

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**Постојећег комплекса „Хемофарм“ А.Д.Вршац**  
**Град Вршац**

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**  
**Материјал за услове имаоце јавних овлашћења**  
**– стање и планска концепција**

**1.0. ОПШТИ ДЕО**

**1.1. ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

Изради Плана се приступа на основу Одлуке 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. Циљ израде Плана је стварање планског основа за формирање јединствене парцеле за грађење осталог грађевинског земљишта у складу са започетом парцелацијом и опремање земљишта комуналном инфраструктуром као и прилагођавање предвиђени правила уређења стварним потребама компаније Хемофарм.

Циљ израде Плана је такође и:

- обезбеђивање планског основа за реализацију намена;
- прикупљање информационе основе са елементима од значаја за израду ПДР-а;
- сагледавање релевантних планских условљености на предметном подручју и
- процена развојних могућности са аспекта доступности грађевинског земљишта, неопходности и могућности опремања земљишта комуналном инфраструктуром,
- дефинисање грађевинског подручја, за које ће Планом бити дефинисана посебна правила уређења и грађења.

**1.2. ОБУХВАТ ПЛАНА**

Предложена 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, 9690/1, 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, 18531, 18530, 18529/3, 18529/2, 18529/1, 18528, 18527, 18526, 18525, 27340/5, 18524, 18522, 18523, 18520, 18521 све К.О. Вршац. Предметно подручје с једне стране је дефинисано регулационом линијом саобраћајнице и заузима површину од око 20.07ha.

Напомена: Коначна граница плана детаљне регулације ће се утврдити приликом израде Нацрта плана. У случају неусаглашености пописа катастарских парцела у текстуалном делу и бројева катастарских парцела у графичком прилогу, меродавни су подаци са графичког прилога број 1, у Р=1:1000.

**1.3. 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 и 62/23),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр.32/2019),

- Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације постојећег комплекса ХЕМОФАРМ, А:Д 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

Плански основ је:

- Генерални 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)

#### 1.4. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

- **Генерални 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 планом Вршца дефинисано је подручје у граници обухвата у површини од сса 2050,03 ha. Граница подручја обухвата Генералног 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 План Вршца, односно Планови детаљне регулације који су основ за решавање имовинско правних односа на јавном грађевинском земљишту.

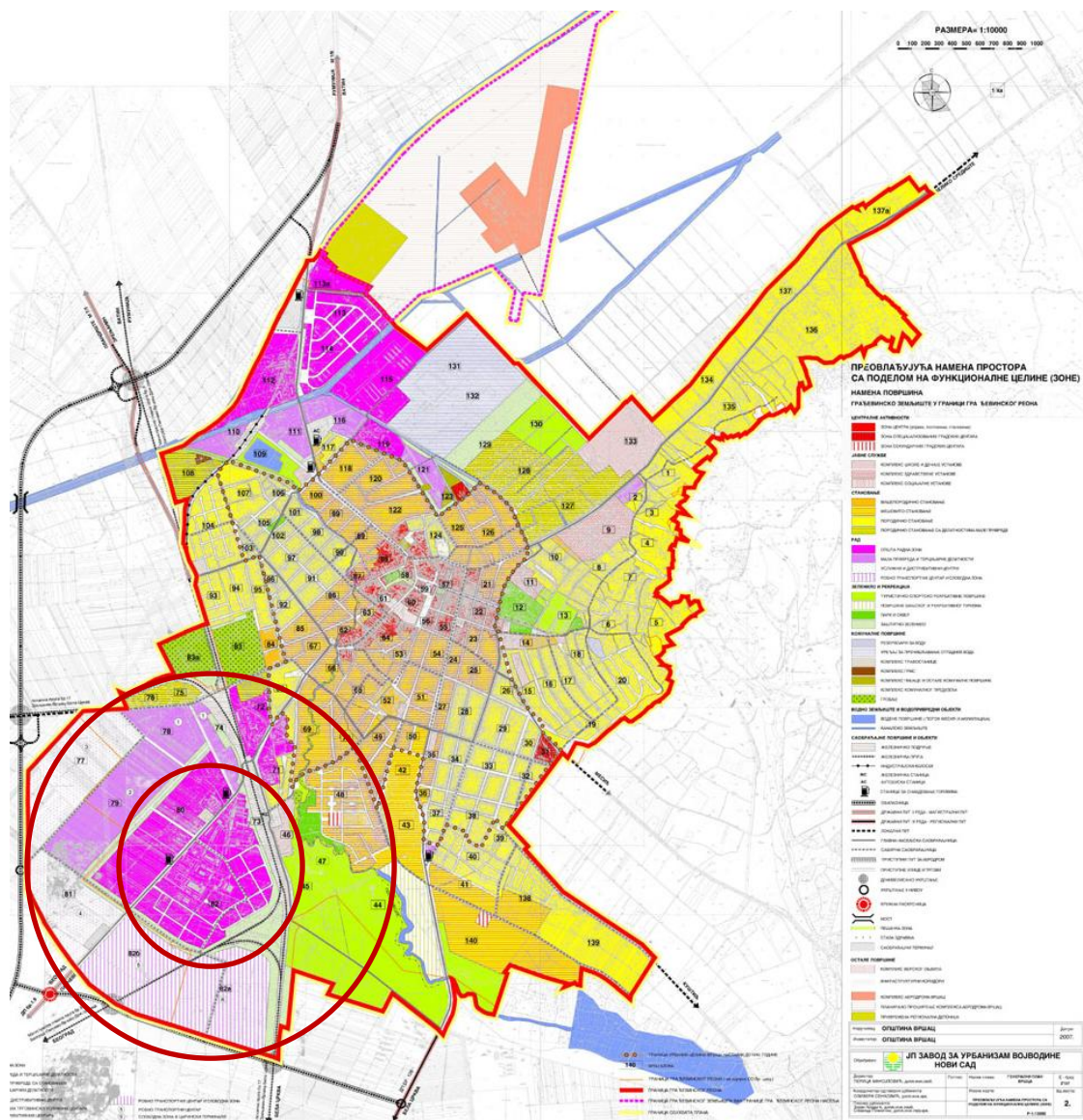
Генералним планом Вршца су предвиђене значајније површине за развој различитих производних садржаја у оквиру планираних радних зона.

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.

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



Слика 1. Положај предметне локације у Генералном плану Вршца

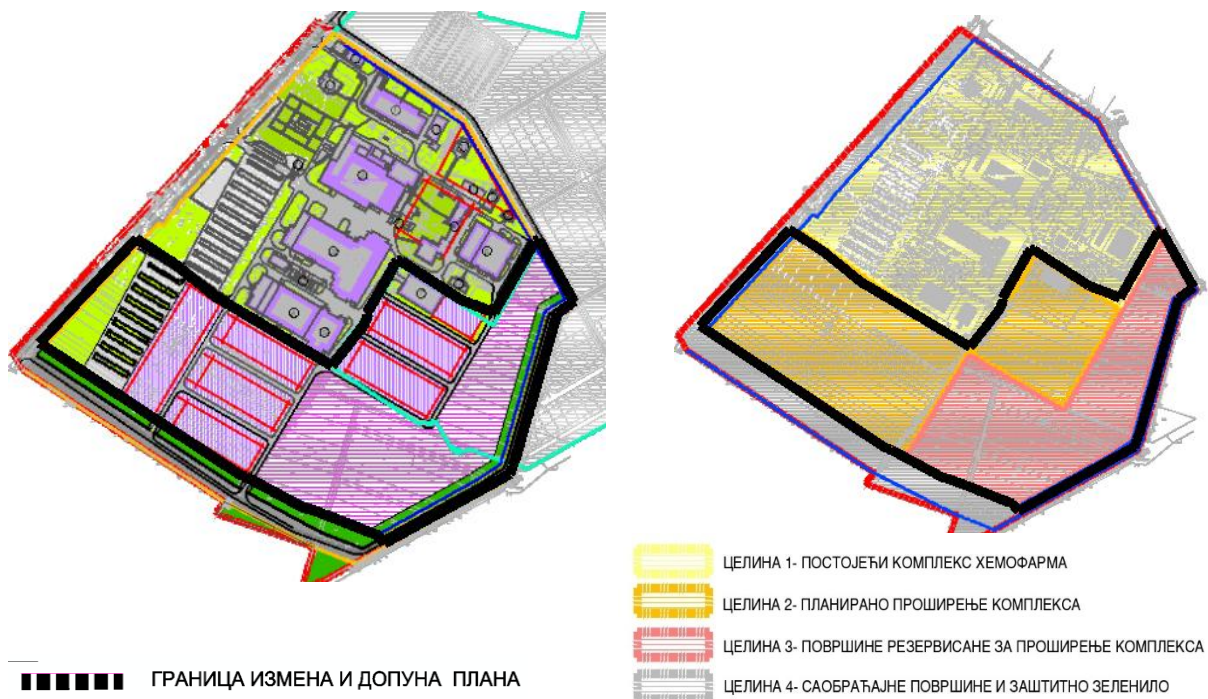
## 1.5. ПОДЛОГЕ И ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА

За израду овог Елабората користиће се оверени Катастарско топографски план – Р=1:1000.

## 1.6. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Територија Плана се налази на око 20.07 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.



## 2.0. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

### 2.1. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

Основни принципи на којима се заснива планирани концепт уређења предметног простора су:

- провера просторних могућности за реализацију планираних садржаја;
- дефинисање правила и услова за нову изградњу у оквиру јединственог блока,
- усклађивање планираних интервенција са условима ЈКП-а и надлежних институција,
- дефинисање услова за нову парцелацију на овом простору,
- изградња нове комуналне инфраструктуре и њено прикључење на постојећу мрежу;
- обезбеђење потребне саобраћајне везе на постојећу саобраћајницу и реализацијом нових саобраћајних површина.
- обезбеђење услова заштите животне средине.
- стварање услова за несметано кретање инвалидних лица и

### 2.2. ПРОСТОРНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА

#### Концепција уређења и подела простора

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 9000м<sup>2</sup> са претоварним местом од око 6000м<sup>2</sup>.

### **Функционална целина 1**

- Обухвата остојећи комплекс „Хемофарм“ а.д..
- Садржај: Постојећи објекти (производња, управа, пратећи објекти), планиране површине за изградњу, зелене површине и саобраћајне површине (интерне саобраћајнице, паркинг, пешачке стазе).
- Планирана изградња: Постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), као и проширење капацитета у источном делу комплекса (непосредно уз објект микробиолошке лабораторије).

### **Функционална целина 2 и 3 (предмет измена и допуна овог Плана је функционалне целине 2 и функционална целина 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 на простору у обухвату ових Измена ПДР-а ће се лоцирати југоисточно и југозападно у односу на постојећи комплекс, док ће остатак реализовати према сада важећем ПДР-у.
- Заштитно зеленило: Планирано је као тампон зеленило (зелени појас).

### **Функционална целина 4**

- Садржај: Целина је утврђена као функционална целина у чијем саставу су: саобраћајне површине и заштитно зеленило.
- Саобраћајне површине: Постојећа главна насељска саобраћајница (која је уједно и приступна саобраћајница за цео комплекс) и планирана приступна насељска саобраћајница.
- Заштитно зеленило: Планирано је као тампон зеленило.
- Положај заштитног зеленила: Постављено је између приступне насељске саобраћајнице и комплекса „Хемофарм“ а.д..

### **Зелене површине**

- Зелене површине: Зелене површине ограниченог коришћења, уређене у парковском стилу са великим учешћем декоративних дендролошких врста. Према новој јавној саобраћајници предвиђен је зелени појас оријентационе ширине 25 метара.

### **Саобраћајна инфраструктура**

- Приступне саобраћајнице: Основни друмски приступ целом комплексу је преко Државног пута Iб реда бр. 10 (М-1.9), који је дефинисан као Главна насељска саобраћајница (ГНС).
- Планирана мрежа: Предвиђено је формирање сабирне насељске саобраћајнице као ободне саобраћајнице за алтернативни приступ и логистичке садржаје.
- Интерни саобраћај: Комплекс има систем интерних саобраћајница, платоа и прикључака на Државни пут, од којих је Главни улаз постојећем комплексу на км 86+427.
- На графичком прилогу уз овај Материјал приказана је и нова интерна саобраћајница која повезује новоформирану парцелу са остатком производног комплекса Хемофарм.
- Број паркинг места за аутомобиле је одређен на основу стварних потреба – броја запослених у магацину. Будући да ова локација представља проширење комплекса Хемофарма, тако ће се користити и постојећи паркинг простор за запослене у магацину.

### **Водопривредна инфраструктура**

- Обухвата водовод, атмосферску, фекалну и технолошку канализацију, као и Постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ).



- Водовод: Потребна је реконструкција и појачање постојеће мреже, са приоритетним појачањем вода у улици Павлишки пут. Новопланирану мрежу је потребно везати у прстен.
- Атмосферска канализација: Служи за одвођење кишних вода до реципијента. Зауљене воде морају проћи третман на уређају пре испуштања.
- Отпадне воде: Фекалне и технолошке воде одводе се до ППОВ-а унутар комплекса, након чега се пречишћене воде упуштају у насељски канализациони систем.

#### **Електроенергетска инфраструктура**

- Напајање: Обезбеђено је из постојећих сопствених трафо-станица и нових које се планирају, путем 20kV извода из ТС "Вршац 1" и ТС "Вршац 2"<sup>14</sup>.
- Планирано је супституисање дела електричне енергије из конвенционалних извора енергијом из обновљивих извора и примена мера енергетске ефикасности.

#### **Гасоводна инфраструктура**

- Снабдевање природним гасом врши се преко индустријског гасовода PEd110 и МРС "Хемофарм".
- Главни потрошач је гасна котларница која производи технолошку пару, која се даље надземно разводи технолошким мостовима. ТНГ се користи као алтернативни енергент.
- Планирана је изградња новог индустријског гасовода PEd110. Постојећи гасни котлови ће бити замењени новим, већег капацитета, за снабдевање проширених капацитета технолошком паром.

#### **Електронска комуникациона инфраструктура**

- За потребе нових корисника планира се изградња модерне кабловске мреже (бакарни, коаксијални, оптички каблови).
- Приступ свим планираним објектима обезбедиће се путем ЕК канализације.
- Антени системи: За радио-релејне везе антени систем је могуће постављати на објекте или на антенски стуб.

Саставни део Материјала за услове су и:

- Одлука 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).
- ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА ..... 1: 1000