

ИНВЕСТИТОР :

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО „ ТИРНАТУР „ д.о.о. КРЊЕВО
Булевар Ослобођења бр. 16 Крњево

ОБЈЕКАТ :

ОБЈЕКАТ ДЕСТИЛЕРИЈЕ „ ТИРНАТУР „
пријем и прерада грозђа и воћа и производња вина и ракије
на кат. парцелама 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 КО. Крњево

ВРСТА ДОКУМЕНТАЦИЈЕ :

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА:

ИЗГРАДЊА

ПРОЈЕКТАНТ :

A3 architects studio doo,
Пословна јединица Београд, Улица 27. марта бр. 34, Београд

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА:

Младен Настасијевић, дип. инж. арх.
ПОТПИС :



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.
Лиценца број 200 0996 07
ПОТПИС :



БРОЈ УРБАНИСТИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

31 / 2022

МЕСТО И ДАТУМ :

БЕОГРАД, октобар 2022 год.

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

0.1.	<p>ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА</p> <p>Извод о регистрацији привредног субјекта Решење о регистрацији привредног субјекта Решење предузећа о одређивању одговорног урбанисте Лиценца одговорног урбанисте Изјава одговорног урбанисте</p>
0.2.	<p>ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА</p> <p>Копија плана парцеле Р=1:2500 Извод из листа непокретности Катастарско – топографски план Информација о локацији Услови, сагласности, решења и обавештења дистрибутивних органа, надлежних организација и институција</p>
0.3.	<p>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО</p> <p>УВОД ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА 2.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта 2.2 Плански основ за израду урбанистичког пројекта ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА 5.1 Основни подаци о локацији 5.2 Карактер простора и парцела у обухвату 5.3 Карактеристике терена УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ 6.1 Концепт пројекта 6.2 Намена и организација простора 6.3 Регулационо решење 6.4 Нивелационо решење НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА 8.1 Уређење зелених површина 8.2 Уређење слободних површина 8.3 Евакуација смећа НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ 10.1 Електроенергетска мрежа 10.2 Водоводна мрежа 10.3 Фекална канализација МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ</p>

	МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ 14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта 14.2 Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели
0.4.	ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА 1. Шира и ужа ситуација локације 2. Извод из просторног плана општине Велика Плана 3. Ситуациони план – регулационо и нивелационо решење P=1:650 4. План саобраћаја P=1:650 5. План инфраструктурних система P=1:650 6. Идејно архитектонски решење – Основе спратова дестилерије P=1:200 7. Идејно архитектон. решење – Пресеци и изгледи дестилерије P=1:200

ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

НА ОСНОВУ ЧЛАНА 38., 60. и 62. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), И ОДРЕДБИ ПРАВИЛНИКА О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА КАО :

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ

ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ДЕСТИЛЕРИЈЕ – ПРИЈЕМ И ПЕРАДУ ГРОЖЂА И ВОЂА И ПРОИЗВОДЊУ ВИНА И РАКИЈЕ, НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА БР. 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 КО. КРЊЕВО, ОДРЕЂУЈЕ СЕ :

Ненад Урошевић дипл. инж. арх Лиценца број: 200 0996 07



Урошевић Ненад

Инвеститор : ПРИВРЕДНО ДРУШТВО „ ТИРНАТУР „ д.о.о. КРЊЕВО
Булевар Ослобођења бр. 16 Крњево

Одговорно лице / заступник : Младен Настасијевић, дипл. инж. арх.

Потпис :

Младен Настасијевић

Место и датум :

Београд, октобар 2022. године

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ (УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА)

- да је Урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу објекта дестилерије – пријем и прераду грожђа и воћа и производњу вина и ракије, спратности По+Пр на кат. парцелама бр. 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 КО. Крњево израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона
- да је израђен у складу са важећим планским документима – Просторним планом општине Велика Плана

Одговорни урбаниста : Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

Број лиценце : 200 0996 07

Потпис :



Број урбанистичке документације : 31 / 2022

Место и датум :

Београд, октобар 2022. год.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу објекта дестилерије – пријем и прераду грозђа и воћа и производњу вина и ракије на катастар парцелама 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 К.О. Крњево, Општина Велика Плана

1. УВОД

Пројекат се ради са намером да се створе сви предуслови и провере параметри изградње, одлучујући за реализацију савременог дестилационог центра, који је предвиђен као слободностојећи објекат, спратности По+П, на катастарским парцелама број 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 у оквиру пољопривредног земљишта насеља Крњево.

У оквиру пољопривредног добра, на пространом брдовитом земљишту, планирана је изградња новог и модерног прерађивачко – производног и складишног објекта у коме ће се вршити и презентација алкохолних производа. Уз централни објекат планирају се неопходни саобраћајни капацитети и инфраструктурни садржаји као вид опреме парцеле.

Изградња предметног производног, складишног и управног објекта дестилерије је планирана на пољопривредном земљишту у приватном власништву.

Пројекат се ради на основу параметара Просторног плана општине Велика Плана, односно на основу издате Информације о локацији.

Локација обухваћена израдом Урбанистичког пројекта налази се изван грађевинског подручја, на пољопривредном земљишту насеља Крњево, на земљишту које је Просторним планом општине Велика Плана дефинисано као повртарско – ратарско – сточарски макро регион. Зона даје могућност изградње пословних и појединачних помоћних економских објеката у функцији пољопривреде.

Просторни План је смерницама примене и спровођења Плана прописао обавезу израде урбанистичког пројекта у случајевима формирања пословних, складишних и прерађивачких објеката пољопривредних комплекса, а као урбанистичко – архитектонску разраду нових и неизграђених локација.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА

а. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

- Закон о планирању и изградњи („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021),

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 32/19),

б. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

- Просторни план општине Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 17/13)

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границу простора обухваћеног Урбанистичким пројектом чини: са југоисточне стране кат. парц. бр. 7466 (јавна саобраћајница), са југозападне стране кат. парц. бр. 8217 (некатегорисани пут), са западне стране кат. парц. бр. 9345 (некатегорисани пут), са северозападне стране кат.

парц. бр. 9446 и 9445, а са североисточне стране кат. парцеле бр. 9448, 9455 и 9456, све К.О. Крњево.

Пројектом је третиран део путног земљишта улице Николе Пашића (државни пут ШБ реда), јер овим појасом регулације пролазе поједини инсталациони водови на које се предметни објекат прикључује. Такође пројектом је обухваћен и део путног земљишта некатегорисаног пута на парцели 8217, која је једина приступна колска саобраћајница за предметну парцелу.

4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Извод из Просторног плана општине Велика Плана

На основу Просторног плана општине Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 17/13) локација предметног комплекса се налази изван границе грађевинског земљишта насеља Крњево.

Зонирањем земљишта у Просторном плану припадајући простор предметне катастарске парцеле одређен је у оквиру **пољопривредног земљишта**. У овој зони доминира индивидуална пољопривредна производња, али се у оквиру зоне могу планирати објекти који су у функцији пољопривреде.

Општа правила уређења

Генерално, на пољопривредном земљишту је забрањена изградња. Дозвољена је изузетно :

1. Изградња мањих појединачних, помоћних економских објеката у функцији пољопривреде (објекти за смештај пољопривредних алата и репроматеријала, виноградарске куће, хидрофорске кућице и сл.). Овакви објекти се могу реализовати директно издавањем информације о локацији или локацијских услова, уз услов да парцела има приступ на јавни пут, и да се на парцели може обезбедити минимални ниво комуналне опреме, који подразумева интерни системе водоснабдевања из бунара, интерни систем сакупљања отпадне воде и електроснабдевање уколико њихова функција то захтева ...
2. Изградња већих пословних објеката у функцији пољопривреде - објекти за складиштење и прераду пољопривредних производа на пољопривредном земљишту. Реализују се на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке, што значи приступ на јавни пут и минимални ниво комуналне опремљености – електрична енергија, интерни систем водовода и канализације, и то на основу **претходно урађеног урбанистичког пројекта**.

Правила грађења

1. Правила за изградњу мањих појединачних помоћних економских објеката у функцији пољопривреде
 - максимална бруто површина објекта утврђује се према односу 1:50 (1,0 m² бруто површине објекта на 50,0 m² припадајуће парцеле), а највећа дозвољена површина објекта до 50 m²,
 - спратност објекта – II (приземље) уз могућност формирања подрумске или сутеренске етаже испод дела или целог приземља, која се не обрачунава у укупни габарит објекта,
 - грађевинска линија мин. 5,0 m удаљености од регулационе, удаљеност објекта од суседних парцела минимално 2,5 m;
 - ограда парцеле са помоћним објектом у функцији пољопривреде може се вршити искључиво плетеном жицом постављеном на дрвеним стубовима набијеним у земљу, укупне висине до 1,4 m, или живом оградом према јавном путу. Ограда се, уз сагласност суседа лоцира на самој међи, или се лоцира тако да се не угрози несметана машинска обрада земљишта на суседним парцелама.

2. Правила за изградњу већих пословних објеката у функцији пољопривреде

- 2.1 објекти за складиштење и прераду пољопривредних производа на пољопривредном земљишту,
- 2.2 могућа је изградња, поред пословних објеката у функцији пољопривреде и пратећих објеката који су у њиховој функцији,
- 2.3 могућа је изградња стамбеног/смештајног простора простора у оквиру горе наведених пословних објеката, бруто површине максимално 100 m²,
- 2.4 могућа је изградња објеката у функцији шумске привреде (расадници шумских врста, фазанерије, храна за дивљач, смештај ловаца) ,

- Минимална површина парцеле за напред наведене пословне објекте је 0,3 ha;
- Максимални индекс заузетости парцеле С је 40 %, а максимални индекс изграђености парцеле К је 0,5. Изузетно, за пословне објекте у функцији пољопривреде који представљају специфичну биотехничку целину (стакленици, рибњаци, производња хумуса и сл.), урбанистичким пројектом као инструментом спровођења Плана, могуће је утврдити и другачије урбанистичке показатеља, у складу са технолошким карактеристикама садржаја.
- Минимална заступљеност уређених зелених површина на парцели је 25 %
- Спратност објекта – П (приземље), изузетно П + 1 (приземље и 1 спрат или поткровље) за управне објекте / делове објекта у оквиру комплекса;
- Грађевинска линија минимално 10,0 м од Регулационе линије, удаљеност објекта од суседних парцела мин. 4,0 м;
- Минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу, интерни извор електроенергије из обновљивих ресурса, интерни систем водовода и канализације (бунар са нивоа прве издани и водонепропусна септичка јама, односно систем за третман отпадних вода у случају веће производње отпадних вода);
- У оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за одлагање комуналног и другог отпада, у складу са прописима и планираном наменом.
- Ограђивање парцеле са пословним објектом у функцији пољопривреде може се вршити искључиво плетеном жицом постављеном на металним стубовима, укупне висине до 2,2 м, или живом оградом према јавном путу. Ограда се, уз сагласност суседа лоцира на самој међи, или се лоцира тако да се не угрози несметана машинска обрада земљишта на суседним парцелама.

