 11 98	Вршац
		Укупна површина	0 11 98	

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
III1.	Шумско земљиште	Део: 21876/1, 21875, 21872, 21866, Цела: 21874,	6 55 07	Вршац
III2.	Шумско земљиште	Део: 21876/1, 22189/1, 21946, 21945/3, 21945/1, 21945/2, 22189/35,	1 18 33	
III3	Шумско земљиште	Део: 21944/3, 21944/4	0 03 04	
		Укупна површина	7 76 44	

Б1.2.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене – комплекс резервоара за пијаћу воду са пратећим садржајима

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ	
У оквиру Комплекса резервоара за пијаћу воду са пратећим објектима дозвољени су објекти и површине следеће намене:	
- резервоар за пијаћу воду - шахт затварача ШЗ2 - шахт мерача протока - шахт затварача ШЗ1 - непропусна септичка јама - ТС - зелене површине - саобраћајно-манипулативне површине - друге површине у функцији основне намене.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Коришћење јавних простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте / групе зеленила, амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објеката и сл.). Није дозвољена изградња сталних објеката остале намене на парцелама за површине јавне намене. Забрањена је изградња објеката чија намена није у функцији намене основних објеката. Дозвољена је пренамена објеката и простора једне јавне намене у другу јавну намену, у оквиру наведених пратећих и компатибилних намена а све у функцији намене основних објеката.
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	На парцелама које су планиране за објекте јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција и овим планом.
Услови за величину парцеле	Парцеле се могу формирати у складу са потребама основне намене и прописима који дефинишу функционисање предметних објеката, и у складу са овим планом.
Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
Највећи дозвољен индекс заузетости - Из	Из = 70% Напомена: У наведени проценат се урачунавају сви објекти (основне и/или пратеће/компатибилне намене) и све саобраћајно-манипулативне површине (колске, пешачке, колско-пешачке, паркинг површине, степеништа и сл.).

Уређење зелених и слободних површина парцеле	Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи Зелене незастрте површине минимално 30% Уколико се сади дрвеће, водити рачуна о трасама подземних инсталација и поштовати минимална удаљења од истих.
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови) Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу. С обзиром да је терен на којем се налази комплекс у нагибу, и приступни плато за различите садржаје су на различитим котама, тако да је вертикална регулација дефинисана висином према „мнв“. Максимално дозвољена висина: Максимално дозвољена висинска кота горње плоче резервоара је 183,0мнм. Минимална висинска кота насипа изнад резервоара је 183.30 мнм. Максимално дозвољена висинска кота горње плоче затварачнице је 183,0мнм. Минимална висинска кота насипа изнад резервоара је 183.30 мнм. Кота приземља свих планираних објеката - минимално 0,2м од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.
Ограђивање	Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови оградe и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Ограде се могу поставити у складу са потребама основне намене и прописима који дефинишу ову област.

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене

Б1.2.3.1. Јавне саобраћајне површине

Улична мрежа/ранг саобраћајница

Приступна саобраћајница до комплекса је дефинисана преко парцеле 27318 К.О. Вршац, док је сам колски прилаз предвиђен преко парцеле 21872 К.О. Вршац. Ове саобраћајнице су нижег ранга, али предвиђене за лака теретна возила.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Услови за постојеће саобраћајне површине

Постојеће саобраћајне површине до комплекса су неуређене, неизграђене и недовољних ширина, те је исте потребно проширити и уредити. Постојеће путеве до локације је потребно изградити са коловозом у ширини од 3,5-5,0м и припадајућим банкама, за лаки теретни саобраћај.

Услови за планиране саобраћајне површине

Планиране саобраћајне површине дефинисане преко парцеле 27318 К.О. Вршац чине коловоз ширине 5,0м и обостране банке ширине по 0,8м, тј. укупна регулациона ширина ове саобраћајнице је 6,6м. Сам приступ до комплекса је предвиђен преко јавне саобраћајне површине и парцеле 21872 К.О.Вршац и представљен је коловозом ширине 3,5м и обостраним банкама од мин.0,8м ради вођења атмосферских вода и стабилизације усека и насипа. Регулација ове деонице приступног пута је 5,1м. Како се у предметном комплексу очекују мањи камиони и лака теретна возила, ради опремања, експлоатације и одржавања постројења, саобраћајно оптерећење, као и радијуси кривина задовољиће пролазак лаких теретних возила. До самог комплекса се приступа од Улице Гудурички пут мрежом путева, и планиран је коловозни застор у ширини од 3,5м (на појединим деоницама са већом регулационом ширином могућа је изградња мимоилазница). Регулација постојећих путева је максимално испоштована уз проширење истих на местима где је то условљено проласком меродавног возила. Коловозни застор ових површина може бити асфалт или други материјали који ће поднети поминуто саобраћајно оптерећење. Ситуационо решење саобраћајних површина је представљено на карти регулационо-нивелациони план, где су коловозне површине до комплекса дефинисане осовински, а осовина је прецизирана читаним координатама осовинских тачака. У преломним тачкама осовине је дато и нивелационо решење на приступном путу до оградe комплекса, којег се начелно треба придржавати, уз могућност минималних корекција у смислу уклапања у ситуацију на терену.

Услови за прикључење саобраћајних површина

Саобраћајне површине у комплексу постројења за водоснабдевање уклопити ситуационо и нивелационо са планираним јавним саобраћајним површинама.

Услови за изградњу/реконструкцију саобраћајних површина и објеката

Коловозе саобраћајница изградити у планираним ширинама. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима (до комплекса предвидети појачану коловозну конструкцију због приступа лаких теретних возила). Пројектант-инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

Пројектовање и изградња (доградња и реконструкција) постојећих и новопланираних саобраћајних површина врши се по претходно утврђеним трасама.

Трасе планираних саобраћајних површина дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака и темена.

Саобраћајни капацитети у саобраћајницама пројектују се и изводе у датим габаритима тј. ширинама.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о путевима.

Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу–категорији пута–саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама – не предметној деоници је мин. брзина) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банке се препоручује ширина мин. 0,8м, а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима или другим, сличним зазором који ће издржати лака теретна возила.

За дату саобраћајну мрежу извршиће се, по потреби, регулисање саобраћаја, применом стандардне саобраћајне хоризонталне и вертикалне сигнализације.

Б1.2.3.2. Зелене површине

Око комплекса је предвиђен појас заштитног зеленила који се састоји од постојећих стабала која се задржавају и нових садница. Уређене површине постројења за резервоар вода представља зелене површине специјалне намене. То практично значи да се по ободу парцеле изврши густа садња жбунасте и дрвенасте вегетације, ради већег заштитног ефекта. Заштитно изолациони појасеви представљају просторну изолацију тј. живи појас између површина различитих намена. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Ова врста зеленила се формира од свих категорија зеленила, почев од зељастих преко жбунастих врста све до високе дрвенасте вегетације. Заступљеност нижих врста је већа у ободном деловима површине.

Ово зеленило је са заштитном улогом и на овим површинама не сме бити активности које ће загађивати околину, а посебно је забрањено третирање зеленила хемијским средствима које угрожава здравље људи, обзиром да комплекс тангира шуму.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром, техничким нормативима за пројектовање зелених површина уз поштовање минималних удаљења од појединих инсталација - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже.

Уколико је могуће, паркинг просторе у оквиру парцеле засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења. Саднице морају бити врсте која су у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Избор врста је такав да је у складу са изворном фитоценозом, као и условима средине. Дозвољава се и унос врста које имају изразите заштитне ефекте, под условом да се уклапају својим хабитусом у окружење.

Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. тј. у складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.

Б1.2.3.3. Хидротехничка инфраструктура Водоводна мрежа и објекти

Услови за изградњу/реконструкцију водоводних мрежа, објеката и постројења

Резервоарски простор је обликован као двокорни са максималном дужином воде 3.0 м и корисном запремином сваке коморе од 105 m³. Основа је правоугаоног облика.

Функција резервоара је: изравнавање променљиве потрошње воде од стране становништва унутар једног дана и континуалног дотока воде, чување потребне запремине воде за гашење евентуалног пожара, као и чување потребне запремине за покривање потрошње у непредвиђеним случајевима (обезбеђена је вода за један сат при максималној дневној потрошњи).

На доводно-одводном цевоводу се предвиђа израда шахта у који се постављање електромагнетног мерача протока (двосмерно мерење) и претварач притиска за континуално мерење притиска.

