

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ВРШАЦ

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



Југословенски институт за урбанизам и становање ДОО
Београд, 2025. године

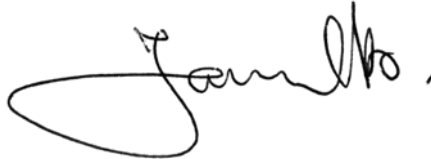
Наручилац: „ХЕМОФАРМ“ А.Д. ВРШАЦ

Носилац израде
планског документа: Градска управа Вршац

Обрађивач: Југословенски институт за
урбанизам становање,
ЈУГИНУС ДОО, Београд
Београд, Андрићев венац 2/V/11
Директор: Горан Јововић, дипл.инж.ел.

Руководиоци
израде:

Валентина Јанковић, дипл. инж. арх.
Лиценца одг.урбанисте ИКС: 200 0667 04



Дубравка Павловић, дипл.прост.планер
Лиценца одг.урбанисте ИКС: 201 0662 04



Радни тим:
Мартина Јањић, маст.урб.
лиценцирани урбаниста УП 02 број: 222А00925
Дубравка Павловић, дипл.прост.планер
Лиценца одг.урбанисте ИКС: 201 0662 04
Иван Ћирић, дипл.инж.арх.
одговорни пројектант 321 А206 23

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

- РАДНИ ТИМ
- РЕГИСТРАЦИЈА ЈУГИНУС-А, ЛИЦЕНЦА „Б“ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА
- РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНИХ УРБАНИСТА
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНИХ УРБАНИСТА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

I ПОВОД, ЦИЉЕВИ И ЗАДАЦИ ИЗМЕНА ПЛАНА

II ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗМЕНЕ ПЛАНА

1.2. ОБУХВАТ ИЗМЕНЕ ПЛАНА

III ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ПЛАНА

IV ИЗМЕНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПГР-А

V ГРАФИЧКИ ДЕО



РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНИХ УРБАНИСТА

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС број 32/19) као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТЕ

За руковођење изработом Измена и допуна Плана генералне регулације градског подручја Општине Вршац одређује се:

Валентина Јанковић, дипл.инж арх. број лиценце 200 0667 04

и

Дубравка Павловић, дипл.просторни планер. број лиценце 201 0662 04



Директор: Горан Јововић

ИЗЈАВА ОДГОВОРНИХ УРБАНИСТА

Одговорне урбанисте за руковођење Измена Плана детаљне регулације постојећег комплекса "ХЕМОФАРМ" А.Д. ВРШАЦ,

Валентина Јанковић, дипл.инж арх. број лиценце 200 0666 04

и

Дубравка Павловић, дипл.инж.арх. број лиценце 201 0662 04

ИЗЈАВЉУЈУ

да је Нацрт планског документа: Измене и допуне Плана детаљне регулације постојећег комплекса "ХЕМОФАРМ" А.Д. ВРШАЦ урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона (Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020 52/2021, 62/23 и 91/25) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС број 32/19 и 47/25), да је нацрт планског документа припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, као и да је нацрт планског документа усклађен са условима ималаца јавних овлашћења, као и да је усклађен са планским документима ширег подручја.

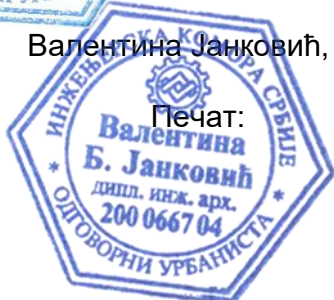
Дубравка Павловић, дипл.инж.арх. број лиценце 201 0662 04



Печат:

Потпис:

Валентина Јанковић, дипл.инж арх. број лиценце 200 0667 04



Печат:

Потпис:

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 .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).
- 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 у власништву Хемофарм АД катастарска парцела 27340/4, 9690/12, 18586/1, 30678, 18587/1, 18591/1, 18591/2, 18592, 1859,3 18591/3, 18596, 18594, 18595, 18597, 18627, 18626, 18598, 18625, 18599, 18623, 18624, 18600, 18613, 18622, 18621, 18620, 18619 све К.О. Вршац. Предметно подручје с једне стране је дефинисано регулационом линијом саобраћајнице и заузима површину од око 20,13ха.