Информацијом о локацији за пољопривредно земљиште насеља Крњево, а за потребе изградње предметног објекта дестилерије у функцији пољопривредне производње утврђени су конкретни следећи параметри:

- Предметне катастарске парцеле 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 К.О. Крњево, сходно Просторном плану, налази се на пољопривредном земљишту изван грађевинског подручја;
- Парцела 9457/1 је позиционирана уз коридор две саобраћајнице – државног пута ПБ реда (на југоистоку) на кат. парцели 7466 и некатегорисаног пута (на југозападу) на парцели 8217. Површина све четири парцеле је 2,3014 хектара ;
- Терен локације је у нагибу од југозапада према североистоку и од југа према северу, са јужном и североисточном експозицијом, а геомеханичко испитивање тла локације није вршено;
- На предметним парцелама 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 К.О. Крњево је, у зависности од расположивог земљишта, могуће градити један или више пословних, производних и складишних објеката у функцији пољопривредне производње, као слободностојеће објекте, приземне спратности, односно у случају пословних објеката П+1, а до задовољења урбанистички параметара;
- На предметним парцелама је могуће градити и већи број приземних пратећих и помоћних пољопривредних објеката, под условом да се не прекорачује предвиђени индекс изграђености за зону;
- Максималан индекс изграђености за парцелу пољопривредне намене је 0,5.

- Максималан степен заузетости под објектима на парцели пољопривредне намене је 40 %,
- Минимална површина парцеле пољопривредне намене на којима је могућа изградња пословно – производно – складишних објеката је 30 ари;
- Минимална заступљеност уређених зелених површина на парцели је 25 %,
- Прописана грађевинска линија за изградњу пословних, производних, складишних и помоћних објеката на пољопривредном земљишту треба да је положајем повучена за 10,0 м у односу на линију регулације према јавном путу.
- Прописана бочна грађевинска линија парцела 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 према суседним парцелама у окружењу, којима се дефинише изградња пословних, производних, складишних и помоћних објеката, је положајем повучена за 4,0 м у односу на међну линију суседа.

5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1 Основни подаци о локацији

Земљиште на коме је планирана организација новог прерађивачког, производног, складишног и управног објекта дестилерије припада катастарској општини Крњево, али је ван границе грађевинског земљишта насеља.

Предметне парцеле број 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 се налазе на периферији насеља Крњево у правцу Смедеревске Паланке. Налазе се у зони пољопривредног земљишта у којој је заступљено ратарство, воћарство и виноградарство као претежне делатности. Како се ради о сеоском насељу, приватне парцеле су неизграђене, простране пољопривредне и обрадиве површине.

Локација комплекса кат. парцела број 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 се налази уз значајан саобраћајни правац - државни пут ПБ реда, број 354 (Крњево – Смедеревска Паланка). У југозападном и западном делу директно се наслања на приступни некатегорисани, атарски пут (на кат парцели 8217), а северозападним делом се граничи са некатегорисаним пољским путем на кат. парцели 9345. Намена пољских, некатегорисаних путева је приступ возилима и механизацијом до пространих обрадивих и шумских површина и њива атара села Крњево, у залеђу. Југозападна (бочна) саобраћајница је за предметну парцелу приступна, док северозападни некатегорисани пут нема никакав функционални значај.

Комплекс предметних парцела се са северозападне и североисточне стране, директно граничи са већим пољопривредним и неизграђеним парцелама и шумама, у приватном власништву. У ближој околини нема изграђених објеката, што говори да је локација инфраструктурно потпуно неопремљена.

Предметне катастарске парцеле бр. 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 К.О. Крњево су неизграђене и комунално неопремљене.

5.2 Карактер простора и парцела у обухвату

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана за К.О. Крњево, катастарска парцела број 9457/1 К.О. Крњево, представља остало, неизграђено пољопривредно земљиште – њива 4. класе. Укупна површина парцеле је 3909 м², односно 39,09 ари.

Катастарска парцела број 9457/2 К.О. Крњево је такође остало пољопривредно земљиште – њива 4. класе. Укупна површина парцеле је 3910 м², односно 39,10 ари.

Катастарска парцела број 9458 К.О. Крњево је такође остало пољопривредно земљиште – њива 4. класе. Укупна површина парцеле је 5177 м², односно 51,77 ари.

Катастарска парцела број 9447 К.О. Крњево је такође остало пољопривредно земљиште – њива 4. класе. Укупна површина парцеле је 10018 м², односно 100,18 ари.

Све предметне парцеле су неизграђене и комунално неопремљене.

Комплекс предметних парцела има многоугаони облик. Њихово непосредно окружење представљају бројне обрадиве површине и шуме. Својина над суседним парцелама је приватна. Ободне парцеле имају сличну површину као и предметне и такође су неизграђене и комунално неопремљене, што значи да су по структури врло сличне.

Парцела број 7466 КО. Крњево, површине 31290 м², је коридор државног пута ШБ реда, број 354 и улица Николе Пашића у насељу. Коридор пута је изграђено, остало грађевинско земљиште у државној својини Републике Србије.

Парцела број 8217 КО. Крњево, површине 7050 м², је коридор (западног) некатегорисаног пољског пута. Некатегорисани пут је јавно грађевинско земљиште у јавној својини општине Велика Плана.

Парцела број 9345 КО. Крњево, површине 4836 м², је коридор (северозападног) некатегорисаног пољског пута. Некатегорисани пут је остало пољопривредно земљиште - пашњак 3. категорије, у приватној својини.

Суседне парцеле у непосредном окружењу број 9446 (на северозападу) и парцела број 9456 (на истоку) су пољопривредне парцеле – њиве 3. и 4. класе, у приватној својини.

Суседне парцеле број 9445, 9448 и 9455 (на северу и североистоку) су шуме 3. класе (шумско земљиште) у приватном власништву.

Парцела број 8217 КО Крњево је коридор сеоског (атарског) и некатегорисаног пута који у саобраћајном смислу повезује насељени део Крњева и њиве у продужетку, а за предметне парцеле представљаће главни приступни пут. Коридор пута чини континуиран туцаничко – земљани коловозни застор, променљиве ширине од 5,0 до 7,7 м. Пут је минимално уређено јавно земљиште са условно двосмерним током, шљунчано - земљаном подлогом, без јасно одређеног коловоза, без земљишног појаса, ивичњака и тротоара, минималног габарита саобраћајнице. Пут је саобраћајно врло малог интензитета и најниже саобраћајне категоризације

5.3 Карактеристике терена

Сеоско насеље Крњево је веће село општине, формирано уз велике саобраћајне правце. На простору уз ауто пут IА реда (Београд –Ниш) и државни пут II реда број 158 (Велика Плана – Смедерево), село је низијско, а како се иде ка западу земљиште је валовито. Центар села је на брежуљкастом терену. Због близине обале Велике Мораве, земљиште је врло плодно због наноса речног муља. Такво земљиште на валовито брдовитом и водоносном терену, благе климе са доста сунчаних дана, мале надморске висине је идеално за развој повртарских, воћарских и виноградарских култура и традиционалног ратарства. У скорије време воћарство и виноградарство је интензивно и озбиљно, па је присутан већи број прерађивачких и складишних објектата за чување хране.

Терен посматраног подручја, у зони изградње предметног пољопривредног добра, је у израженом нагибу по једној равни и са уједначеним падом. Пад земљишта је од југозапада према североистоку. Висинске коте се крећу у просеку од 186,98 до 218,03 мнв. Разлика висина терена, максимално – минимално, је ~ 31 м. Без обзира на велику површину расположивог земљишта, види се да се ради о брежуљкастом земљишту са значајним падом земљишта према североистоку. На основу нагиба земљишта сливање атмосферске воде тренутно прати правац југозапад - североисток.

Државни пут ШБ реда Крњево – Смедеревска Паланка је израђен на земљаном насипу, који је 15 до 30 цм виши од коте тла ободног земљаног појаса, са једне и друге стране пута. Државни пут прати природну конфигурацију земљишта, те је у паду од југозапада према североистоку и тај пад је мали и креће се око 2,2 %. Креће се од нивелете 219,06 мнв. до 214,69 мнв.

Бочни - југозападни некатегорисани пољски пут је формиран у паду, такође по једној равни, пратећи конфигурацију терена. Пад је од југа према северу, од висинске коте 218,46 до 214.80 мнв и тај пад износи ~1,2 %.

У коридору државне саобраћајнице је изграђена надземна електро дистрибутивна мрежа, ниског напона.

На основу Просторног Плана, основни услов да је на пољопривредним парцелама могућа изградња објеката у функцији пословања је саобраћајни приступ јавној површини и минималан ниво комуналне опремљености, који подразумева прикључак на електро капацитете јавног снабдевања и индивидуални начин водоснабдевања и каналисања воде.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1 Концепт пројекта

Инвеститор је озбиљан пољопривредни произвођач, а у асортиману понуде поседује знатне количине грозђа и воћа са овог подручја. Намера му је да на пространом брежуљкастом терену села Крњево, у пољопривредној зони, на комплексу кога чине четири катастарске парцеле (9457/1, 9457/2, 9458 и 9447) формира савремено пољопривредно добро за пријем и прераду грозђа и воћа и за производњу и складиштење вина и ракије. Целокупни капацитети потребни за ову намену, били би сконцентрисани у једном објекту спратности По+П. Осим производње и складиштења алкохолних пића нови објекат ће поседовати бројне, врло занимљиве просторе за дегустацију и дистрибуцију вина и ракија.

Сировине се у погон довозе камионима паковане у гајбе, бокс палете или у расутом стању. При томе је најбоља варијанта примена бокс палета, јер је тада могућа манипулација теретом путем виљушкар са ротирајућим вилама, којим се воће, након прегледа и мерења, директно кипује у кош за примарну прераду. Такође прање амбалаже је олакшано, смањује се утрошак воде, као и количина отпадних вода.

Након визуелног прегледа и мерења, врши се узорковање воћа, чиме се издваја репрезентативни узорак за анализу, чиме се мери слат воћа, киселост и ПХ вредност.

Поступак прераде грозђа је значајно различит од поступка прераде воћа.

Реализација комплекса на више од 2 хектара подразумева изградњу великог, савременог производно – складишног - управног објекта, као објекат спратности По+Пр.

У склопу југозападног дела комплекса, на делу земљишта са нешто блажим нагибом, инвеститор би изградио већи слободностојећи репрезентативни објекат. Подрумска етажа била би намењена пријему и прераду грозђа и воћа и производњи и складиштењу вина и ракије. Приземна етажа објекта би била јавна и комерцијална, намењена посетиоцима, пријатељима и пословним партнерима, односно окупљањима ради дегустације и промоције алкохолних пића.

Објекат је кружног облика, димензије у основи 49,2 м, са унутрашњим отвореним атријумом ширине 34,6 м. Површина основе подрума није једнака површини основе приземља. Оно што спаја ове две целине је кружни – радијалан распоред стубова и зидова, који идентично налажу у осама конструкције. На објекту није примењено каскадно смицање етажа.

Планирано је да најнижи (подрумски) део објекта, на коти -5,2 буде искоришћен за потребе пријема воћа и грозђа, њиховој преради и ферментацији, мацерацији вина и дестилацији комине, финализацији готових производа, сазревању ракија и вина у бурадима, за сазревање флашираног вина и као магацин готових производа, односно као регално складиште посебно за вино, а посебно за ракију. Садржаће простране просторије са прохромским танковима за врење младог грозђа, просторије за одлеживање вина и више барик сала са бурићима.