- доводно - одводни цевовод
- доводни (пуњење резервоара) цевовод
- одводни (усис из резервоара) цевовод
- интерни водовод
- цевовод анализатора хлора

Услови за прикључење водоводних мрежа

Будући објекти се могу прикључити на пројектовану водоводну мрежу у улицама Изворска и Ресавска, пречник прикључка ДН180.

Водомерни шахт са водомером поставити на 1м од регулационе линије. Водомерна група мора бити смештена у шахту. Водомерни шахт има поклопац Ø600 изнад водомера. Водомерна група се састоји од пропусног вентила, неповратног вентила, водомера и непропусног вентила (у смеру тока), одговарајућег пречника. Испред и иза водомера мора бити прописани део праве цеви. Кроз водомерну шахту не смеју да пролазе друге инсталације. Водомерни шахт не сме да буде потопљен. Водомери пречника 2" и већи морају да буду комбиновани. Водомери не смеју бити изложени температури испод 5 степени (целзијуса). Водомер мора бити приступачан да би се лако могао прочитати. Прикључни вод мора бити у заштитној колони са вентилом до уличног вода.

Услови за изградњу/реконструкцију водоводних мрежа, објеката и постројења

Снабдевање водом ће се вршити преко постојеће и планиране водоводне мреже.

Постојећа водоводна мрежа се задржава уз могућност реконструкције у смислу повећања пречника и замене цевног материјала.

Комплекс ће се снабдевати како санитарном водом тако и технолошком водом за потребе планираног базена, преко нове секундарне мреже која ће се прикључити на примарну водоводну мрежу у Стадионској улици. Новопланирана мрежа ће имати пречник не мањи од Ø100mm чиме ће бити задовољени и капацитети потребни за хидрантску противпожарну заштиту.

Неопходно је изградити пумпну станицу за снабдевање водом базена, с обзиром да се предметни простор налази у другој висинској зони водоснабдевања, а да постојећи водоводни систем има хидростатички притисак на коти од око 130,0 м.н.м.

Потребно је планирати изградњу компензационог базена (резервоара) који ће бити у функцији будућег базена.

Уз компензациони базен ће се предвидети механичко и хемијско пречишћавање воде за потребе одржавања неопходно потребног квалитета воде.

Евентуалне потребе за технолошком водом у сврху заливања зелених површина или прања саобраћајних површина могу се обезбедити преко бушених бунара, али тако да се ни у ком случају не смеју спајати бунарски системи са градским водоводом.

Канализациона мрежа и објекти

Фекална канализација употребљених вода ће се састојати од:

- интерне канализације употребљених вода
- септичке јаме

Пројектом је предвиђено да се употребљене воде одводе директно у водонепропусну септичку јаму. За водонепропусну септичку јаму предвиђен је хоризонтални подземни резервоар запремине 2m³, који је готов производ.

Услови за изградњу/реконструкцију и прикључење канализационих мрежа, објеката и постројења

Фекална

Будући објекти се могу прикључити на мрежу фекалне канализације у Изворској улици.

Минимални нагиб цеви 1%. Минимални пречник прикључка Ø160. За уличне шахте обавезан је поклопац Ø600, носивост D400 за тешки саобраћај. Прикључење на уличну шахту минимално 20cm изнад дна кинете. Градска улична фекална канализација није предвиђена за прикључење подрумских и сутеренских просторија и атмосферске канализације. Свако прикључење подрумских и сутеренских просторија је на одговорност корисника. На местима хоризонталних ломова и укрштања предвидети канализационе шахте. Поклопци морају имати отворе за оваздушење.

Мора се испоштовати Одлука о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода од 14.02.2020.г. Скупштине Града Вршца.

Атмосферска

Одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина предвидети одводним каналима, дренажом, канализационом мрежом или на неки други начин који је синхронизован са постојећим системом за прикупљање и евакуацију површинских вода на парцели бр. 21876/1 КО Вршац. Пре упуштања у интерну мрежу атмосферске канализације предвидети третман атмосферских отпадних вода преко сепаратора лаких нафтних деривата за све паркинге. Уколико се пројектом предвиђа цевни систем кишне канализације, минималне нагибе и пречнике цевовода усвојити према хидрауичком прорачуну. На свим шахтовима предвидети шахт поклопце према класи саобраћајног оптерећења. Атмосферске отпадне воде са пешачких стаза падовима усмерити ка околним зеленим површинама или ка саобраћајницама.

Мора се испоштовати Одлука о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода од 14.02.2020.г. Скупштине Града Вршца.

Атмосферска канализација унутар комплекса постројења са резервоаром ће се састојати од:

- атмосферске канализације
- гравитационе дренажне канализације
- потисног цевовода дренаже затварачнице резервоара.

Б1.2.3.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура

Део „Гудуричког насеља” у Вршцу се снабдева се електричном енергијом из постојеће трансформаторске станице 110/20 кV/кV „Вршац 2”. Напајање се врши преко постојеће 20кV средњенапонске мреже и одговарајућих трансформаторских станица 20/0,4 кV/кV.

У колико приликом изградње неког објекта буде потребно измештање или каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, странка је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку.

Услови за изградњу/реконструкцију електроенергетске мреже, објеката и постројења

1. Планирани су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски. У зонама раскрсница планирано спајање коридора у свим правцима
2. Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. Нисконапонску мрежу изводити кабловски или ваздушно.
3. Ваздушна нисконапонска мрежа градиће се на бетонским стубовима, самонесећим кабловским снопом.
4. Кабловска мрежа је планирана дужином улица и то са обе стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.
5. Кабловско напајање јавног осветљења оствариће се кабловима PP00 А 4х35mm² са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете економичним савременим светлосним изворима типа ЛЕД.
6. На основу планираног раста потрошње планирана је изградњу потребног броја трафостаница 20/0,4кV/кV са одговарајућим 20 кV и 0,4кV коридором. Напајање трафостаница планирано је кабловски са најповљнијег места прикључења.
7. Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је измес-

тити у трасе дефинисане урбанистичким условима. Уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже:

1. Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20кV каблом типа ХНЕ 49А 3х(1х150)mm².
2. Кабловска нисконапонска мрежа изводи се каблом PP00 А 4х150mm².
3. За трансформаторске станице типа 2х630кV/А предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4кV кабловска вода и два 20кV кабловска вода, или осамнаест уводних кабловских цеви Ф 110mm.
4. За трансформаторске станице типа 1х630кV/А предвидети простор минималне површине 22m², правоугаоног облика минималних димензија 4mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4кV кабловска вода и два 20кV кабловска вода, или десет уводних кабловских цеви Ф 110mm.
5. За стубне трансформаторске станице предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 5mх3m, за постављање стуба за трафо станицу.

Електронска комуникациона инфраструктура

У границама Плана није планирана изградња приступне тк мреже, оптичких каблова, базних станица.

Општи услови

Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа

морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката. Постављањем планираних инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката.

Постојећи објекти и мрежа каблова Телекома на посматраном подручју који су потенцијално угрожени изградњом планираних нових саобраћајних коридора или неких других објеката, односно реконструкцијом постојећих, морају бити адекватно заштићени пројектима измештања постојећих кабловских релација односно других објеката Телекома. Доношењем новог планског документа не сме се ограничити нити онемогућити приступ, односно службеност пролаза парцелама са инфраструктуром Телекома.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

При изради техничке документације морају се поштовати Закон о планирању и изградњи објеката, Закон о електронским комуникацијама, упуства, прописи, препоруке и стандарди ЗЈПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности.

Б1.2.3.5. Термоенергетска инфраструктура

У обухвату Плана није планирана термоенергетска инфраструктура.

Предмет плана је дефинисање потребне хидромашинске опреме и потребних цевовода са пратећим објектима.

Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

Б1.3.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, неопходно је поштовати следеће услове:

- обезбедити вршење археолошког праћења

Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза а на рачун инвеститора;

- извођач и инвеститор су обавезни да пре почетка извођења земљаних радова на предметном простору, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву ради регулисања обавеза инвеститора везаних за вршење археолошког надзора;
- ако се у току извођења земљаних, грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Увидом у литературу и документацију Завода, констатовано је да се сам предметни простор налази у зони археолошког локалитета (добра које уживају претходну заштиту у смислу важећих чланова 29. и 32. Закона о културном наслеђу) и то:

- Ђаков врх - На северној падини Ђаковог врха, око 3 км источно од града, на површини земље у виноградима, констатован је бројан керамички материјал старијег неолита (старчевачка култура). Локалитет се простире са леве обале Козлучког потока и удаљен је од познатог налазишта Козлук - Кремењак око 800м и заузима знатну површину. Откривен је археолошким претрагом терена 1977. године. До сада пронађени материјал веома је сличан оном из Козлука а недовољно је јасан однос ова два насеља (без претходног и детаљног истраживања). Поред неолитског, нађен је и керамички материјал енеолита, и то на западној периферији налазишта, као и неколико уломака керамике старијег гвозденог доба (група Бесараби).

Заштићене природне целине

Простор обухваћен ПДР налази се у обухвату ПППП намене предела Вршачке планине (Службени лист АПВ, број 9/2021). Овим Просторним планом су дефинисане три просторне подцелине:

Предео изузетних одлика Вршачке планине (Одлука о заштити предела изузетних одлика „Вршачке планине“, бр. 011-77/2005 „Сл. лист Општине Вршац“ бр. 06/05), заштићено станиште Мали вршачки рит (Одлука о заштити заштићеног станишта „Мали вршачки рит“, бр. 011/039/2013, „Сл. лист Општине Вршац“ бр. 10/13) и зона непосредног утицаја на заштићена природна добра. Будуће постројење за водоснабдевање налази се близу предела изузетних одлика и заштићеног станишта и у зони непосредног утицаја.

Подручје које План детаљне регулације обухвата највећим делом потпада под режим заштите III (трећег) степена Предела изузетних одлика (ПИО) Вршачке планине, заштићено Одлуком о заштити ПИО Вршачке планине (Службени лист АПВ број 54/2022), а тек мањи део је изван границе заштите. Осим тога, предметни простор лежи у еколошки значајном подручју Вршачке планине и ливаде (број 16) Еколошке мреже РС према Уредби о еколошкој мрежи (Службени гласник РС, број 102/2010). Овим еколошки значајним подручјем обухваћена су Емералд подручје Вршачке планине (RS0000017), међународно значајно подручје за биљке - IPA (Important Plant Area) под називом Вршачке планине и међународно и национално значајно подручје за птице - IBA (Important Bird Area) названо Вршачке планине (RS014IBA).

На читавом подручју ПИО Вршачке планине, сходно Одлуци о заштити ПИО Вршачке планине, је, између осталог, забрањена промена намене простора (осим промена предвиђених постојећим планским документима), градња производних објеката и одлагање свих врста отпадних и опасних материја, уништавање, затрпавање, загађивање или исушивање водених и влажних станишта, нарушавање и уништавање природних тршњака и површина под травном вегетацијом, њихово пошумљавање, преоравање и започињање земљорадње, радови и активности са неповољним утицајем на геоморфолошке, хидролошке и педолошке особине, живи свет, животну средину, еколошки интегритет и естетска обележја предела.

Мере заштите ПИО Вршачке планине одређене су Студијом Предела изузетних одлика Вршачке планине у коме је дефинисан и тростепени режим заштите. Ово је учињено у складу са природним вредностима, потреби примене мера активне заштите за њихово очување и трајним пружањем добара и услуга које локалној заједници и друштву у целини обезбеђује ово подручје. На стаништима је неопходно заштиту вршити према критеријуми-

ма Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива (Службени гласник РС, бр. 5/10, 47/11, 32/16 и 98/16). Заштита строго заштићених врста се састоји у забрани коришћења, уништавања и обављања свих активности којима се могу угрозити дивље врсте и њихова станишта, као и у предузимању мера и активности на управљању популацијама.

Б1.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи

Делови подручја обухваћеног Планом детаљне регулације водоснабдевања дела Гудуричког насеља у Вршцу налазе се у оквиру простора одређеног ПППП намене предела Вршачке планине (Службени лист АПВ, број 9/2021). Прецизније, у питању су уски појасеви - два крака подручја ПДР који се протежу на југ и југоисток. Највећи део предметног подручја, где су и планирани главни објекти и постројења водоснабдевања, јесте изван обухвата ПППП намене предела Вршачке планине, али, ипак, у непосредној близини. С друге стране, ово подручје водоснабдевања је и врло близу насеља, градског грађевинског земљишта тако да је неопходно онемогућити даље ширење становања и свих делатности које угрожавају простор водоснабдевања.

Према израђивачу наведеног ПППП намене стратешко опредељење развоја подручја посебне намене усмерено је на спровођење мера заштите у оквиру тростепеног режима заштите Предела изузетних одлика Вршачке планине, услова употребе осталих природних вредности, као и на санацију, заштиту и унапређење природних и радом створених вредности животне средине, уз очување изворности и идентитета овог подручја.

Није дозвољено испуштање у водотоке било какве воде, осим условно чистих атмосферских. Испуштање осталих отпадних вода у водотоке допуштено је уз обавезно претходно комплетно пречишћавање (предтретман, примарно, секундарно или терцијарно), тако да испуњавају критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, бр. 67/11, 48/12 и 1/16) и прописане вредности квалитета ефлуента како се не би нарушило одржавање квалитета воде реципијента (II класе воде) у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 50/12).

У режиму заштите трећег степена је забрањено мењање намене простора; експлоатација минералних и неманералних сировина; отварање каменолома и позајмишта камена и песка; извођење чисте сече осим код врсте дрвећа чија технологија обнове захтева такав вид рада (багрем); уношење алохтоних биљних и животињских врста осим врста којима се газдује по постојећим основама и плановима у шумарству и ловству; замена састојина и групација аутохтоних врста дрвећа алохтоним; озлеђивање живих стабала постављањем ознака за обележавање правца кретања, информативних табли и других ознака; подизање надземних енергетских и других водова; градња производних објеката и одлагање свих врста отпадних и опасних материја; изградња јавних путева и употреба шумских путева за јавни саобраћај; уништавање, затрпавање, загађивање или исушивање водених и влажних станишта; нарушавање и уништавање природних тршћака и површина под травном вегетацијом, њихово пошумљавање, преоравање и започињање земљорадње; лов на водену пернату дивљач; кретање домаћих животиња - свиња у попупречнику већем од 100 m од салаша; испуштање непречишћених и непотпуно пречишћених отпадних вода; кретање возила на моторни погон, других возила и превозних средстава изван путева, стаза и простора који су за то намењени, осим за службене потребе и обављање радова и активности који могу имати неповољан утицај на геоморфолошке, хидролошке и педолошке карактеристике, живи свет, животну средину, еколошки интегритет и естетска обележја предела.

У истом режиму заштите неке активности ваља ограничити: изградњу објеката и инфраструктуре, на објекте и инфраструктуру за потребе управљања природним добром и одрживог коришћења подручја (превасходно туризма и рекреације, шумарства, пашарења и сл); формирање новог грађевинског земљишта, на површине неопходне за изградњу објеката предвиђених важећом просторно-планском документацијом; осветљавање простора, на усмерено осветљавање објеката, приземних површина и површине земљишта, туристичких садржаја и културно-историјских вредности, као и циљу безбедности саобраћаја; пашарење, на просторно и временски ограничене активности, у складу са капацитетом станишта и природним вредностима; кошење, на просторно и временски ограничене активности, уз примену заштитних мера за флору и фауну; садњу и сечу дрвећа и грмља, на одрживо газдовање шумама и травним стаништима, активности за потребе ревитализације станишта и уп-

рављања природним добром; обнову и негу шума, остављањем појединачних изваљених и сувих стабала, остављањем најмање пет (5) старих стабала аутохтоних врста по хектару обновљене површине и фаворизовањем природне и мозаичне обнове; примену хемијских средстава, и то на употребу вештачких ђубрива на обрадивим површинама, а за хемијска средства за заштиту биља уз сагласност надлежног министарства.

Носилац пројекта треба да организује редовно систематско праћење (мониторинг; обилазак и преглед), односно локална самоуправа инспекцијски надзор свих ископа који су отворени дуже од 24 часа. Уколико буде утврђено страдање водоземаца или других заштићених и/или строго заштићених животиња (јежеви, корњаче, жабе, ровчице и др) нужно је дуж ровова и око јама, поставити, ради заштите, привремене оgrade (ниске пластичне оgrade и слично) које онемогућавају упад ситних животиња. Такође је неопходно поставити рампе (даске и летве са храпавом површином којима ситне животиње могу да се попну и избеаве из рупе.