Напомена: У случају неусаглашености пописа 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 обухвата у површини од сса 2050,03 ха. 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.

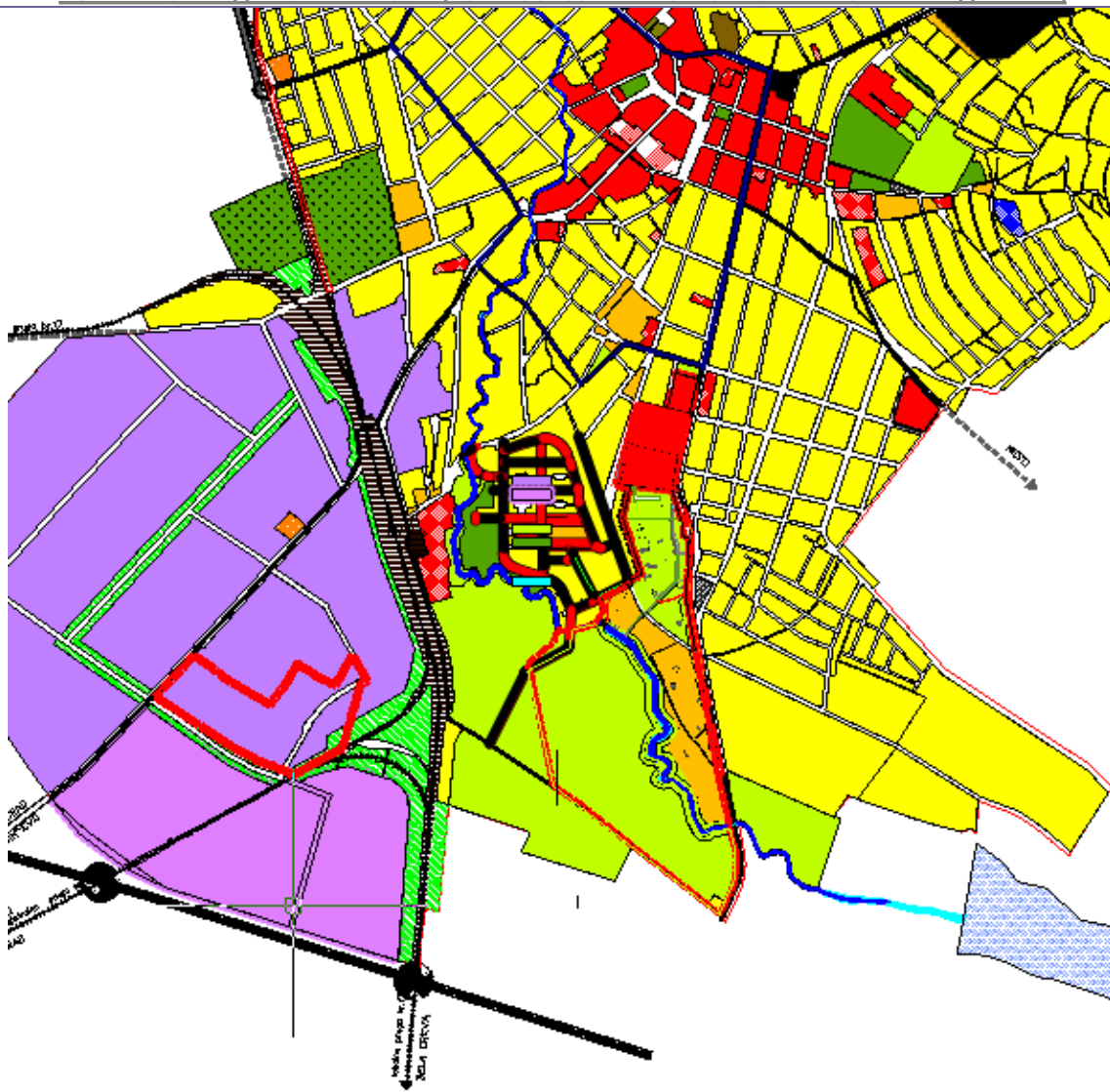
Генералним урбанистичким планом Вршца су предвиђене значајније површине за развој различитих производних садржаја у оквиру планираних радних зона.