Изнад подрума, објекат ће поседовати ниво приземља, на коти +0,00 м, који ће бити у контакту са прилазним платоом и унутрашњим атријумом. У делу приземља ће постојати дегустациона сала, апартман, тераса, галерија ... Све у функцији презентације и дегустацији младог и зрелог вина и различитих врсти воћних ракија. Читав тај простор приземља биће оријентисан ка унутрашњем атријуму и природном амбијенту. Са приземља, у виду галерије и терасе, биће сагледљив околни терен са предивним визурама.

Објекат ће се градити у масивном конструктивном склопу од чврстог грађевинског материјала (армираног бетона и зиданих носећих зидова), са равним кровом и бројним остакљеним површинама. Кровна конструкција је равна пуна армирано бетонска плоча.

Обзиром да је терен у израженом паду, конструкција и архитектура објекта је потпуно томе прилагођена, али није вршено каскадирање унутрашњег простора. Из тога је произашла и неспецифична архитектоника објекта, која је врло интересантна и оригинална, а потпуно прилагођена терену. У архитектонском смислу нарочито доминира модерно обликовање објекта, велике стаклене површине, простране терасе и прожимање објекта са вегетацијом.

Овај пољопривредни комплекс поседује одговарајући, директан саобраћајни приступ са приступног некатегорисаног (бочног) пута, на парцели 8217, који у потпуности задовољава потребе саобраћајне доступности.

У смислу допуне основних садржаја неопходно је обезбедити довољан број паркинг места за паркирање путничких аутомобила и низ неопходних инфраструктурних водова.

6.2 Организација простора

Обједињене катастарске парцеле број 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447, груписане поседују неправилан, многоугаони облик. Пољопривредно добро је довољно пространо и адекватно за организацију планиране делатности. Са површином од 2,3 хектара падина је оријентисана ка северу и североистоку. Имање поседује широк улични фронт и према државном путу (улици Николе Пашића) и према бочном приступном и некатегорисаном путу, са кога остварује директан саобраћајни прикључак.

Приликом пројектовања се водило рачуна о бројним условљеностима, а нарочито о односу према јавним саобраћајницама и начину повезивања, о постојећој конфигурацији терена, сагледљивости објекта са пута, визурама са локације према природном амбијенту, грађевинским линијама са свих страна, о потребном броју паркинг места, о додатним инфраструктурним водовима ...

Парцеле 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 су неизграђене пољопривредне површине. Обзиром да је будући комплекс дислоциран у односу на стамбену зону насеља, а да је непосредно окружење неизграђено, то је за очекивање да у окружењу предметне парцеле нема изграђених инсталационих водова.

У смислу организације простора, односно за одређивање положаја новопланираног објекта, саобраћајних површина и инфраструктурних траса на парцели, одлучујућу улогу имају три параметра :

1. Растојање грађевинске линије новог објекта од линије регулације државног пута ПБ реда, (на парцели 7466) треба да буде 20,0 м, колико је предвиђено Просторним планом општине Велика Плана;
2. Растојање грађевинске линије од линије регулације парцеле, према јавном сеоском путу на парцели 8217 (некатегорисаном путу) треба да буде 10,0 м, колико је предвиђено за пољопривредно земљиште;
3. У оквиру парцеле је потребно обезбедити потребан број паркинг места за путничка возила према планираној намени.

Новопланирани прерађивачко – производни и складишно - комерцијални објекат постављен је југозападно на предметним парцелама, на доминантној заравни. Положај је изабран руководећи се конфигурацијом земљишта и жељом за што лепшим погледом према околном крају.

У окружењу доминирају неизграђене њиве и шуме. Обзиром да се ради о сеоској средини која је традиционално позната по производњи хране, потпуно је логично да се планирају и граде производни, прерађивачки и складишни капацитети пољопривредних делатности са пратећим пословним садржајима.

У грађевинском смислу, на земљишту предметних парцела је потребно вршити обимне земљане радове у форми ископа за будући објекат. Основни и припремни радови на терену односе се на уклањање вишка земље и изградњу подрумске површине нове дестилерије.

6.3 Регулационо решење

положај објеката на парцели

Без обзира што је скуп парцела неправилног облика и што је локација на стрмом терену (косини), комплекс је врло простран и поседује довољно подесног земљишта за изградњу планираног објекта. Како је ова зона Крњева намењена пољопривреди, на земљишту ће се формирати савремени пољопривредни комплекс, као наставак већ започетих активности инвеститора на преради грожђа и воћа и производњи вина и воћних ракија.

Новопланирани производно складишни објекат дестилерије, димензије у спољном пречнику 49,2 м, односно у унутрашњем пречнику 34,6 м, спратности По+П, позиционираће се као слободностојећи, југозападно на парцели, на раскрсници два пута – државног и некатегорисаног.

регулационе линије

На основу катастарско– топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметне парцеле бр. 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 се са две стране граниче са површинама остале намене (северозападне и североисточне), а са три стране (југоисточне, југозападне и западне), са површинама јавне намене.

Скуп предметних парцела се на југоистоку граничи са државним путем ПБ реда, број 354, на кат. парц. 7466 КО. Крњево. На југозападу и западу комплекс се граничи и са сеоским, некатегорисаним атарским путем, на кат. парцели 8217 КО. Крњево, којим управља општина Велика Плана.

Регулациона линија предметних парцела бр. 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447, према површинама јавне намене, одговара југоисточној, југозападној и западној међној линији (границама парцела). На основу тога, положај регулационих линија је стопљен са катастарским ивицама парцеле бр. 9457/1 и парцеле 7466 и парцела 9457/1, 9457/2, 9458 и парцеле 8217.

грађевинске линије

Обзиром да се ради о пољопривредној зони сеоског насеља, непосредно окружење је неизграђено. У простору доминира државни пут и ободно природно окружење (њиве и шуме). Не постоји ни назнака за дефинисање будуће грађевинске линије у односу на неке друге објекте.

Просторним планом општине Велика Плана положај и правац грађевинских линија је дефинисан Правилима за изградњу већих пословних објеката у функцији пољопривреде на пољопривредном земљишту, по коме је удаљење грађевинске линије објекта на парцели минимално 10,0 м у односу на регулациону линију, односно бочно удаљење грађевинске линије објекта од суседне парцеле мин. 4,0 м.

Све предметне парцеле (9457/1, 9457/2, 9458 и 9447) су довољно простране. Без обзира на нешто неповољнију конфигурацију земљишта за изградњу, расположивог простора за постављање новог објекта дестилационог центра има сасвим довољно, унутар зоне дозвољене градње. Зона дозвољене градње је дефинисане прописаним грађевинским линијама, на пољопривредном земљишту, а у складу са Просторним планом.

Из разлога боље саобраћајне приступачности и комфорне организације паркирања, зеленила, улазног предпростора и сл., нови објекат дестилерије је значајно повучен у односу на обе регулационе линије.

У односу на коридор државног пута и југоисточну регулациону линију, објекат дестилерије је повучен за 20,0 м, чиме је успостављена стварна грађевинска линија, као почетак градње. На супротној, бочној страни, нови објекат дестилерије је од југозападне међне линије (према парцели некатегорисаног пута 8217), повучен 23,0 м, унутар комплекса.

Са преосталих страна, према суседним парцелама на осталом земљишту, стварна грађевинска линија почетка градње је повучена за више од 36,9 м.

Положај регулационих и грађевинских линија планираног производно – складишног објекта дестилерије на четири предметне парцеле, приказан је у графичком прилогу бр. 3. - Ситуациони план – План нивелације и регулације. Аналитика геодетских тачака, па самим тим и тачна просторна диспозиција новог објекта, одређена је координатама међних тачака.

Координате темена тачака планираног објекта:

Теме	Y	X
O1	7502075.957	4916556.230
O2	7502079.563	4916531.894
O3	7502061.341	4916536.441
O4	7502051.482	4916553.742
O5	7502057.659	4916572.672
O6	7502078.112	4916580.869
O7	7502092.191	4916574.890
O8	7502100.496	4916554.481
O9	7502078.588	4916539.131
O10	7502065.587	4916542.382
O11	7502063.148	4916567.860
O12	7502077.058	4916573.494
O13	7502087.829	4916568.813
O14	7502093.212	4916554.989

6.4 Нивелационо решење

Шири терен локације, који је предмет израде пројекта, је брежуљкаст, са природно израженим падом терена према североистоку. Највиша кота терена је изнад предметног комплекса у југозападном делу, изнад државног пута. И положај парцела 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 је на пространој падини, која се завршава на ивици насипа аутопута Београд – Ниш.

У обухвату урбанистичког пројекта најдоминантније место у природном - висинском смислу је југозападни део, односно раскрсница државног и некатегорисаног пута, на коти је +218,57 мнв. Најнижа кота пројекта је североисточни угао парцеле 9447 и износи +186,98 мнв.

Терен предметних парцела које улазе у обухват Урбанистичког пројекта је у израженом нагибу по једној равни и са уједначеним падом. Пад земљишта је од југозапада према североистоку. Висинске коте се крећу у просеку од 186,98 до 218,03 мнв. Разлика висина терена, максимално

– минимално, је ~ 31 м. Без обзира на велику површину расположивог земљишта, види се да се ради о брежуљкастом земљишту са значајним падом земљишта према североистоку. На основу нагиба земљишта сливање атмосферске воде тренутно прати правац југозапад - североисток.

Изградњом новог објекта дестилерије и приступне саобраћајнице око објекта, пројектом је планирано искоришћење природне косине терена. То је урађено како би се возилима воће допремало до подрумске етаже, која је кључна за пријем, прераду и производњу. Плато за манипулацију камионима формираће се на коти пода подрума -5,20 м (апсолутна кота +209,90 м). Од пријемног платоа нагиб интерне саобраћајнице окончаће се на раскрсници интерне саобраћајнице и главног приступног (некатегорисаног) пута на коти 217,27 м.

Кота приземља објекта дестилерије биће на апсолутној коти 215.10 мнв (релативна кота + 0.00). Завршна кота пода подрума биће -5,20 м нижа, док ће завршна кота пода крова бити +4,40 м вишља. Висина ивице бетонског венца (назидка) равнoг крова биће +4,80 м вишља у односу на ниво приземља.

Државни пут ШБ реда Крњево – Смедеревска Паланка је израђен на земљаном насипу, који је 15 до 30 цм виши од коте тла ободног земљаног појаса, са једне и друге стране пута. Државни пут прати природну конфигурацију земљишта, те је у паду од југозапада према североистоку и тај пад је мали и креће се око 2,2 %. Креће се од нивелете 219,06 мнв. до 214,69 мнв.

Бочни - југозападни некатегорисани пољски пут је формиран у паду, такође по једној равни, пратећи конфигурацију терена. Пад је од југа према северу, од висинске коте 218,46 до 214.80 мнв и тај пад износи ~1,2 %.

Графички део пројекта бр. 3. – Ситуациони план – регулација и нивелација

7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Индекс заузетости парцеле (однос између бруто површине под објектима и површине грађевинске парцеле помножено са 100).

Индекс изграђености парцеле (однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле).

1. Површина земљишта предметних парцела бр. 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 које су у власништву инвеститора, а намењене су реализацији пољопривредног комплекса – 23014 м², односно 2,3014 хектара
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта дестилерије - 961,6 м²,
3. Бруто површина свих етажа планираног објекта – новопланирани обј. дестилерије 2161,6 м²

Индекс заузетости парцеле

$$\text{Сис} = \frac{961,6}{23014} \times 100 = 4.178 \% < 40 \% \text{ максимално дозвољен за пољопривредну зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$\text{Сиз} = \frac{961,6}{23014} = 0.042 < 0,5 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног објекта –По+Пр (објекат поседује подрум + приземље)
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – нема суседних објек.
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 20,0 м

- апсолутна, реперна кота околног терена - +215.10 (релативна кота +0.00) – кота пода приземља новопланиране дестилерије
- максимална висина кровног венца објекта равног крова – ~ 4,80 м од околног тла
- кота пода приземља објекта - +0,30 м у односу на ниво тла око објекта

8. НАЧИН УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

8.1 Уређење зелених површина

Организацијом парцела 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 КО Крњево и понуђеним пројектним решењем, од укупног расположивог простора, 967 м² је под приземљем објекта са терасама, 641 м² је резервисано за пешачке платое и видиковце, 2100 м² чине интерне саобраћајнице и паркинг простор, а преосталу површину од ~ 19306 м² чине зелене површине. То представља ~ 83,89 % укупне површине комплекса.

Одредбама Просторног плана у зонама пољопривреде је минималан проценат зеленила 25 %. За ову врсту делатности учешће зелених површина у укупном билансу површина је одлично.

Непосредни ободни појас око издигнутог резиденцијалног објекта и унутар атријума биће репрезентативне обраде са бројним декоративним садницама претежно жбунастог зеленила. У том простору преовладаваће простране травнате површине са бројним украсним формама листопадног и зимзеленог шибља, претежно средње висине и карактеристичних боја. У појединим потесима амбијент ће се посебно наглашавати дрвенастим засадом веће висине. Основна пројектантска замисао је управо доминантан положај објекта у окружењу и непрестано прожимање необичне и модерне архитектонике објекта са вештачким и богатим природним окружењем. Од централно постављеног објекта према ободу комплекса, на преосталим слободним површинама, смењиваће се саднице винове лозе, распоређене у ортогоналним шпалирима. На парцели ће се формирати засади савременијих сорти грожђа. Између различитих сорти засада у виду правоугаоника биће неопходни колски пролази, ширине 5 до 6 м, који ће имаће пресеци по вертикали и хоризонтали.

Предметни објекат дестилерије је савремен објекат, необичне форме, претежно у стаклу и терасама. Цела концепција сугерише квалитет амбијента и визура према околини са бројним модерним просторима за промоцију и презентацију алкохолних пића (вина и ракија), пробраних сорти грожђа и сл. Визуелно објекат дестилерије треба да буде наглашено оригиналан и препознатљив, изникао из окружења и да потпуно одудара од околине.

Неопходно је предметни комплекс оградити. Сем визуелне допадљивости, ограда мора да задовољи и заштитну функцију у смислу онемогућавања приступа незапосленим лицима, нарочито складишним деловима. Ради се о скупој опреми и потреби за сталним фитосанитарним надзором, са значајним улагањем у прераду производа. Присуство неупућених и необучених особа, који нису радно везани за посао на предметној локацији је апсолутно непожељно.

Условима важећег Плана је прецизиран начин ограђивања парцеле. Ограда око комплекса дестилерије мора да буде естетска и да одговара амбијенту и ликовности објекта, а са друге стране мора да буде и заштитна, висине преко 2,0 м. Према јавном и прилазном путу и у зони око главног улаза, ограда треба да буде чврста, репрезентативна, метална и да одговара карактеру објекта. Са преосталих страна, пољопривредни комплекс ће се оградити са свих страна углавном жичаном оградом учвршћеном за металне стубове. Пожељно је да правац планиране ограде буде стопљен са ивицама парцеле, са тим што би се укопане темељне траке ограде целом површином налазиле у оквиру парцеле. На граници приступне саобраћајнице (некатегорисаног пута) и предметне целине ће се формирати клизна капија у зависности од потреба. Улаз и излаз са комплекса биће строго контролисан и под видео надзором.

8.2 Уређење слободних површина

Објекат дестилерије је одлично позициониран. И у односу на саобраћајне правце и у односу на конфигурацију терена. У довољној мери је искоришћен природан пад терена, који је на овој локацији прилично изражен. Планирани објекат је приземан (са подрумом), тако конципиран да је видљива само једна етажа дестилерије. Главна пријемно – прерађивачко – производно - складишна етажа подрума је укопана и сакривена испод природног земљаног насипа у виду падине.

Саобраћајни и манипулативни улаз – излаз репроматеријала и готових производа у објекат, је у северисточном делу објекта, а конципиран је искључиво према функционалној шеми истовара грожђа и воћа, односно утовару вина и ракија. Главни пешачки и репрезентативни приступ објекту је са југозападне стране. Служи као улаз и излаз запосленог особља, односно потребама презентације и дегустације вина и приступа гостију.

Ободни простор око објеката, нарочито део са југозападне стране и унутрашњи кружни анекс (по средини објекта) су поплочане бетонске или камене површине и у виду пешачких рампи. Искоришћене су за формирање пешачких стаза по одсечку природне падине око објекта. У правцу улаза у дестилациони центар, на више места, извршено је адекватно поплочање пешачких комуникација.

У приступном, некатегорисаном путу не постоје изграђен тротоар у оквиру јавног земљишта и мала је вероватноћа да ће до реализације икада доћи. Због мале фреквенције саобраћаја на парцели, планирана је изградња колских површина, које ће уједно бити и пешачке.

8.3 Евакуација смећа

Нови објекат ће у северном делу парцеле, у непосредној близини јавне приступне саобраћајнице, поседовати комуналну површину која ће служити за прихват смећа. Смеће се сакупља, а затим односи ван предметног комплекса.

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Пољопривредни комплекс на предметним парцелама бр. 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 КО Крњево је позициониран у широј зони насељеног места, у раскрсници две јавне саобраћајнице. Југоисточно у односу на предметну локацију је коридор државног пута ШБ реда, број 354 (Крњево – Смедеревска Паланка), који је уједно и Улица Николе Пашића у насељеном месту. Са југозападне и западне стране, поред комплекса предметних парцела, пролази некатегорисани, пољски пут позициониран на јавном земљишту, на кат. парцели 8217 (бочни пут). Овај бочни пут је на јавном земљишту Општине Велика Плана и за садржаје на предметној локацији има изузетан значај као главна приступна саобраћајница за возила и пешаке.

Државни пут ШБ реда, број 354 је саобраћајница високе категоризације на којој је прикључак ободних парцела строго контролисан од стране управљача државним путевима. У зони израде урбанистичког пројекта правац пружања државног пута и Улице Николе Пашића, на парцели 7466, је од североистока према југозападу. Државни пут има осредњи и променљив коридор (појас регулације), који се креће од 12,0 м до 14,0 м. У уличном коридору изграђен је коловоз ширине 5,5 м са две саобраћајне траке и обострани земљани појас. Уз јужну страну пута, у оквиру зелене површине, изграђен је путни јарак за прикупљање атмосферске воде са трупа коловоза. Пут је асфалтирана саобраћајница, без ивичњака и тротоара, изграђен на издигнутој подконструкцији у односу на околно земљиште.

Обзиром да државни пут води на југозапад ка периферији насеља Крњево, ка слабо насељеном подручју у коме преовлађују пољопривредне културе, Улица Николе Пашића не поседује инфраструктурне водове.

У југозападном и западном делу се парцеле 9457/1, 9457/2 и 9458 граниче са пољским и неуређеним атарским путем, најниже саобраћајне категоризације (позициониран на кат. парцели 8217). Овај пољски пут је за будући комплекс дестилерије од изузетног значаја као главна приступна саобраћајница. Пољски пут својим положајем даље наставља ка западу и служи за приступ околним њивама пољопривредном механизацијом.

Некатегорисана саобраћајна површина на кат. парцели 8217 је уског и променљивог појаса регулације, ширине у просеку од 5,5 до 7,7 м у зони израде пројекта. Путни коридор је променљив, односно периодично се шири и скупља, и није континуиране ширине. Не садржи прецизно дефинисану трасу коловоза, већ је све јединствена земљано – шљунчана подлога, лошег квалитета. Јавна некатегорисана површина у зони израде пројекта, је условно двосмерна саобраћајница, врло малог интензитета саобраћаја. У саобраћајном смислу је терцијалног карактера и повезује периферију сеоског насеља Крњево и неизграђене пољопривредне површине у виду њива и шума у продужетку. Пут је неопремљен инсталацијама.

Пут – улица на парцели 8217 у нивелационом смислу прати пад терена, који се спушта од југа према северу и западу. У попречном смислу, ката некатегорисаног пута је у истој равни са ободним земљиштем.

Овај некатегорисани пут треба да представља основни приступни пут за парцеле и комплексе у овом подручју. Улив и излив пољског пута на државни пут ПБ реда, број 354 – Крњево – Смедеревска Паланка је реализован у виду Т раскрснице.

Повезивање предметних парцела 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 на некатегорисани пут на парцели 8217

Саобраћајни приступ предметном прерађивачком и складишном комплексу, са општинског атарског пута, се остварује десном саобраћајном траком из правца југа, преко двоструке колске Т раскрснице (улазног и излазног приступа и клизне капије). Саобраћајни улаз и излаз на комплекс је на прописном удаљењу од раскрснице некатегорисаног и државног пута и износи више од 20 м.

Улаз и излаз у и из комплекса су груписани на једном месту и налазе се југозападно на парцели. При томе је улаз нешто северније, док је излаз померен ка југу. Обе раскрснице су димензионисане са полупречницима кривине од 5,5 м, односно 7,0 м, а пројектоване су за потребе путничких возила. На месту улаза, возилом се ступа на једносмерну, кружну, интерну колску саобраћајницу, ширине попречног профила 4,5 м, застрте шљунком. Саобраћајно решење је са једним улазом и једним излазом.

Решењем саобраћајног прикључка обезбеђене су зоне потребне прегледности.

Решење интерног саобраћаја на парцелама 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447

У оквиру пољопривредне целине предвиђена је реализација следећих интерних саобраћајних површина и то:

- Један улаз и један излаз на јавну саобраћајницу преко клизне капије ;
- Кружне (прстенасте) једносмерне саобраћајнице за камионе по ободу објекта дестилерије;
- Плато за допрему и истовар сировина (воћа и грожђа) камионима, смештен у централном делу објекта дестилерије и саобраћајницом директно повезан са подрумском етажом у коме су груписани прерађивачки капацитети;
- Једна локација у западном делу комплекса за косо паркирање путничких возила запослених и посетиоца дестилерије.

Због врло мале, очекиване фреквенције саобраћаја возилима у производно – складишној целини, у свега пар месеци у току године, све саобраћајне површине намењене друмском саобраћају су уједно и пешачке површине за кретање посетилаца.

Интерна саобраћајница на локацији је, пре свега, у функцији опслуживања објекта дестилерије. Овом кружном саобраћајницом ће се до централног платоа подрума довозити свеже грозђе и воће на прераду, а одвозити флаширано вино и ракија из складишта, као и нус производи прераде воћа. Интерна саобраћајница је неопходна и за потребе манипулацијом путничких возила у зони паркинга. Укупна ширина интерне саобраћајнице је 4,5 м, а предвиђено је њено облагање уваљаним туцаничким застором.

Паркирање путничких возила на комплексу

У југозападном делу комплекса, у непосредној близини саобраћајног улаза и излаза, формиран је јединствени паркинг простор за косо паркирање путничких аутомобила. Укупно је планирано да се реализује 10 места за паркирање аутомобила. Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0 м. Паркинг простор је намењен углавном посетиоцима и конзументима дестилерије и пословним сарадницима, а приступ возилима изводиће се посредством интерне саобраћајнице. Паркинг простор је заштитом уваљаним туцаником, а одводњавање изведено једносмерним падом у зелене површине.

Парцела нема могућност да буду повезане на јавну атмосферску канализацију. Одвођење атмосферске воде са саобраћајних површина биће изведено упијањем и одговарајућим падовима од минимално 1,0 % ка ободним зеленим површинама.

Графички део пројекта бр. 4 – План саобраћајних комуникација садржи координате темена осовина саобраћајних површина и постојеће висинске коте са успостављеним подужним падовима саобраћајних површина.

10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Предметне парцеле број 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 се налазе у атарском делу сеоског насеља Крњево, у делу пољопривредног земљишта, изван изграђеног подручја. То је разлог што локација није опремљена инфраструктурним системима и водовима.

Сходно условима надлежних дистрибутивних предузећа остављена је могућност инвеститору да изврши додатна улагања и да нови пољопривредни комплекс повеже на неопходне инфраструктурне системе. Постојеће инсталације се углавном завршавају у рубним деловима грађевинског подручја села, а лоциране су у коридорима важнијих сеоских путева.

Новопланирани прерађивачко – производни и складишни објекат дестилерије „Тирнатур” на предметном пољопривредном добру поседоваће инсталације које задовољавају минималне потребе функционисања. То значи да објекат, сходно одредбама Просторног плана, (осим приступа јавном путу) треба да буде повезан на електро дистрибутивну нисконапонску мрежу и да поседује индивидуални систем водовода и канализације (бунар са нивоа првог издања и водонепропусну септичку јаму, односно систем за третман отпадних вода у случају веће производње отпадних вода).

Овакав објекат и ове намене на пољопривредном земљишту има минималне потребе за инфраструктурним прикључцима.

1. Електроенергетска мрежа

Непосредно окружење предметне локације није опремљено одговарајућом дистрибутивном нисконапонском електро мрежом.

У стамбеном делу насеља Крњево, на североистоку, постоји бетонска стубна трафо станица „Црквена мала” 10/0,4 kv/kv.

Условима надлежног дистрибутера дата је могућност повезивање комплекса предметних парцеле на електро дистрибутивну мрежу, чиме би се остварила тражена снага новог објекта од 44 Kw (63 А). У том смислу, неопходно је да инвеститор, о свом трошку, одговарајућим,

подземним или надземним електро нисконапонским каблом, повеже разводни ормар дестилерије на јавну дистрибутивну електро мрежу.

У случају подземног повезивања, дубина рова за полагање планираног електро кабла је од 1,0 до 1,2 м.

Саставни део Урбанистичког пројекта су услови за пројектовање надлежног дистрибутивног предузећа, којим се потврђује могућност прикључења и дају услови под којима је објекат могуће прикључити на електро-енергетску мрежу.

2. Водовод

Подручје у окружењу предметне локације није опремљено сеоском, дистрибутивном водоводном мрежом.

На парцелама број 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447, у северозападном делу, у непосредној близини новог објекта, на вишим котама терена, формираће се локално водоизвориште са хидрофорским постројењем.

Идејним пројектом новопланираног објекта дестилерије, унутар складишних просторија и просторија за дегустацију и презентацију вина, нису планирана точећа места. Али у свим просторима, махом у подрумској етажи, за прераду грожђа и воћа, односно за припрему вина и ракије, ће постојати точеће место, што је у складу са технологијом. Гардеробни и санитарни простори имаће и веће потребе за чистом водом. Нови објекат ће имати изражене потребе за водоснабдевањем.

До новопланираног објекта дестилерије спровести одговарајућу водоводну линију минимално Ø 20 мм. Ако водоиздашност и притисак воде из локалног бунара буду добри, било би пожељно да до објекта буде положена водоводна линија Ø 50 мм, која би гарантовала могућност формирања унутрашње хидрантске мреже.

3. Фекална канализација

На подручју предметне локације не постоји изграђена јавна мрежа фекалне канализације.

Предметни комплекс има функционалне потребе за фекалном канализацијом, а иста је неопходно потребна, сходно условима о минималном комуналном опремању парцела, који каже да се објекти могу реализовати уз услов да се на парцели обезбеди интерни систем сакупљања отпадне воде.

За потребе новог објекта и технолошких целина, власник ће, на североистоку, у нижем делу терена подесном за отицање воде из објекта, формирати одговарајућу септичку јаму. Септичку јаму изградити испод бетонске плоче, а лоцирати на потребној удаљености од објекта и бунара воде, како својим постојањем не би угрожавала здравље. Септичку јаму позиционирати у непосредној близини интерне саобраћајнице, ради лакшег пражњења комуналним возилом.

Септичку јаму предвидети као једнокоморну, бетонску, непропусну, димензија према прорачуну ~ 3,6 x 3,2 x 2,5 м, са цикличним пражњењем у зависности од потреба. Нови објекат одговарајућим цевним разводом Ø160 мм, спојити са новом септичком јамом, малог капацитета.

4. Атмосферска канализација

У зони предметних парцела пољопривредног добра не постоји изграђена јавна мрежа атмосферске канализације.

Предметне парцеле су врло простране, а планирано је мало изграђених садржаја. Из тог разлога, не постоји већа потреба за атмосферском канализационом мрежом.

На парцели има пространих земљаних и зелених површина. Неопходно је прикупити кишне воде са целокупне површине кровова, а затим без третмана, директно у травнате површине.

Одвођење атмосферске воде са саобраћајних површина, манипулативних платоа, тротоара и мањих избетонираних површина извести одговарајућим подужним и попречним падовима ка

ободним зеленим површинама. Обезбедити минималан подужни пад саобраћајница од 0,5 % и минималан попречни пад саобраћајнице од 2,0%.

Планиране бетонске или евентуално асфалтне саобраћајне површине на локацији су мале, али је и очекивани интензитет саобраћаја на њима мали, па је и могућност појаве зауљених течности и масти из мотора возила сведен на минимум.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

У оквиру пољопривредне зоне Крњево, у рубном делу насеља, на брежуљкастом терену, планирана је изградња модерног центра за прераду грожђа и воћа и производњу вина и ракије. Осим производње, у истом објекту, планирано је складиштење и презентација алкохолних пића. Производно – складишно - управни комплекс је планиран на земљишту површине 2,3 хектара и бруто површином надземне етажне новопланираног објекта у основи од 961,6 м².

У противпожарном смислу планирано је да се објект брани омогућавањем прилаза ватрогасним возилом са свих страна објекту и интервенцијом ватрогасне јединице.

Избор саобраћајног решења на комплексу предметних парцела и у њеном непосредном окружењу је наслеђен и функционално условљен потребама производно - складишног пољопривредног комплекса, али добрим делом и могућношћу прилаза свим деловима објекта ватрогасним возилом и деловањем ватрогасне јединице. Примарни саобраћајни правац за моторна возила је државни пут ПБ реда, број 354 (Улица Николе Пашића), а затим и некатегорисани пут (на кат. пар. 8217).

Уколико се анализирају сви основни саобраћајни параметри (радијуси кривина, подлога путева, габарит саобраћајница, итд.), констатује се да је доступност ватрогасних возила до предметног комплекса задовољавајућа. При томе је стање државног пута и приступ њиме добар, а деоница некатегорисаног пута кратка ~ 25 м, довољне ширине и задовољавајуће земљане подлоге. Услови саобраћаја унутар пољопривредног комплекса су базирани на интерној, кружној саобраћајници, ширине коловоза 4,5 м, застрте уваљаним туцаником, са радијусима скретања прилагођеним потребама камиона. На основу свега се закључује да локација поседује оптималне и задовољавајуће саобраћајне параметре за потребе интервенције ватрогасне службе ватрогасним возилима. До парцеле се може доћи навалним ватрогасним возилима, али и ауто цистерном.

Главни саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила је из правца Велике Плана, државног пута број 158 - Велика Плана - Смедерево, па преко улица Николе Пашића, преко центра села Крњево, даље у брдо, новим путем ка Смедеревској Паланци. Са тог правца се довози до коридора некатегорисаног пута, и преко њега на предметну парцелу и интерну саобраћајницу комплекса.

Према Правилнику о класификацији објеката ова врста спада у пољопривредне објекте Б категорије –Зграде за чување и узгој пољопривредних производа (складишта за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и сл.)

За ту врсту објеката, према важећим прописима, Сектор за ванредне ситуације не даје сагласност на техничку документацију, нити прописује посебне противпожарне услове

Сходно Закону о заштити од пожара, није обавеза да се објекти ове врсте, на пољопривредном земљишту, штите спољном и унутрашњом хидрантском мрежом.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Предметни објекат својом наменом, функционалном организацијом и диспозицијом нема чиниоце који би негативно утицали на животну средину.

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Сходно Просторном плану општине Велика Плана, у предметном обухвату, нема објеката који представљају утврђено и евидентирано културно добро или добро под предходном заштитом.

Сходно члану 109. Закона о културним добрима - 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 обавести надлежни завод за заштиту споменика културе 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.

Ако постоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, надлежни завод за заштиту споменика културе привремено ће обуставити радове док се на основу овог закона не утврди да ли је непокретност или ствар културно добро или није.

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објеката

Водећи рачуна о аутентичном брежуљкастом природном окружењу новопланирани објекат треба да подмири већи број функционалних и амбијенталних критеријума од којих су намена, атрактивност и контакт са природом најбитнији. Саобраћајно решење, архитектонско обликовање, материјализација и конструкција су томе подређени.

На парцелама је планирана реализација једног репрезентативног објекта, производно – складишне и управне зграде, спратности По+П.

Нови објекат дестилерије ће бити грађен у скелетном армирано бетонском систему, димензије 49,2 м са све унутрашњим атријумом. Централни објекат је слободностојећи, приземни, кружне основе са централним платоом (атријумом) у средини. Спољни полупречник фасадног зида је 24,6 м удаљен од средишта кружнице, а унутрашњи полупречник фасадног зида објекта је 17,3 м. Из тога произилази да је прстен објекта у основи ширине 7,3 м. При томе су носећи армирано бетонски стубови радијално постављени у односу на кружну основу објекта.

Објекат дестилерије је намењен пријему и преради грозђа и воћа и производњи вина и воћних ракија. При томе, планиран је да један део објекта буде искључиво намењен дегустацији алкохолних пића, унутар објекта или на бројним терасама. Мања површина објекта служиће за комерцијално пословање и вођење административних послова.

Главни производно – складишни објекат биће спратности По+П. Подрумска етажа биће пријемна, прерађивачка, производна и складишна и за вино и за ракију. Поседоваће саобраћајни плато за довоз сировина, манипулацију теретом и одвоз флашираног алкохолног пића и нус производа производње. Приземна етажа биће јавна и комерцијална, намењена презентацији алкохолних производа, окупљању посетиоца, предавањима и дружењу са пословним партнерима. На нивоу приземља постојаће централни атријум замишљен у комбинацији поплочаних површина за седење и зеленилу.

Чиста висина порумске етаже биће 4,2 м до 4,8 м, док је висина приземља 3,7 м.

Централни објекат дестилерије биће грађен у скелетном систему градње, кружне основе и радијалне конструкције, употребом хоризонталних греда и вертикалних стубова кружног пресека.

Темељи, темељни зидови, подне плоче, међуспратне таванице, греде и стубови главног објекта градиће се од ливеног армираног бетона. Стубови и темељни зидови подрума ће се израђивати у четири подужна прстена, а стубови и темељи приземља у два подужна прстена. Подне, међуспратне и кровне пуне плоче објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Фасадни зидови ће бити термоизолациони армирано бетонски зидови, дебљине 20 цм, ливени унутар правилног радијалног растера. Кровна плоча биће равна пуна армирано бетонска, дебљине 20 цм. Кровна облога биће у комбинацији слојева термичке и хидро изолације са употребом шљунка као завршне облоге непроходног крова. Објекат је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати. Спољни зидови на свим етажама биће термоизоловани одговарајућим материјалом дебљине 12 цм. Велике фасадне површине објекта биће остакљене сендвич термо пакетом стакала.

Кота приземља главног објекта биће на апсолутној коти 215.10 мнв (релативна кота + 0.00). Завршна кота пода подрума биће -5,20 м нижа, док ће завршна кота пода крова бити +4,40 м вишља. Висина ивице бетонског венца (назидка) равног крова биће +4,80 м вишља у односу на ниво приземља.

Нови објекат дестилерије биће опремљена само најнеопходнијим инсталационим прикључцима (електричном енергијом, пијаћом водом, фекалном канализацијом, а по потреби и телекомуникационим инсталацијама).

14.2 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Правилима градње је дозвољено формирање објекат унутар простора омеђеног грађевинских линија, истовремено пратећи индексе заузетости парцеле и степена изграђености.

Обзиром да је будући објекат спратности По+П, а да се подрумска етажа не обрачунава у збиру површина приликом одређивања индекса, то су планирани индекс заузетости парцеле од 4,17 % и индекс изграђености парцеле од 0,042 врло мали и далеко испод прописаних вредности за изградњу објеката у склопу пољопривредног земљишта.

Када се у обзир узме мала површина земљишта под објектом (приземље и терасе), под интерном саобраћајницом и паркингом, пешачким платоима и видиковцима сл., укупна површина заузетости парцеле је ~ 16,11 %. То значи да је укупна неизграђена површина на кат. парцелама 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 КО Крњево око 83,89 %.

Из свега овога се јасно види, да расположивог простора за неку наредну изградњу (допунских садржаја) на комплексу предметних парцела има, до задовољења параметра заузетости парцеле од 40 %.

Друго је питање, обзиром на рељеф земљишта и изражен пад терена ка североистоку и у односу на доступност јавне саобраћајнице, да ли би инвестиција у неки нови објекат била оправдана. Унутар комплекса се евентуално може градити мањи помоћни објекти, у смислу допуне већ планираном садржају.

У зони заштите свих подземних инсталација није дозвољена било каква садња дрвећа. Све слободне и неизграђене површине су предвиђене углавном по ободу парцела и погодне су за садњу траве, украсног шибља, али и за понеко стабло дрвета.

Узимајући у обзир условљености на датој локацији, приоритет је дат изградњи савременог и репрезентативног објекта, саобраћајној организацији и инфраструктурним системима. При томе је задовољен још један врло важан аспект будуће реализације, а то је задржавање амбијенталности, прожимање новог објекта са природним окружењем и видиковци око објекта

према околном крају. Процент уређених зелених површина и неизграђеног простора на предметним парцелама је доминантно заступљен и прави је однос изградње новог објекта у недирнутом природном окружењу.

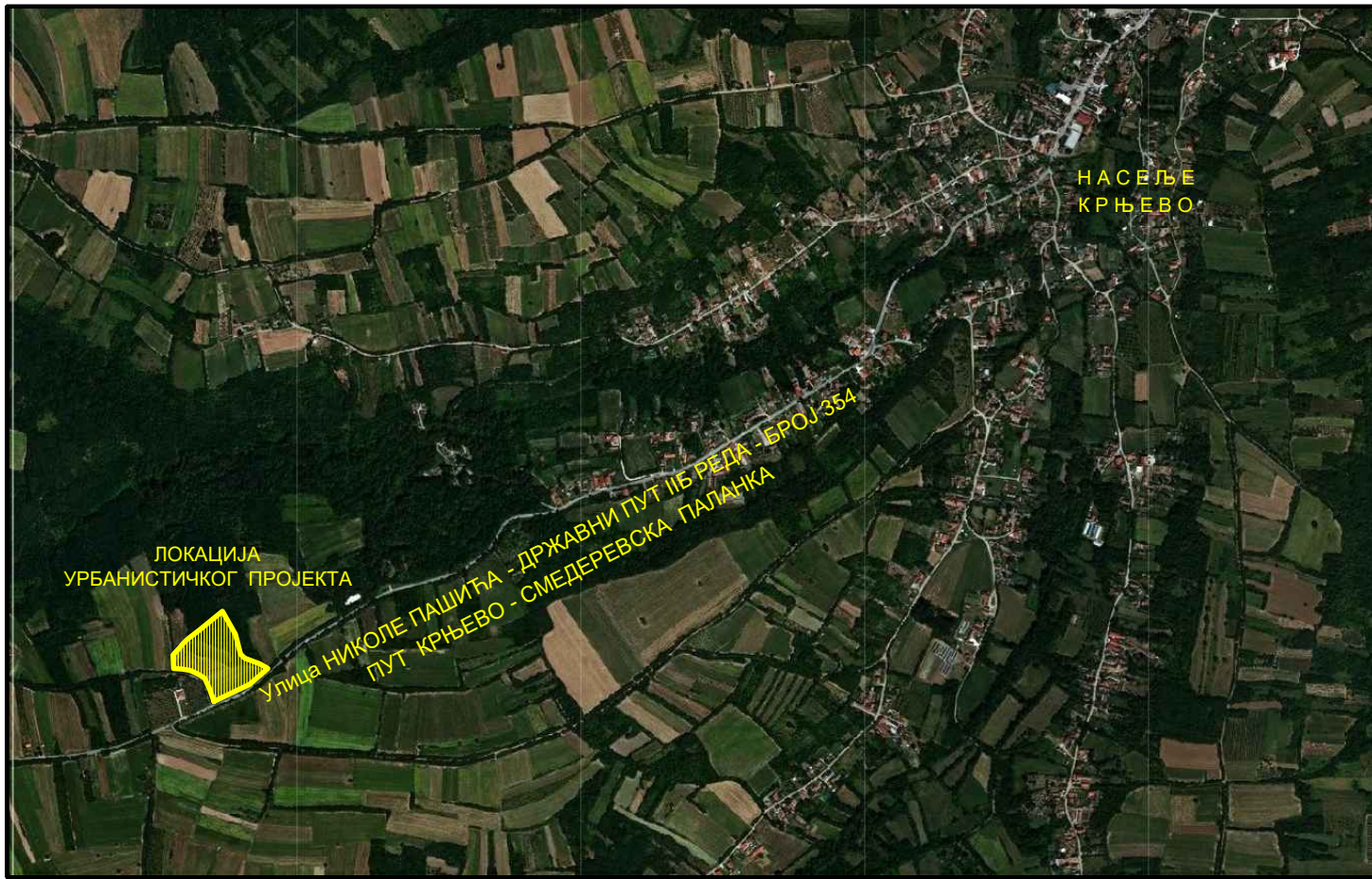
Реализација пројекта у смислу изградње објекта изводиће се у једној фази.



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

A handwritten signature in blue ink that reads "Урошевић Ненад".