Када приликом грађевинских радова, коришћења и одржавања објекта настане отпад носилац пројекта, односно извођач радова су дужни да га складиште на одговарајући начин до његовог коначног збрињавања, према члану 3. Закона о управљању отпадом (Службени гласник РС број 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 - др. закон и 35/2023).

Б1.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Појам „енергетска ефикасност“ обухвата рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних извора енергије, као и уобичајени појам – енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије.

Применом савремених изолационих материјала, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд., у наредном периоду треба ускладити са савременим стандардима.

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- у циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити

посебну пажњу топлотној заштити објекта, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије,

- увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих,
- пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени.

При планирању и реализацији објеката и комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње (зелене фасаде, зелени кровови, итд. – у складу са савременим достигнућима у овој области).

Такође, потребно је водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви.

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Б2.1. ЗАЈЕДНИЧКА/ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ

Општа правила грађења, која важе за подручје посебне намене из ППППН предела „Вршачке планине”:

- при пројектовању конструкције објекта високоградње придржавати се норматива дефинисаних Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима за изградњу објеката на сеизмичком подручју VII-VIII и VIII степен интензитета према ЕМС-98. Ови сеизмички услови не могу представљати део техничке документације
- нису основ за прорачун у фази израде пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење за објекте ван категорије и објекте I категорије, а према Правилнику;
- спроводити мере и услове заштите природних и других вредности, као и животне средине у складу са Законом о заштити животне средине и у складу са Правилником о садржини политике превенције уде-

са и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса;

- уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени;
- за све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима прибавити услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
- уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе;
- при пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара и Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима;
- за објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чл. 8. Закона о санитарном надзору: здравствена делатност, производња и промет животних намирница и предмета опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја), важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору;

- грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза;
- за изградњу и уређење површина и објекта јавне намене, поред наведених општих правила грађења, примењују се правила дефинисана у поглављу IV, у тачки „1.2.

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре подручја посебне намене“:

- Атарски путеви - изградња и одржавање у складу са препорукама и смерницама из просторних планова јединица локалне самоуправе
- Шумски путеви - изградња и одржавање у складу са шумском основом и у складу са важећим Правилником о условима за коришћење шумских саобраћајница („Службени гласник РС“, број 22/98)
- Остали приступни путеви - изградња и одржавање у складу са важећом регулативом и техничким прописима (SRPS за путеве са малим саобраћајем)
- До изградње јавне канализације, санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућег бунара, уз одговарајући третман, на мин. 3,0m од свих објекта и границе парцеле, које ће се периодично празнити, ангажовањем надлежног комуналног предузећа
- Напајање електричном енергијом нових потрошача у посебној намени обезбедиће се изградњом недостајућих електроенергетских објекта, подземне и дистрибутивне средњенапонске и нисконапонске мреже и трансформаторских станица 20/0,4 kV
- У оквиру подручја посебне намене, у режиму III степена заштите, могућа је изградња подземне електронске комуникационе инфраструктуре уз постојећу инфраструктуру, за потребе одрживог коришћења и управљања заштићеним подручјем, одржавање постојећих објекта и постојећих садржаја

БЗ СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Ова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја.

Остали елементи значајни за спровођење плана

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15) важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње.

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019), План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП «Урбанизам» као и овлашћено лице Скупштине града Вршца, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП «Урбанизам», као и овлашћено лице Скупштине града Вршца.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају органу надлежном за његово доношење - Скупштине града Вршца, ради архивирања и евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове просторног планирања и урбанизма ради евидентирања у Централном регистру планских докумената.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се Покрајинском секретаријату за урбанизам, и заштиту животне средине.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног премера и катастра.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП «Урбанизам» ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.

За све захтеве за издавање локацијске или грађевинске дозволе који су поднети до тренутка ступања на снагу овог плана, примењује се плански документ који је био на снази у тренутку подношења захтева, а све у складу са позитивним законским прописима.

Након усвајања од стране Скупштине града Вршца, План се објављује у Службеном листу града Вршца.

Овај План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Вршца”.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД ВРШАЦ
СКУПШТИНА ГРАДА ВРШЦА

Број: 012-84/2025-II-01 ПРЕДСЕДНИК
Датум: 18.12.2025. године СКУПШТИНЕ ГРАДА
Вршац, Трг победе 1 Милован Вујичић, с.р.

2.

На основу члана 27. и 35. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-оУС, 24/11, 121/2012, 42/2013-оУС, 98/2013-оУС, 132/2014, 145/14, 83/18 и 31/19, 9/20 52/21, 62/23 и 91/25)), Члана 20. став 1. тачка 2. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, број 129/07), члан 13. став 1 тачка 2 и члана 27. став 1 тачка 5. Статута Општине Вршац („Службени лист Општине Вршац“, број 10/2008, 13/2008 и 3/2015), Скупштина града Вршца на седници одржаној дана 18.12.2025. године, донела је:

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋЕГ КОМПЛЕКСА „ХЕМОФАРМ“ А.Д. ВРШАЦ

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Након доношења првих Измена и допуна Плана детаљне регулације постојећег комплекса Хемофарм А.Д.Вршац („Сл. лист Општине Вршац“ бр. 15/14), (у даљем тексту основни ПДР) у току спровођења, указала се потреба да се планска решења, због промењених околности и интереса, измене и допуне. Повод за измене Плана је потреба за преиспитивањем грађења на просторима на појединим локацијама у оквиру комплекса „Хемофарм“, стварним потребама компаније правила уређења, као и правила спровођења Плана. Стога је Градска општина Вршац донела Одлуку о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације постојећег комплекса Хемофарм А.Д.Вршац број 012-47/2025- II-01 од 29.09.2025.године.која је дефинисала предмет наведене Измене:

Измене Плана би се превасходно односиле на део који дефинише поделу простора на урбанистичке целине број 2 и број 3, и у делу који се односи на саобраћајну инфраструктуру.

Циљ израде Плана је такође и:

- обезбеђивање планског основа за реализацију намена;
- сагледавање релевантних планских условљености на предметном подручју,
- процена развојних могућности са аспекта доступности грађевинског земљишта, неопходности и могућности опремања земљишта комуналном инфраструктуром,

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана представљају одредбе:

- Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010-оУС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-оУС, 50/2013-оУС, 98/2013-оУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25),

- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025),
- Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације постојећег комплекса ХЕМОФАРМ, АД Вршац („Сл. Лист града Вршца“, број 06/25 од 30.09. 2025. године) и Одлука о измени Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације постојећег комплекса ХЕМОФАРМ, АД Вршац („Сл. Лист града Вршца“, број 09/25 од 19.12. 2025.године).
- Други законски и подзаконски акти који регулишу услове уређења, грађења и заштите у оквиру обухвата Плана

1.3. ОБУХВАТ ИЗМЕНЕ ПЛАНА

Граница Плана обухвата урбанистичке целине број 2 и број 3 које су формиране Изменама и допунама Плана детаљне регулације постојећег комплекса „Хемофарм“ Обухват плана су катастарске парцеле све К.О. Вршац: у власништву Хемофарм АД катастарске парцеле 27340/4, 9690/12, 30678, 18591/1, 18591/2, 18592, 1859,3 18596, 18594, 18595, 18597, 18627, 18626, 18598, 18625, 18599, 18623, 18624, 18600, 18613, 18622, 18621, 18620, 18619, у власништву Дарнико ДОО 18586/1, 18587/1, као и Града Вршца 18591/3. Предметно подручје с једне стране је дефинисано регулационом линијом саобраћајнице и заузима површину од око 20,13ha.

Напомена: У случају неусаглашености описа катастарских парцела у текстуалном делу и бројева катастарских парцела у графичком прилогу, меродавни су подаци са графичког прилога број 3, Катастарско топографски план са границом обухвата Измена и допуна плана у Р=1:1000.

1.4. Услови и смернице ИЗ ПЛАНА вишег реда

- **Генерални урбанистички план Вршца** („Службени општине Града Вршца“, бр. 16/2015 и 17/2015) и („Службени лист Града Вршца“, бр. 10/2019, 11/2019, 1/2020, 14/2019, 20/2021, 4/2022, 5/2023, 6/2023, 8/2023)

Генералним урбанистичким планом Вршца дефинисано је подручје у граници обухва-

та у површини од сса 2050,03 ha. Граница подручја обухвата Генералног урбанистичког плана Вршца укључује грађевински реон и грађевинско земљиште изван грађевинског реона.

У оквиру границе грађевинског реона града Вршца су заступљене две основне категорије грађевинског земљишта: јавно и остало грађевинско земљиште.

Основа за одређивање јавног грађевинског земљишта у Вршцу треба да буде Одлука Скупштине Општине Вршац о одређивању јавног грађевинског земљишта у Вршцу („Службени лист Општине Вршац“, бр. 5/05) и Генерални урбанистички план Вршца, односно Планови детаљне регулације који су основ за решавање имовинско правних односа на јавном грађевинском земљишту.

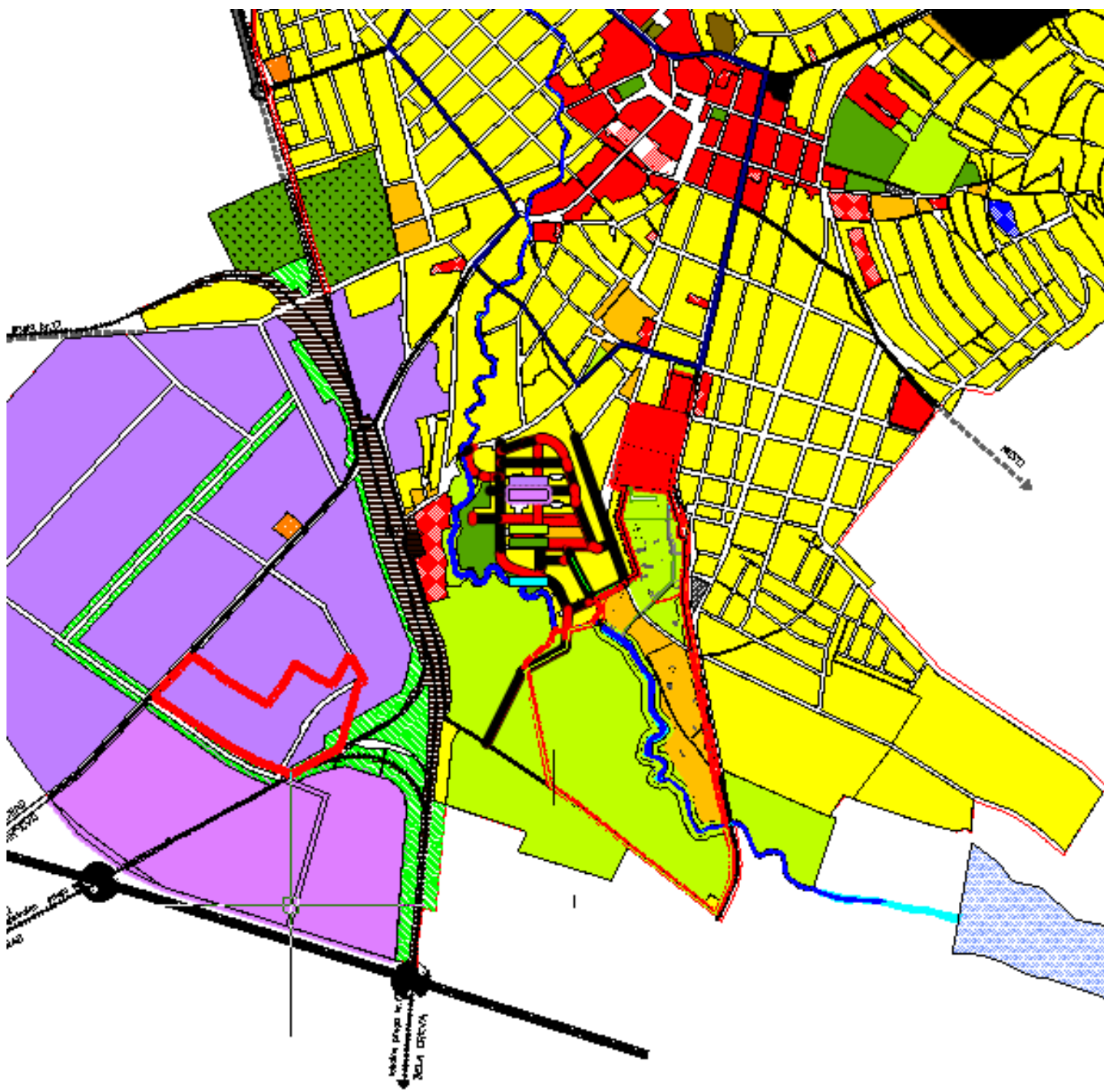
Генералним урбанистичким планом Вршца су предвиђене значајније површине за развој различитих производних садржаја у оквиру планираних радних зона.

Ове зоне имају потребне опште и специфичне факторе атрактивности, који се огледају у повољној локацији у односу на насеље, могућности комуналног опремања и изградње заједничких пратећих садржаја, доброј саобраћајној опслужености, могућности повезивања са енергетским и другим инфраструктурним системима и сл..

У оквиру радних зона лоцираће се индустрије са великим просторним захтевима и великим обимом транспорта, као и капацитети који, са становишта заштите животне средине, нису компатибилни са становањем и функцијама насељског центра. Радне зоне су формиране у складу са постојећом и будућом просторно функционалном структуром насеља, са технолошком повезаношћу појединих производних јединица, а истовремено су у складу са основним инфраструктурним системима насеља.

Простор комплекса Хемофарм налази се у Јужној радној зони.

Планира се проширење постојеће зоне, чији ће неизграђени делови бити намењени изградњи индустријских капацитета и трговинско-складишним капацитетима.



Слика 1. Положај предметне локације у Генералном урбанистичком плану Вршца

1.5. ПОДЛОГЕ И ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА

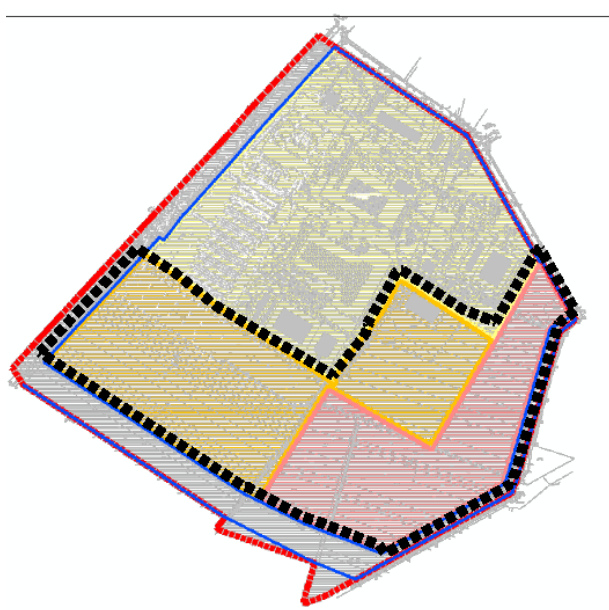
За израду овог Елабората коришћене је оверени Катастарско топографски план – Р=1:1000.

1.6. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

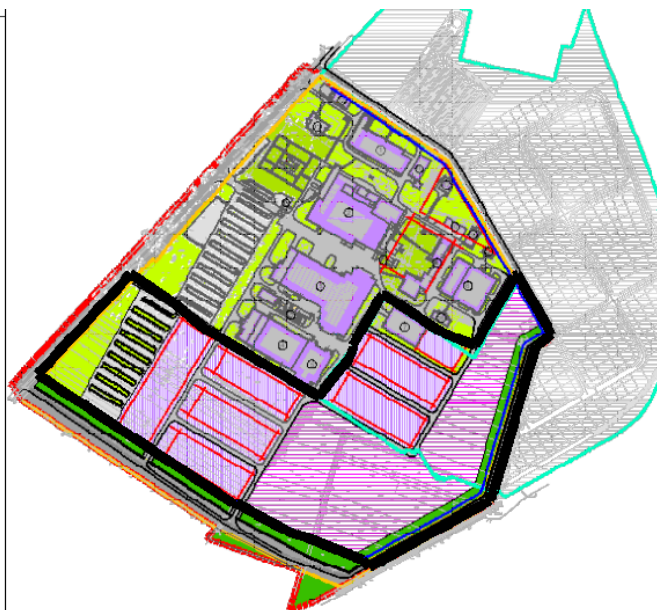
Територија Измена и допуна плана се налази на око 20,13 ha делимично грађевинског земљишта а делимично постојећег пољопривредног земљишта.

Са југоисточне стране границу плана тангира саобраћајница, а са северне и западне стране налази се постојећи комплекс Хемофарма који није у обухвату ових Измена и допуна плана.

На предметном подручју постоје изграђени објекти, карактеристичне и веома препознатљиве - радне зоне. Такође локација има сву потребну хидротехничку инфраструктуру и објекте као и електроенергетску **телекомуникациону** мрежу.



- ЦЕЛИНА 1- ПОСТОЈЕЋИ КОМПЛЕКС ХЕМОФАРМА
 ЦЕЛИНА 2- ПЛАНИРАНО ПРОШИРЕЊЕ КОМПЛЕКСА
 ЦЕЛИНА 3- ПОВРШИНЕ РЕЗЕРВИСАНЕ ЗА ПРОШИРЕЊЕ КОМПЛЕКСА
 ЦЕЛИНА 4- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО



- ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

III ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Предмет ових Измена и допуна Плана детаљне регулације се првенствено односи на урбанистичке целине број 2 и број 3.

Простор комплекса „Хемофарм“ а.д. дефинисан је као **општа радна зона** и претходним Планом био је подељен је на четири урбанистичке целине. Предмет ове Измене и допуне је спајање урбанистичких целина 2 и 3 у јединствену функционалну целину односно стварање могућности за изградњу високорегалног објекта - складишта површине око 9000м² са претоварним местом од око 6000м².

Функционалне целине 2 и 3

Обухват: Простор намењен за планирано проширење комплекса.

- Садржај: Планиране површине за изградњу објеката, зелене површине и саобраћајне површине (паркинг и интерне саобраћајнице).
- Планирана изградња: Изградња складишта, производних погона и лабораторија.
- Локација изградње: Објекти и намене у обухвату ових Измена ПДР-а ће се лоци-

рати југоисточно и југозападно у односу на постојећи комплекс.

- Заштитно зеленило: Планирано је као тампон зеленило (зелени појас).

IV ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Поглавље 2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ, под поглавље 2.1.1.3. Целина 3 - се брише.

Поглавље 2.2.НАМЕНА ЗЕМЉИШТА под поглавље 2.2.3.Биланс површина, мења се и гласи:

НАМЕНА ПОВРШИНА		ПОСТОЈЕЋЕ		ПЛАНИРАНО	
		ha	%	ha	%
1.	ОБЈЕКТИ	5,02	11,71	12,08	28,17
2.	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ	5,02	11,71	5,02	11,71
	ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТАТА	/	/	14,57	33,97
	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	7,28	16,97	11,16	26,02
	УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	5,51	12,84	6,81	15,88

	ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ	1,77	4,13	1,77	4,13
	ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	/	/	2,58	6,01
3.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	7,86	18,32	12,14	28,30
	ЗОНА ГЛАВНЕ НАСЕЉСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ	2,20	5,13	5,13	11,96
	ЗО ЗОНА ПРИСТУПНЕ НАСЕЉСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ	/	/	2,62	6,11
	ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ	3,31	7,71	1,43	3,33
	ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ	1,53	3,57	2,61	6,08
	НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТЕВИ-АТАРСКИ ПУТЕВИ	0,47	1,09	/	/
	ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ	0,35	0,82	0,35	0,82
4.	НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	22,73	53,00	/	/
	ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ	22,73	53,00	/	/
УКУПНО		42,89	100	42,89	100

Поглавље 2.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ, под поглавље 2.5.1. Саобраћајна инфраструктура седми став мења се и гласи:

Систем интерних саобраћајница и платоа у постојећем стању задовољава све садашње саобраћајне захтеве, док су за евентуално будуће повећање обима производње, планирају само прикључци на јавну саобраћајницу са интерним саобраћајницама које ће се градити у складу са потребама и величином објекта у свеобухватном комплексу.

Под поглавље 2.5.2. Водопривредна инфраструктура после трећег става, допуњује се следећим ставом:

Планирана водоводна мрежа се прикључује на постојећу водоводну мрежу ПЕ ДН 200 на катастарској парцели 18650/3 ко Вршац

Под поглавље 2.5.2. Водопривредна инфраструктура после четвртог става, допуњује се следећим ставом:

Планирана канализациона мрежа може се прикључити на постојећу канализациону мрежу ПВЦ ДН 300 дубина од поклопца 3м на катастар-

ској парцели 18650/3 КО Вршац. Такође, планирана атмосферска канализација може се прикључити на постојећу шахту атмосферске канализације излазни пречник цеви ДН 1200 на дубини од 5,4м.

Под поглавље 2.5.4. Гасоводна инфраструктура после петог става допуњује се следећим ставовима:

Објекти који би се градили на парцелама које су ближе улици Београдски пут могу се снабдевати гасом преко индустријског челичног гасовода DN100, положеног дуж улице Београдски пут, са ког се тренутно снабдева стара котларница Хемофарм-а коју је потребно реконструисати – заменити га гасоводом ПЕ д100.

Приликом израде пројекта односно планирања објекта и других подземних инсталација, придржавати се захтева које прописује Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar“ („Службени гласник РС“, бр, 5 од 14.10.2015).

Под поглавље 2.5.5. Електронска комуникациона инфраструктура допуњује се следећим ставовима:

Неопходно је повећати капацитет тк мреже. Потребне за новим тф прикључцима, односно тк услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија,

За нове пословна објекте планира се реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабпа до предметних објекта и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

Планира се да приступ ка тк мрежа буде подземно, па је за повезивање на тк мрежу, неопходно обезбедити приступ свим планираним објектима путем тк канализације.

Да би се обезбедили капацитети телекомуникационе инфраструктуре за планирану изградњу, планирати повезивање нове тк канализације на постојећу (постојећи ЗОК у техничкој просторији Хемофарма) полагањем ПЕ цеви 40мм.

За будуће потребе бежичне приступне мреже, потребно је обезбедити 1 (једну) зону (2х3) м, на којој ће се планирати антенски носачи на крову објекта. За зоне од интереса планирати локацију за једну базну станицу,

Под поглавље 2.6.1.1.1. Услови за уређење, изградњу и реконструкцију саобраћајне инфраструктуре, после првог става брише се прва алинеја и друга алинеја се мења и гласи:

- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник Републике Србије“, број 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС и 55/14 96/2015 - др. закон, 9/2016 - одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018 - др. закон, 87/2018, 23/2019 и 128/2020 - др.закон, 76/2023 и 19/2025),

Под поглавље 2.6.1.1.1. Услови за уређење, изградњу и реконструкцију саобраћајне инфраструктуре после под поглавља Сабирна насељска саобраћајница додаје се под поглавље

Услови уређења саобраћајних површина

Нова нивелациона решења саобраћајница морају се што више прилагодити теренским (постојећим) условима уз поштовање постојеће концепције регулације одвођења површинских вода. Детаљнију нивелацију радити у каснијим фазама пројектовања након детаљнијег геодетског снимања постојећег терена, Вођење површинских (атмосферских) вода обезбедити попречним падовима који за коловозе износе 2,5%, за паркинге од 2,5-4%, и за тротоаре до 2%,

- Приликом планирања нових саобраћајно-техничких решења за уређење паркинга и манипулативних површина, као стечена обавеза је примена Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да ислуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС“, бр. 50/11).
- У зависности од планираног саобраћајног оптерећења на саобраћајним прикључцима за простор који је планиран за проширење као и за паркинг простор, одредити оптималан начин канализације саобраћајних токова уз обавезну проверу проходности меродавног типа возила (нумерички и графички).
- Површине резервисане за пешаке-тротоаре обавезно извести денивелисано у односу на површине резервисане за одвијање колског саобраћаја Пројектовање саобраћајних и пешачких површина (прелазне рампе) извршити у складу са одредбама Правилника о техничким

стандardима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, број 22/2015).

- Кроз израду пројеката саобраћајница дозвољено је да се за потребе побољшања саобраћаја може извршити прерасподела простора у оквиру регулације саобраћајница без измене предметног плана За све овакве промене неопходно је прибавити сагласност свих надлежних Јавних комуналних предузећа и институција чије се инсталације налазе у профилу саобраћајница.
- број паркинг места одређује се по функцији објекта, по критеријуму: 1ПМ на 200 m² БРГП производне хале / привредних објеката или 1ПМ на 3 једновремено запослених.