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

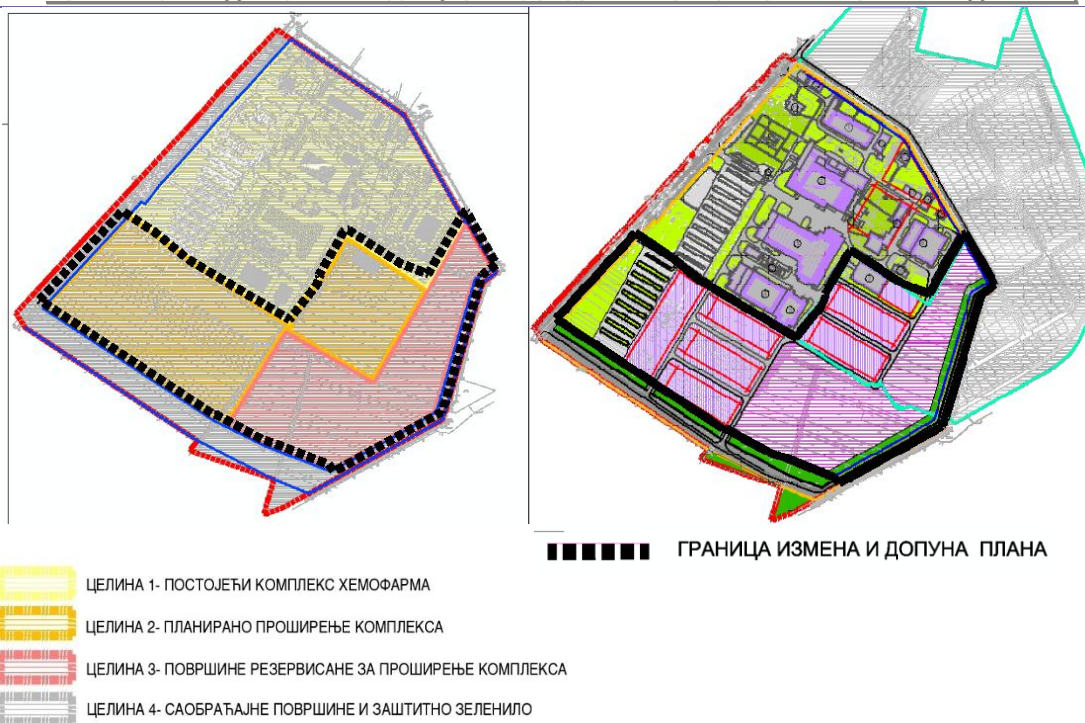
1.5. ПОДЛОГЕ И ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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 ха 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.



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 лоцирати 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
	ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ	5,02	11,71	5,02	11,71
2.	ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	/	/	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
	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 прикључици 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 катастарској 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 пројеката односно планирања објеката 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. Потребе 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 Blding) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката 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 испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл.гласник РС бр.50/11).

- У зависноги 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 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).

- Кроз израду пројекта 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.

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

- За прикључење на водоводну мрежу, неопходна је скица из ЕЈ Водовод. Уколико је потребно укидање, измештање водомерног шахта или 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 Ф 160. За уличну шахту обавезан је поклопац Ф 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 клапне-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 Ф 600, носивости Д400 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 далеководна коу се налазе ван оквира граница обухвата Измена и допуна ПДР-а потребно р обратим се за услове EMC 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 директим 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 Ф 125mm.

- За трансформаторске станице типа 2x1000KVA предвидети простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30м x 5,06m, 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 1x1000KVA 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 Ф 125mm.

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

2.8.1. Заштићена природна добра и заштита 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. спратовности 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 распрострања загађујућих материја, принудна вентилација уз рекулперацију 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 вредностима 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 њим 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 вредности; д) нивоа буке и непријатних 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 94/2024др. 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 настанка 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 ljudi 15

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. 86/2019 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,¹⁶

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 детаљне 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 (добра 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. Констатовано 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),
- Индустијске 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 пројеката 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	1:2500
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

VI ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
- УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА