

1. Опис границе плана

Граница комплекса обухваћеног ПДР-ом „Хемопродукт“ у Жабару (у даљем тексту: граница), почиње у северозападном делу комплекса од тромеђе к.п. бр. 4788 (улица Жупска), 1113/2 и 1113/1 и иде према истоку (у смеру казаљке сата), пратећи јужну границу улице Жупске т.ј. обухватајући у комплекс следеће к.п. бр.: 1113/2, 1114/2, 1116, 1117, 1118, 1119, 1125/2 и 1125/1 до тромеђе к.п. бр. 1125/1, 4788 (улица Жупска) и 2128. Од те тромеђе граница се ломи према југу поклапајући се са источним границама к.п. бр. 1125/1 и 2133/1 (обухватајући обе у комплекс) до места где скреће према североистоку, пратећи линију проширења приступне саобраћајнице, пресецајући следеће к.п. бр.: 2133/2, 2133/3, 2126, 2125, 2123/1, 2122, 2121/1, 2121/1, 2121/2, 2120, 2119 и 2118/4 до јужне границе улице Жупске (к.п. бр. 4788), па истом, према истоку, до тромеђе к.п. бр. 4788 (улица Жупска), 2101 и 2117 (некатегорисани пут). Од те тромеђе граница се ломи према југу, поклапајући се са источном границом некатегорисаног пута (к.п. бр. 2117), обухватајући у комплекс део истог, до раскрснице тог пута са путем (к.п. бр. 2116). Пресецајући некатегорисани пут (к.п. бр. 2117), граница иде према југозападу, обухватајући у целости пут (к.п. бр. 2116) до тромеђе к.п. бр. 2116 (пут), 2102/1 и 2115, па настављајући у истом правцу, поклапа се са југоисточним границама к.п. бр. 2133/3 и 2133/2 до тромеђе к.п. бр. 2133/2, 2112 и 2136. Од те тромеђе граница скреће према западу, поклапајући се са јужним границама к.п. бр. 2133/2 и 2133/1 до тромеђе к.п. бр.: 2133/1, 2137 и 2134, па према северу, западном границом к.п. бр. 2133/1 до тромеђе к.п. бр.: 2133/1, 2137 и 1125/1. На том месту граница се ломи према западу, поклапајући се са јужном границом к.п. бр. 1125/1, обухватајући исту у целости, до тромеђе к.п. бр. 1125/1, 1123 и 1119. Од те тромеђе граница наставља у истом правцу (запад), пресецајући следеће к.п. бр. 1119, 1118, 1117, 1116, 1115, 1107/3, 1107/2, 1107/1, 1106, 1105, 1104, 1103, 1102 и 1101 до тромеђе к.п. бр. 1101, 1100 и 1113/2. Од те тромеђе граница се поклапа са јужном и западном границом, према северу к.п. бр. 1113/2 до места одакле је опис и започет. Све наведене парцеле припадају К.О. Треботин.

Површина обухвата плана је 4ха 65а 83м².

Попис катастарских парцела у обухвату плана

Граница ПДР -а „Хемопродукт“ обухвата следеће катастарске парцеле у КО Треботин:

Делови катастарских парцела: 2117, 2118/4, 1117, 2119, 1116, 1118, 2120, 2122, 1119, 2121/2, 2123/1, 2121/1, 1102, 1101, 1106, 1104, 1103, 1105, 1115, 2125, 1107/3, 2126, 1107/2, 2133/3, 1107/1 и 2133/2.

Целе катастарске парцеле: 1113/2, 1114/2, 1125/2, 1125/1, 2116 и 2133/1.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног дела и графичких прилога, валидни су подаци из графичког прилога: Катастарско – топографски план.

2. Извод из планског документа вишег реда

Подручје Плана детаљне регулације обухваћено је Просторним планом града Крушевца (Сл. лист града Крушевца, бр. 04/2011).

Просторни обухват плана налази се у оквиру насељеног места Жабаре-село са развијеном центром, полузбијени тип насеља.

Просторним планом опредељене су основне намене простора, стратешки циљеви и смернице развоја делатности и услови за одрживи равномерни територијални развој. Развој и размештај МСП и услуга указује на потребу преиспитивања резервисаних површина за индустрију и привреду или планирања нових локација, пре свега у руралном подручју, што ће се реализовати обезбеђењем засебних инфраструктурно опремљених локација у свим насељима, где је испољен интерес. У планираној мрежи насеља Жабаре је село са развијеним центром, где су поред руралног становања заступљени јавни, али и комерцијално пословни садржаји и производне делатности.

Један од посебних циљева економског развоја је „рационално коришћење и активирање просторних могућности постојећих индустријских комплекса и радних зона“, и „инфраструктурно опремање и развој предузетничких зона и појединачних локација у руралном подручју“.

У делу 3.3.2. Развој и размештај МСП – „потребе нових производних капацитета и МСП за локацијама на сеоском подручју биће реализоване: обезбеђењем засебних инфраструктурно опремљених локација површине за смештај погона у центрима заједнице села и другим насељима у којима је испољен интерес за развој МСП“... „активирањем и побољшањем инфраструктурне опремљености постојећих локација“...

Правила уређења и правила грађења; поднаслов 4.3.3.2. Комерцијалне и производне делатности, правила за комерцијално – пословне и производне садржаје у радним зонама: обухватају комерцијално пословне и производне објекте.

Производни објекти су објекти у производним комплексима или локације намењене разноврсним производним активностима – производни, прерађивачки и дистрибутивни погони свих индустријских грана; складишта индустријских сировина, магацини индустријских производа и др.

Комплекси у радним зонама углавном су организовани као вишефункционални мешовити производно-комерцијални комплекси. Дозвољене су све групе делатности, осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух, воду).

На пољопривредном земљишту, дозвољено је изузетно: „12. изградња стамбених, пословних и стамбено – пословних објеката у међузонама између насеља и дуж саобраћајница заокруживањем постојећих грађевинских подручја насеља у зонама у којима је започета изградња, као и у другим зонама у којима постоји општи интерес за реализацију одређеног програма градње, под условом да она не угрожава јавни интерес и животну средину. Парцелу формирати у складу са потребама корисника уз задовољење параметра: однос изграђених површина, саобраћајно манипулативних и зелених површина према укупној површини комплекса.

Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса.

Урбанистички показатељи за комерцијално-пословне и производне комплексе у обухвату плана дефинисани су максималним урбанистичким показатељима :

- минимална величина парцеле је 1500м²;
- минимална ширина парцеле је 30м;
- максимални индекс заузетости 40%;
- максимални индекс изграђености 1,2;
- максимална спратност до 18м (осим технолошких објеката);
- минимално 30% зелених површина;
- број паркинг места у односу на број запослених и посетилаца;
- саобраћајно манипулативне површине 20-30% површине парцеле;
- грађевинска линија је условљена рангом саобраћајнице.

Разрада Просторног плана врши се урбанистичким плановима или урбанистичко-техничким документима обавезно за коришћење пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе, као и у зонама у којима се укаже потреба у складу са Законом о планирању и изградњи.

3. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења

Положај

Подручје које се уређује Планом детаљне регулације налази се у оквиру насељеног места Жабаре уз државни пут IIА реда бр.207 .

Жабаре је насељено место које се налази западно од Крушевца на око 12 км, у руралном подручју, у оквиру К.О. Треботин, јужно у односу на правац ДП IIА реда бр.207 (Биљановац – Јошаничка Бања – Грчак – Александровац – Крушевац / Кошеви). У планираној мрежи насеља припада руралном подручју, опредељено као село са развијеним центром и спада у насеља полузбијеног типа.

Жабаре је млађе насеље од Треботина и третирано је као засеок, тако да нема своју катастарску општину, а од Треботина га дели државни пут Крушевац - Александровац.

Према попису из 2022. насеље Жабаре има 251 становника и 88 домаћинстава са просечно 2,8 члана по домаћинству, а просечна старост становништва је 47,7 година. Према делатностима, становништво се претежно бави пољопривредом, затим прерађивачком индустријом и трговином.

Геоморфолошке и геолошке карактеристике

Основне карактеристике терена опредељује положај у долини реке Пепељуше, на десној долинској страни на речној тераси које чине углавном шљункови и пескови, суглине и глине повремено.

Површински водотокови: Лештански поток, Крсни поток, Мешевечки поток, који се уливају у реку Пепељушу и припадају сливу Западне Мораве, као и бројни повремени токови. Река Пепељуша спада у водоток I реда, на основу Одлуке о утврђивању пописа вода I реда (Службени гласник РС, бр. 83/2010).

Опште климатске карактеристике

Обзиром на опште климатске карактеристике града, процена погодности терена и природних карактеристика је да подручје плана, спада у категорију повољних и условно повољних терена.

Сеизмичке карактеристике

На основу карата сеизмичких хазарда Републичког сеизмолошког завода, подручје Крушевца у целини припада зони 8° МЦС, што означава условну повољност са аспекта сеизмичности.

Начин коришћења простора

Подручје плана је изграђени простор са објектима намењеним производњи хемијских производа и производа за општу употребу. Поред објеката за производњу изграђени су и помоћни објекти-гаража и остава и објекти за складиштење робе и сировина као и објекат за чишћење и складиштење отпадне металне амбалаже.

У оквиру комплекса издваја се и простор у коме је вештачко језеро са скакаоницом, надстрешницом и објектом апартманског типа за одмор и преноћиште.

Грађевинско подручје се поклапа са обухватом планског подручја.

Основна ограничења

Заштита простора

Ограничења произилазе из услова заштите простора који представљају скуп значајних одредница за планирање.

У подручју обухвата плана је зона заштите државног пута IIА реда бр.207. (Биљановац – Јошаничка Бања – Грчак – Александровац – Крушевац / Кошеви).

Документација од значаја за план:

Измене и допуне Просторног плана града Крушевца (у фази израде Нацрта) - Уређајна основа за села Треботин, Жабаре и Мала Врбница (ознака 15), обухвата три просторне целине: село Треботин (ознака 15А) село Жабаре (ознака 15Б) и село Мала Врбница (ознака 15В).

Комплекс „Хемопродукт“ је у оквиру граница грађевинског подручја насеља Жабаре са претежном наменом привредне делатности.

За постојеће објекте издата је следећа документација:

1. Решење о озакоњењу објекта-Индустријски објекат за чишћење и складиштење отпадне металне амбалаже спратности П, бр.351-2236/2021-01, од 21.01.2022.год.
2. Решење о озакоњењу објекта-Пословни објекат-складиште готове робе и репроматеријала спратности П+2, бр.351-2004/2016-01, од 10.04.2024.год.
3. Решење о озакоњењу објекта-Помоћни објекат спратности П, бр.351-2004/2016-01, од 10.04.2024.год.
4. Решење о озакоњењу објекта-Помоћни објекат-гаража и остава спратности П+1, бр.351-2004/2016-01, од 10.04.2024.год.
5. Решење о озакоњењу објекта-Помоћни објекат спратности П, бр.351-2004/2016-01, од 10.04.2024.год.

6. Решење о озакоњењу објекта- Индустијски објекат за производњу, припрему, мешање и паковање производа спратности П+3, бр.351-2004/2016-01, од 10.04.2024.год.
7. Решење о одобрењу за употребу пословног објекта - Производни погон за производњу средстава за општу употребу и магацин готове робе, спратности П, бр.351-142/VIII-97 од 21.0.1997.год.
8. Детаљна анализа утицаја погона за производњу хемијских производа за општу употребу у насељу Треботин на животну средину, Министарство заштите животне средине Београд, бр.353-02-219/96-02 од 22.3.1996.год.

4. Општи циљеви израде плана

Општи циљеви израде плана су стварање услова за реализацију планираних садржаја и усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013–одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), као и усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту животне средине и то путем:

- унапређења постојеће саобраћајне матрице;
- дефинисање површина јавне намене и елемената који чине предуслов за њихову реализацију;
- дефинисање правила уређења и грађења у складу са смерницама из плана вишег реда;
- утврђивање врсте и услова за реализацију недостајуће комуналне инфраструктуре;
- успостављање и дефинисање мера за унапређење простора кроз његову заштиту (заштита животне средине и др.).

5. Планирана претежна намена површина

Планирана претежна намена у обухвату планског подручја су површине за индустрију и производњу.

Као компатибилне намене планиране су комерцијалне делатности и површине за спорт и рекреацију.

Површине за индустрију и производњу подразумевају изградњу објеката привредне делатности намењених за занатску производњу, сервисе, складишта и слично.

Комерцијалне делатности подразумевају: трговину, угоститељство, објекте у функцији туризма, занатства, услуга, пословања и финансија, бирое, агенције и сл.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри дефинисани за намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

Привредне и комерцијалне делатности морају еколошки и функционално бити у синергији са животном средином.

Површине намењене спорту и рекреацији планиране су директним корисницима комплекса - запослени и клијенти (није планирано комерцијално коришћење спортских садржаја).

6. Предлог основних урбанистичких параметара

Урбанистички параметри за индустрију и производњу (ИП) приказани су табеларно:

Тип	Максимални индекс изграђености	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ИП	1.2 (максимална висина до 18м)	слободностојећи	40	1500	30м

7. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине је урађена у складу са планираним урбанистичким параметрима и њиховом очекиваном заступљеношћу.

намена површина	П (м ²)	Мах ГП(м ²)	БРГП(м ²)
Површине за индустрију и производњу	43443.00	17377.00	52131.00

8. Очекивани ефекти планирања

Реализацијом плана очекује се унапређење постојећег начина организације и коришћења простора кроз:

- унапређење саобраћајне и осталих површина јавне намене;
- рационално коришћење постојећег грађевинског земљишта уз заштиту природног окружења;
- подизање квалитета локација, изградњом недостајућих инфраструктурних система.
- повећање квалитета пословања
- очување, заштита и унапређење простора

Обрађивач,

Јавно предузеће за урбанизам и пројектовање Крушевац