Под поглавље 2.6.1.2.Правила за изградњу мрежа и објеката водопривредне инфраструктуре допуњује се следећим линеема:

- За прикључење на водоводну мрежу, неопходна је скица из ЕЈ Водовод. Уколико је потребно укидање, измештање водомерног шахта мили прикључног вода, или раздвајање водоводног прикључка, обавезно се обратити Техничкој служби сектора водовод и канализација.
- Минимални нагиб канализационих цеви 1%. Минимални пречник канализационог прикључка је ϕ 160. За уличну шахту обавезан је поклопац ϕ 600 одговарајуће носивости, са отворима за оваздушење. Градска улична фекална канализација није предвиђена за прикључење подрумских и сутеренских просторија и атмосферске канализације. Свако прикључење подрумских и сутеренских просторија је на одговорност власника. На местима хоризонталних ломова и укрштања предвидети канализационе шахте. Прикључење на улични шахт мора бити најмање 20 цм изнад дна кинете. Обавезна је монтажа жабљег поклопца или неповратне клапане-вентила. Потребно је предвидети таложник за сакупљање сапуница и масти пре упуштања отпадне воде у систем Јавне канализације.

- Минималне нагибе и пречнике цевовода и прикључка усвојити према хидрауличком прорачуну. За уличне шахте обавезан је поклопац ϕ 600, носивости Д40О за тешки саобраћај. Што се тиче пешачких површина, атмосферску воду са терена падовима усмерити у зелене површине, или ка саобраћајницама.
- Мора се поштовати Одлука о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода, Скупштине Града Вршца од 15.02.2020.године.

Под поглавље 2.6.1.2. Правила за изградњу мрежа и објеката електроенергетске инфраструктуре, допуњује се:

- У случају градње линијских објеката од електро проводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи бакарни ТК каблови, енергетски каблови са металним плаштом и др.), због индуктивног утицаја високонапонских далековода коу се налазе ван оквира граница обухвата Измена и допуна ПДР-а потребно р обратим се за услове ЕМС АД,

Под поглавље 2.6.1.2. Правила за изградњу мрежа и објеката електроенергетске инфраструктуре, Услови за изградњу трафостаница 20/0,4kV

После прве алинее допуњује се следећом алинеом:

- Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са Факсималном једновременом снагом већом од 200kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трафостанице на осталом земљишту (са директним контактом ка јавној саобраћајној површини) (трафостанице у власништву Инвеститора) са коридором за прикључни средњенапонски вод. ТС предвидети на регулационој линији у оквиру парцеле или у стопу планираног објекта на регулационој линији

После последње алинее допуњује се следећим алинеама:

- Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 500kW потребно је предвидети изградњу одговарајућег мерно разводних постројења 20/0,4kV/kV (

власништво Електро дистрибуције) са одговарајућим 20kV коридором (у делу подручја обухваћеног планом). Напајање мерно разводних постројења предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења. МРП предвидети на регулационој линији у оквиру парцеле или на јавној површини уз регулациону линију.

- За мерно разводна постројења предвидети простор минималне површине правоугаоног облика, димензије 6 x 5м, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. до будућих мерно разводних постројења за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање 20kV кабловских водова, тј. цеви Φ 125mm.
- За трансформаторске станице типа 2x1000K\JA предвидети простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30м x 5,06м, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или осамнаест уводних кабловских цеви.
- За трансформаторске станице типа 1x1000K\VA предвидети простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30м x3,55м, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране до будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или десет уводних кабловских цеви Φ 125mm.

Под поглавље 2.8.1. Заштићена природна добра, мења се и гласи:

2.8.1. Заштићена природна добра и заштићена природе

Према Решењу о условима заштите природе које је издао надлежни Покрајински завод за заштиту природе (број 03020-3380/4 од 19.11.2025.год, на простору предложеног обухвата Измена и допуна нема заштићених нити предложених за заштиту природних добара. Заштита природе ће се остварити кроз:

- ширење заштитног зеленила: у циљу очувања биодиверзитета ширег окружења, формираће се заштитно зеленило,

у складу са планским решењем за озелењавање комплекса.

- управљање ефлуентом и одлагање отпадних и опасних материја - ради заштите квалитета животне средине, управљање ефлуентом и одлагање отпадних и опасних материја мора се вршити на начин којим се не угрожава стање биодиверзитета.
- пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла да представљају заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

У складу са Решењем о заштити природе надлежног Покрајинског завода за заштиту природе прописују се следећи услови и мере који се морају поштовати приликом пројектовања и изградње објеката и коришћења простора:

- 1) Простор за подизање заштитног зеленила на граничном делу према осталим просторним целинама, резервисати на одговарајућим локацијама према намени објеката, у минималној ширини 5m и оптималној 25m, а посебно на локацијама на којима се најефикасније смањује утицај загађења, осветљења и ширење буке;
- 2) Зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз обезбеђење разноврсности врста и физиогномије, тј. справности дрвенасте вегетације;
- 3) Простор око паркинга равномерно покрити високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач;
- 4) Планирање заштите земљишта на предметном простору остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
- 5) Узевши у обзир непосредну близину пољопривредних површина са којим је предметни простор повезан и каналском

мрежом, спроводити одговарајуће мере у складу са Чланом 16. Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/2006, 65/2008 - други закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 др. закон) које се односе на забрану испуштања и одлагања штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање, као и поштовањем осталих мера за заштиту земљишта од деградације;

- 6) Спроводити мере за очување водних ресурса од загађивања отпадним водама са предметног комплекса у складу са Законом о водама, поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у водно тело и ограничења према којима квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у крајњи реципијент, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016); Поред забрана и ограничења која се односе на доспевање загађујућих материја у водно тело, у природни реципијент забрањено је испуштање термички загађених вода, у складу са чланом 97. Закона о водама;
- 7) Привредна друштва, правна лица и предузетници дужни су да планирају примену одговарајућих мера у циљу спречавања и смањења емисије загађујућих материја у складу са чланом 4. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 51/2025) и да обезбеде примену других мера, између осталог, предвиђених чланом 54. који обухвата мере превенције (ради максимално могућег смањења загађивања ваздуха из покретних и стационарних извора емисије, нпр. спречавање распростирања загађујућих материја, принудна вентилација уз рекулпацију испарљивих материја или одстрањивање емитованих гасова на безбедан начин) а у случају потребе и мере санације;
- 8) Грађевинско-техничке мере за потребе смањења емисије испарљивих једињења на основу прописаних граничних вредности емисије загађујућих материја планирати

сагласно Уредби о граничним вредности-ма емисија загађујућих материја у ваздух („Сл. гласник РС“, бр. 71/2010, 6/2011 и 48/2012). У складу са наведеним, елементи инфраструктурних система као што су запорни органи (вентили, славине, засуни, затварачи и сл.), прирубнице и прирубнички спојеви и сл., морају бити израђени према захтевима важеће легислативе и међународно утврђеним стандардима;

- 9) Отпад мора да буде привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018-др.закон и 35/2023) према коме се управљање отпадом врши на начин њојим се обезбеђује контрола И примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса, експлозија или пожара; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних ВРелности; д) нивоа буке п пспријатних мириса;
- 10) Управљање неопасним отпадом погодним за поновну употребу планирати према одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Сл. гласник РС“, бр. 98/2010);
- 11) Обезбедити привремено складиштење опасног отпада на прописан начин до његовог коначног збрињавања, у складу са Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 95/2024), којим се обезбеђује најмањи ризик по животну средину, а у складу са подзаконским прописима којима се уређује планирање и изградња, као и са техничким захтевима и стандардима;
- 12) По потреби и врсти, планирати мониторинг у складу са чланом 72. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 др. закон), према коме је оператер постројења, односно комплекса које

представља извор емисија и загађивања животне средине, између осталог, дужан да прати индикаторе емисија, односно индикаторе утицаја својих активности на животну средину, индикаторе ефикасности примењених мера превенције на станка или смањења нивоа загађења;

- 13) Приликом избора технологија, техника и опреме, имати у виду одредбу прописану начелом превенције Закона о заштити животне средине, према којој се заштита животне средине, поред спровођења поступка процене утицаја, остварује коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме (члан 9. став 1. тачка 2. Закона о заштити животне средине, чије је спровођење, између осталог, потпомогнуто применом посебних техничких стандарда и директива;
- 14) Сагласно начелу предострожности члана 9. став 1. тачка 2. Закона о заштити животне средине, свака активност мора бити планирана и спроведена на начин да представља најмањи ризик по животну средину и здравље луди те је, осим обавезе поштовања забрана или ограничења која су прописана законским актима, препоручено разматрање усклађености са техничким стандардима, пре свега везаним за управљање квалитетом животне средине (нпр. ISO 14001 :2015 Environmental management systems — Requirements with guidance for use, који одређује захтеве који омогућавају организацији да постигне жељене резултате у поступцима спречавања или ублажавања штетних утицаја на животну средину), чиме се у исто време спречава или ограничава утицај на животну средину на самом извору загађивања (а осим заштите окружења, обезбеђује се поштовање позитивне регулативе и предност на тржишту);
- 15) У поступку изградње објеката и проширења капацитета индустрије „Хемофарм“ и осталих објеката на Планском подручју, а у складу са Листом активности које могу да буду узрок загађења и деградације земљишта Правилника о листи активности које могу да буду узрок загађења и деградације земљишта, поступку, садржини података, роковима и другим захтевима за мониторинг земљишта („Сл. гласник

РС», бр. 102/2020), спроводити мере заштите у складу са одредбама Правилника,

- 16) У циљу смањења односно елиминисања негативног утицаја у случају управљања опасним супстанцама, примењивати мере превенције и заштите, како током редовног функционисања објеката тако и у случају акцидента (удеса), у складу са Чланом 4. тачка 7. подтачка 3. Правилника о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса („Сл. гласник РС“, бр. 41/2010), како би се проценило у којој мери се последице евентуалног удеса могу проширити изван граница обухвата комплекса; Политику превенције удеса (коју израђује оператер севесо постројења, односно комплекса у коме се обављају активности у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних материја) планирати у складу са Правилником о Листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте документа које израђује оператер севесо постројења, односно комплекса („Службени гласник РС“, бр. 41/2010, 51/2015 и 50/2018); Мере за спречавање и ограничавање утицаја великих удеса у којима учествују опасне супстанце планирати сагласно одредбама Закона о контроли опасности од великих удеса који укључују опасне супстанце („Сл. гласник РС“, бр. 94/2024);
- 17) У складу са законским прописима из области процене утицаја на животну средину за изградњу објеката и проширење капацитета, сагласно одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 114/2008) обезбедити разматрање израде процене утицаја на животну средину, као и њену израду уколико се покаже да је потребна у складу са законом;
- 18) Приликом планирања изградње објеката и проширења капацитета индустрије „Хемофарм“, размотрити поступање по захтевима Уредбе о критеријумима за одређивање активности које утичу на животну средину према степену негативног утицаја на животну средину који настаје

обављањем активности, износима накнада („Сл. гласник РС“, бр. 862019 и 89/2019) према којој производња основних фармацеутских производа и препарата (сектор С, бр. 21) спада у делатности које имају велики утицај на животну средину;

- 19) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине, правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;
- 20) Извођач радова је обавезан да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица.

Под поглавље 2.8.2. Заштићена непокретна културна добра, мења се и гласи:

Према Условима чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара за потребе израде Измена и допуна Плана детљане регулације за постојећи комплекс „Хемофарм“ АД Вршац у Вршцу, на Планском подручју нема заштићених културних добара као ни добара која уживају претходну заштиту, али је потребно напоменути да је источно од Планског подручја ка улици Светозара Марковића евидентирано неколико археолошких локалитета (добара под претходном заштитом у складу са чланом 32 Закона о културном наслеђу): **Улица Светозара Марковића** — Локалитет је познат као бронзанодобски; **Главна железничка станица** — Нађене су ђинђуве од стаклене пасте и сарматска керамика; **Улица Војводе Книћанина** — Налазиште је на самом рубу града на крају улице, а уз десну обалу потока Месић. Константовано је насеље старчевачке културе и халштатска некропола; **Пољопривредна школа** - на имању пољопривредне школе, које се налази уз леву обалу потока Месић, констатовано је неолитско насеље.

С обзиром на то да се Планско подручје налази у зони наведених археолошких локалитета, са становишта заштите добара који уживају претходну

заштиту на укупном простору у обухвату Измена и допуна потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде, градње подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној близини налаза, а објекти на Планском подручју се мог градити на основу следећих услова:

- инвеститори су у обавези да за све врсте грађевинских и земљаних радова на целом обухвату плана појединачно прибаве конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву;
- на целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за изградњу зграда, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- извођач радова је обавезан да пре подношења пријаве о почетку радова код надлежног органа обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза Инвеститора везаних за послове из тачака 2 и 3 и благовремене припреме динамике и потреба за њихово спровођење;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Поглавље 2.9. Услови за обезбеђење приступачности површина и објеката јавне намене лицима са посебним потребама у простору, последњи став мења се и гласи:

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица, шеталишта, тргова, паркова, скверова и игралишта, по којима се крећу особе са посебним потребама, прилаз до објекта, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима, морају се обезбедити услови за несметано кретање особа са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Поглавље 2.10. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава, подпоглавље: Заштита од елементарних непогода у трећем ставу - Заштита од пожара додају се следеће алинеје:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. II 1/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони).
- Пројектовање и извођење хидрантске мреже у објектима, у смислу обезбеђивања укупне количине воде потребне за гашење пожара зависно од степена отпорности објекта према пожару и категорије технолошког процеса, урадити сходно одредбама Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/2018),
- Индустријске објекте реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 1/2018 и 81/2023),

Поглавље 2.10. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава, подпоглавље: Заштита од елементарних непогода у шестом

ставу - Заштита од геолошких појава (земљотреса) мења се прва алинеја тако да гласи:

- Прорачуном на отпорност за земљотрес јачине минимално 7-8⁰ MCS за све објекте;

Поглавље 2.11. Локације за које се посебно израђује урбанистички пројекат или расписује јавни архитектонски или урбанистички конкурс, се брише

Поглавље 3.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ИЗМЕНА И ДОПУНА мања се и гласи

У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13 и 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19 и 37/2019 – др.закон и 9/2052/2021, 62/23 и 91/25), ове Измене и допуне Плана детаљне регулације се спроводи на следећи начин: непосредно, у складу са правилима уређења и грађења и представља правни и плански основ за издавање Информације о локацији, и израду пројекта препарцелације односно Пројекта геодетског обележавања.

Услед комплексности планираних садржаја могућа је фазност реализације Плана, као и етапност у реализацији сваке од планираних фаза. Разрада решења предвиђених планом могућа је – Урбанистичким пројектима, идејним и главним пројектима.

На парцелама у зони непосредно уз коридоре комуналне инфраструктуре у току издавања локацијских услова неопходно је прибавити услове надлежних комуналних предузећа за изградњу у коридору комуналне инфраструктуре.

Саставни део Плана детаљне регулације су и:

V ГРАФИЧКИ ДЕО

Ред. бр.	Назив карте	Размера
1.	Постојеће стање	
1.1.	Извод из Генералног плана Вршца (реферална карта бр.2 -преовлађујућа намена простора са поделом на функционалне целине (зоне))	1:2500
1.2.	Постојећа намена површина и објеката	1:1000
2.	Планска решења Плана детаљне регулације	
2.1.	Катастарско-топографски план са границом обухвата Измена и допуна плана детаљне регулације	1:1000
2.2.	Подела простора на урбанистичке целине	1:2500
2.3.	Планирана намена површина, објеката, зеленила и саобраћаја- Синтезна карта	1:2500
2.4.	Граница простора обухваћеног Изменама и допунама са предлогом површина јавне намене	1:2500
2.5.	Саобраћајна инфраструктура, регулација, нивелација	1:2500
2.5.A	Парцелација и препарцелација	1:2500
2.6.	Водопривредна инфраструктура	1:2500
2.7.	Електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура	1:2500
2.8.	Термоенергетска инфраструктура	1:2500

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД ВРШАЦ
СКУПШТИНА ГРАДА ВРШЦА

Број: 012-83/2025-II-01

Датум: 18.12.2025. године

Вршац, Трг победе 1

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Милован Вујичић, с.р.

САДРЖАЈ СЛУЖБЕНОГ ЛИСТА БРОЈ 1/2026

I – СКУПШТИНА

1. План детаљне регулације за водоснабдевање дела „Гудуричког насеља“ у Вршцу..... 1
2. Измене и допуне Плана детаљне регулације постојећег комплекса „Хемофарм“ А.Д. Вршац.....14