ГРАФИЧКИ ДЕО

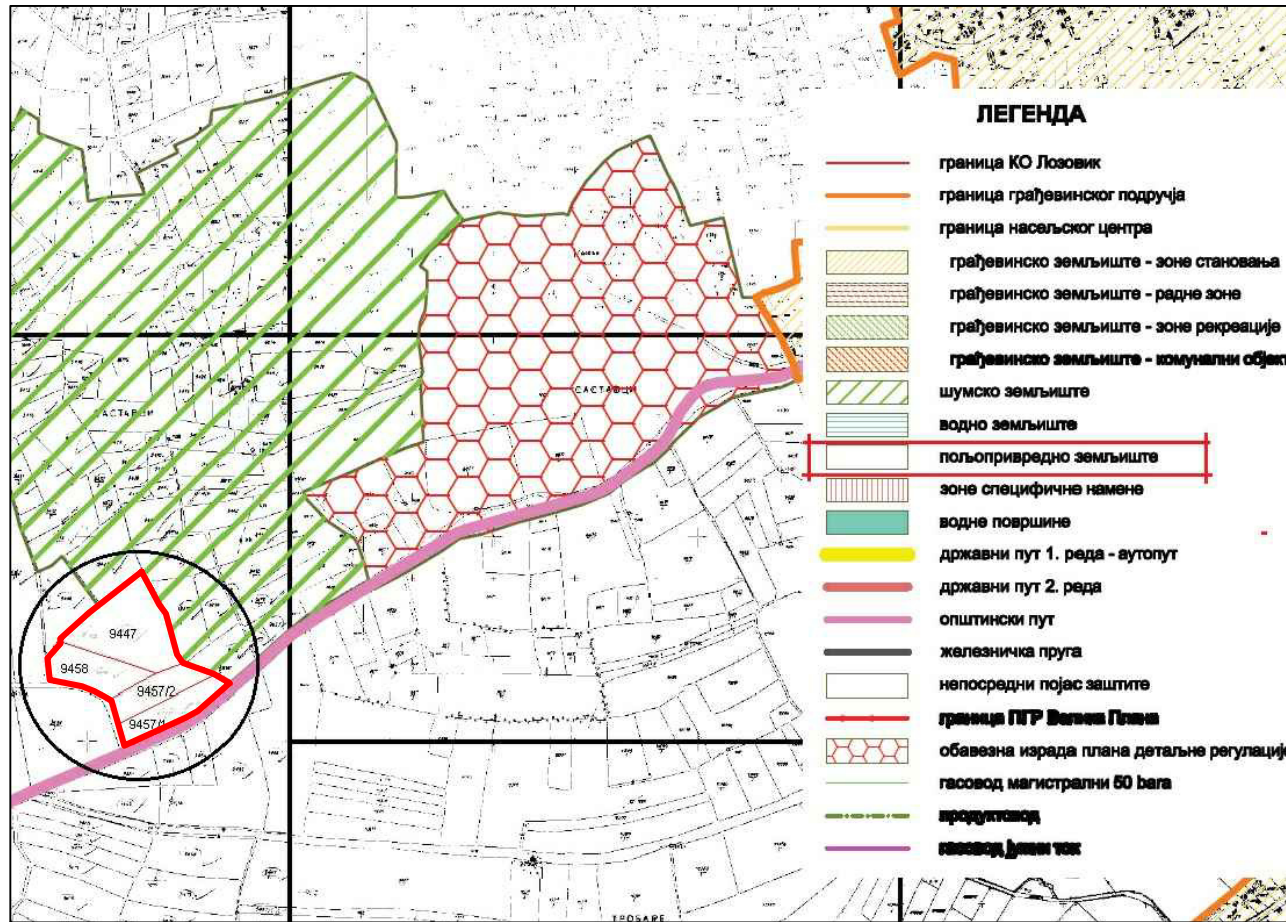


ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

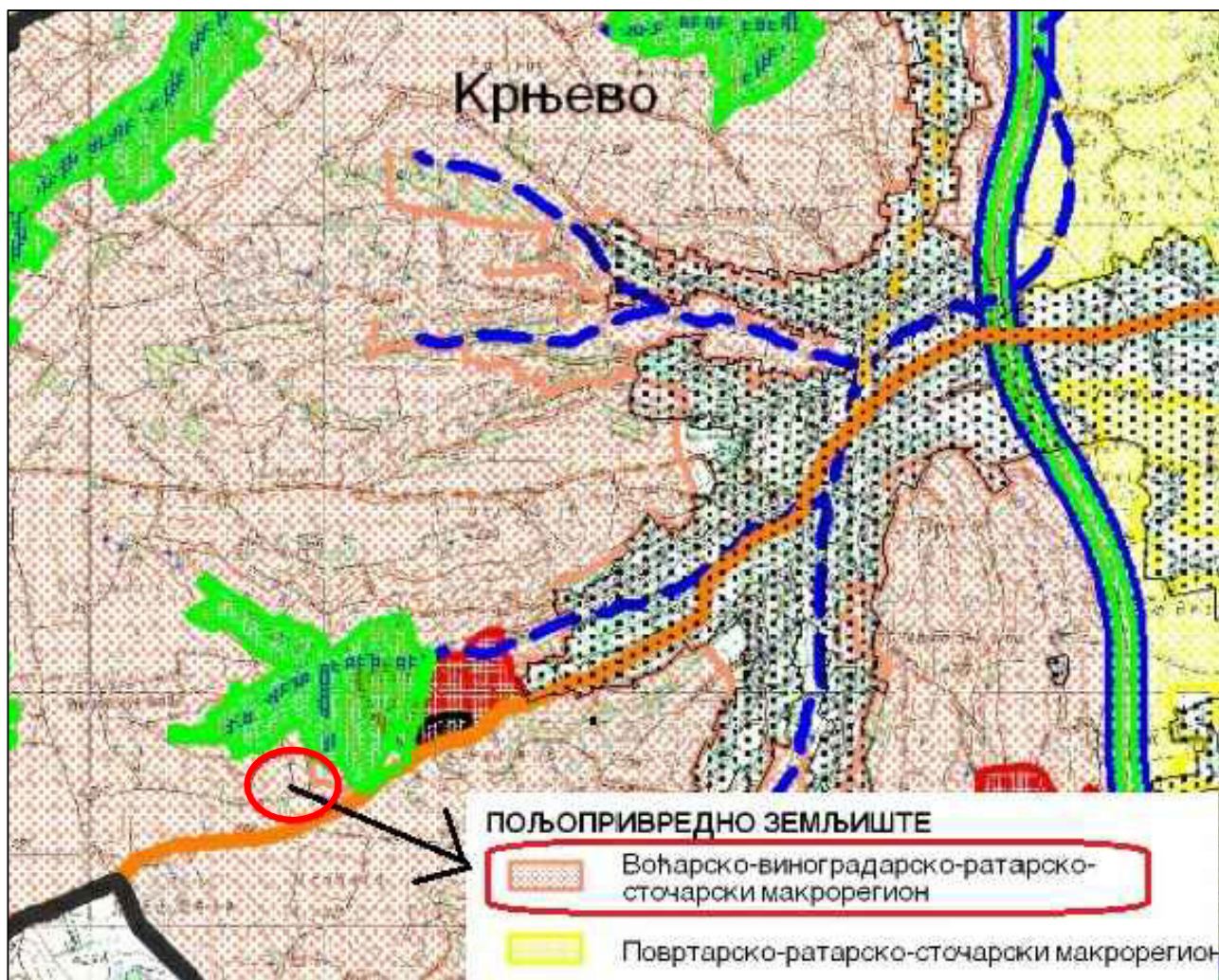


УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

A3 ARCHITECTS STUDIO Пословна јединица Београд Улица 27. марта бр. 34 Београд		БРОЈ ПРОЈЕКТА 31 / 2022	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу дестилерије - за пријем и прераду грозђа и воћа и производњу вина и ракије на кат. парцелама бр. 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 К.О. Крњево, Општина Велика Плана			
ИНВЕСТИТОР	Привредно друштво „ТИРНАТУР“, д.о.о. Крњево		
ЦРТЕЖ	ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК			1
САРАДНИК			
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА АЛЕКСАНДАР МИТИЋ, мас. арх.	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ октобар 2022. год.	

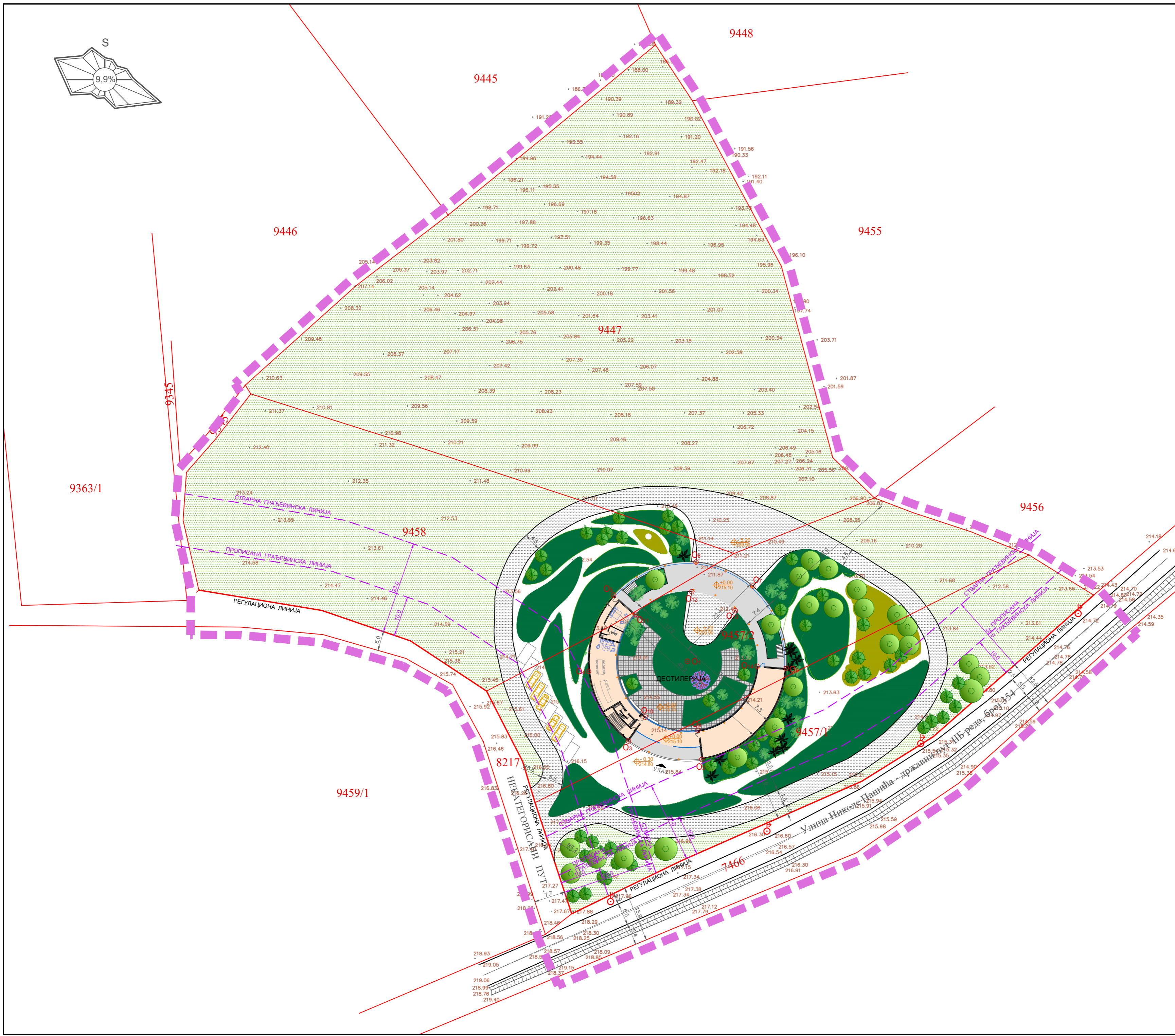
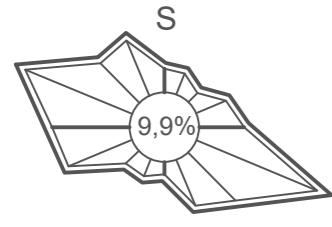


ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА - КАТЕГОРИЈЕ ЗЕМЉИШТА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ



ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА - РЕФЕРАЛНА КАРТА 1

A3 ARCHITECTS STUDIO Пословна јединица Београд Улица 27. марта бр. 34 Београд		БРОЈ ПРОЈЕКТА 31 / 2022	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за израду дестилерије - пријем и прераду грозђа и воћа и производњу вина и ракије на кат. парцелама бр. 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 К.О. Крњево, Општина Велика Плана			
ИНВЕСТИТОР	Привредно друштво „ТИРНАТУР“, д.о.о. Крњево		
ЦРТЕЖ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 2
САРАДНИК			
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ октобар 2022. год.	
АЛЕКСАНДАР МИТИЋ, мас. арх.			



ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 9455 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- СТВАРНА ГРАЂ. ЛИНИЈА - ПОЧЕТАК ГРАЂЕЊА

- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
- 207.10 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- +0.00
-215.10 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА

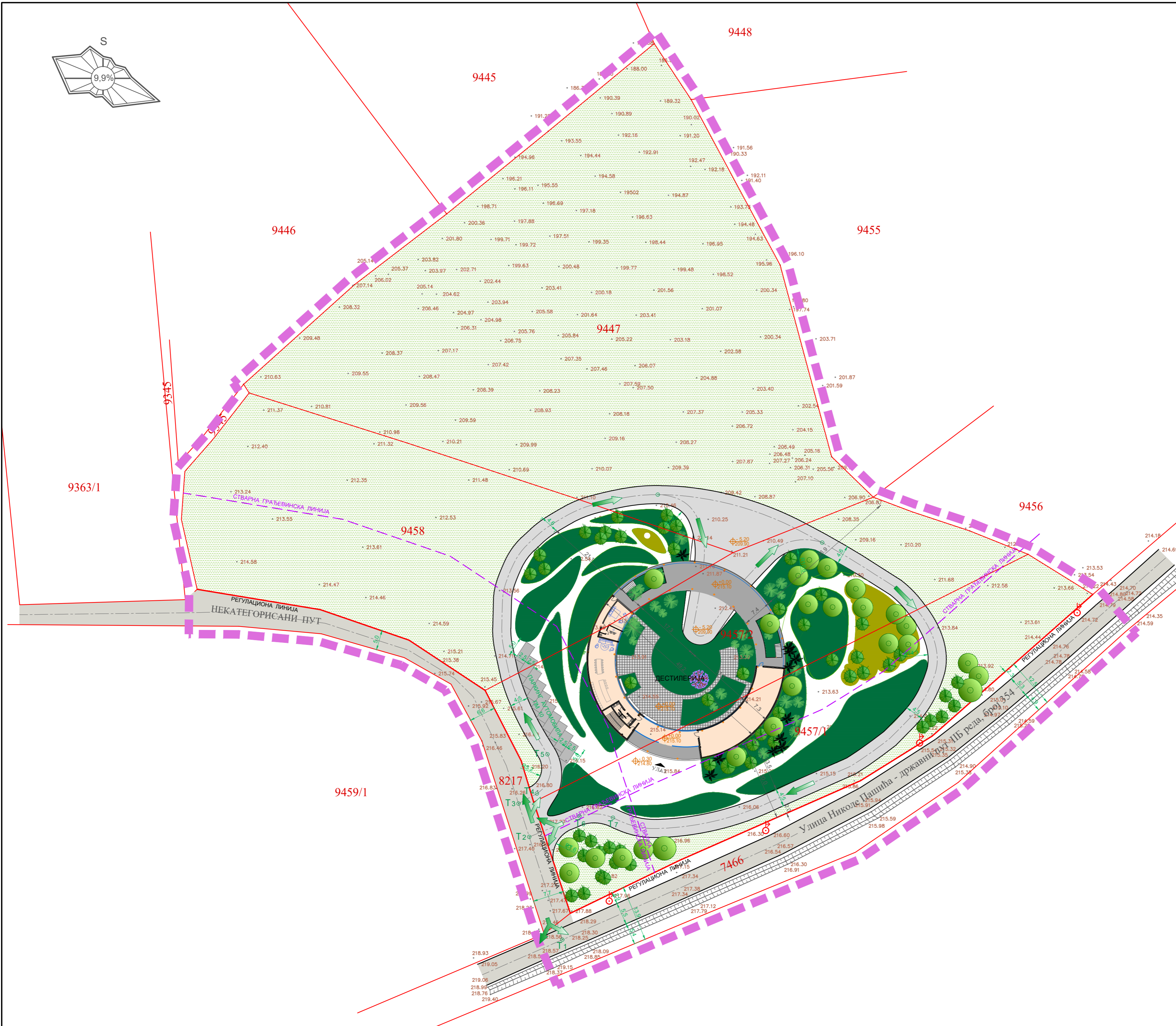
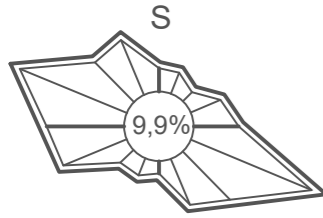
- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
- ЈАВНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
- ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- 1 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА ОТВОРЕНОМ

- ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ
- НОВОПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ ДЕСТИЛЕРИЈЕ
- ТЕРАСА ДЕСТИЛЕРИЈЕ
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ ОКО ОБЈЕКТА
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- ⊕ УЛАЗ У НОВОПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ
- ⊙ КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

Бр.	Y	X
O1	7502075.957	4916556.230
O2	7502079.563	4916531.894
O3	7502061.341	4916536.441
O4	7502051.482	4916553.742
O5	7502057.659	4916572.672
O6	7502078.112	4916580.869
O7	7502092.191	4916574.890
O8	7502100.496	4916554.481
O9	7502078.588	4916539.131
O10	7502065.587	4916542.382
O11	7502063.148	4916567.860
O12	7502077.058	4916573.494
O13	7502087.829	4916568.813
O14	7502093.212	4916554.989

A3 ARCHITECTS STUDIO Пословна јединица Београд Улица 27. марта бр.34 Београд		БРОЈ ПРОЈЕКТА 31 / 2022
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу дестилерије - пријем и прераду грозђа и воћа и производњу вина и ракије на кат. парцелама бр. 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 К.О. Крњево, Општина Велика Плана		
ИНВЕСТИТОР	Привредно друштво „ТИРНАТУР“, д.о.о. Крњево	
ЦРТЕЖ	СИТУАЦИОНИ ПЛАН РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	
ОДОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА 3
САРАДНИК	М. Настасијевић, мас. арх.	
САРАДНИК	А. Митић, мас. арх.	
ОДОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА АЛЕКСАНДАР МИТИЋ, мас. арх.	РАЗМЕРА 1 : 650	ДАТУМ ИЗРАДЕ октобар 2022. год.

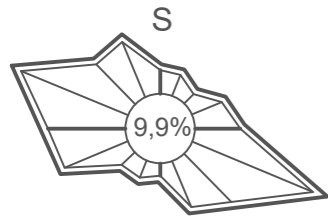


- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
 - 9445 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
 - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - СТВАРНА ГРАЂ. ЛИНИЈА - ПОЧЕТАК ГРАЂЕЊА
 - ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
 - 207.10 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - +0.00
-215.10 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
 - ДРЖАВНИ ПУТ IIА РЕДА
 - ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
 - ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
 - T₅ ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - R7.5 РАДИЈУС КРИВИНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - ← НАГИБ И ОДВОДЊАВАЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - ПМ 5 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА ПАРЦЕЛИ
 - ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ
 - НОВОПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ ДЕСТИЛЕРИЈЕ
 - ТЕРАСА ДЕСТИЛЕРИЈЕ
 - ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ ОКО ОБЈЕКТА
 - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ПРЕСЕЧНИХ ТАЧАКА ОСА САОБРАЋАЈНИЦА

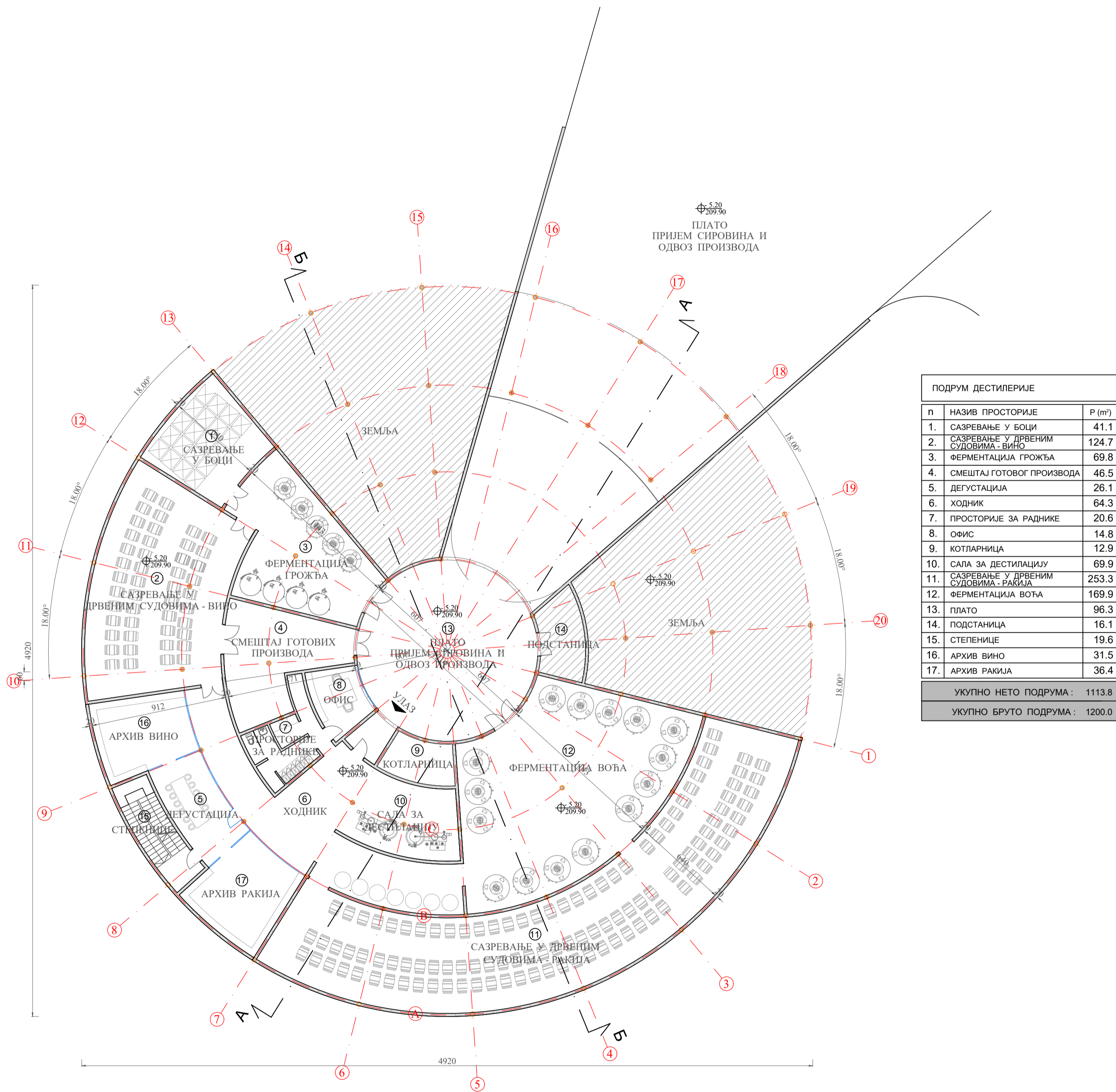
Бр.	Y	X
T ₁	7502045.310	4916487.056
T ₂	7502037.101	4916512.535
T ₃	7502034.438	4916520.801
T ₄	7502039.004	4916523.277
T ₅	7502041.612	4916532.999
T ₆	7502049.551	4916517.669
T ₇	7502057.839	4916517.281

А3 ARCHITECTS STUDIO Пословна јединица Београд Улица 27. марта бр. 34 Београд		БРОЈ ПРОЈЕКТА 31 / 2022
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу дестилерије - пријем и прераду грозђа и воћа и производњу вина и ракије на кат. парцелама бр. 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 К.О. Крњево, Општина Велика Плана		
ИНВЕСТИТОР	Привредно друштво „ТИРНАТУР“, д.о.о. Крњево	
ЦРТЕЖ	ПЛАН САОБРАЋАЈА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	4
САРАДНИК	М. Настасијевић, мас. арх.	
САРАДНИК	А. Митић, мас. арх.	
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА АЛЕКСАНДАР МИТИЋ, мас. арх.	РАЗМЕРА 1 : 650	ДАТУМ ИЗРАДЕ октобар 2022. год.



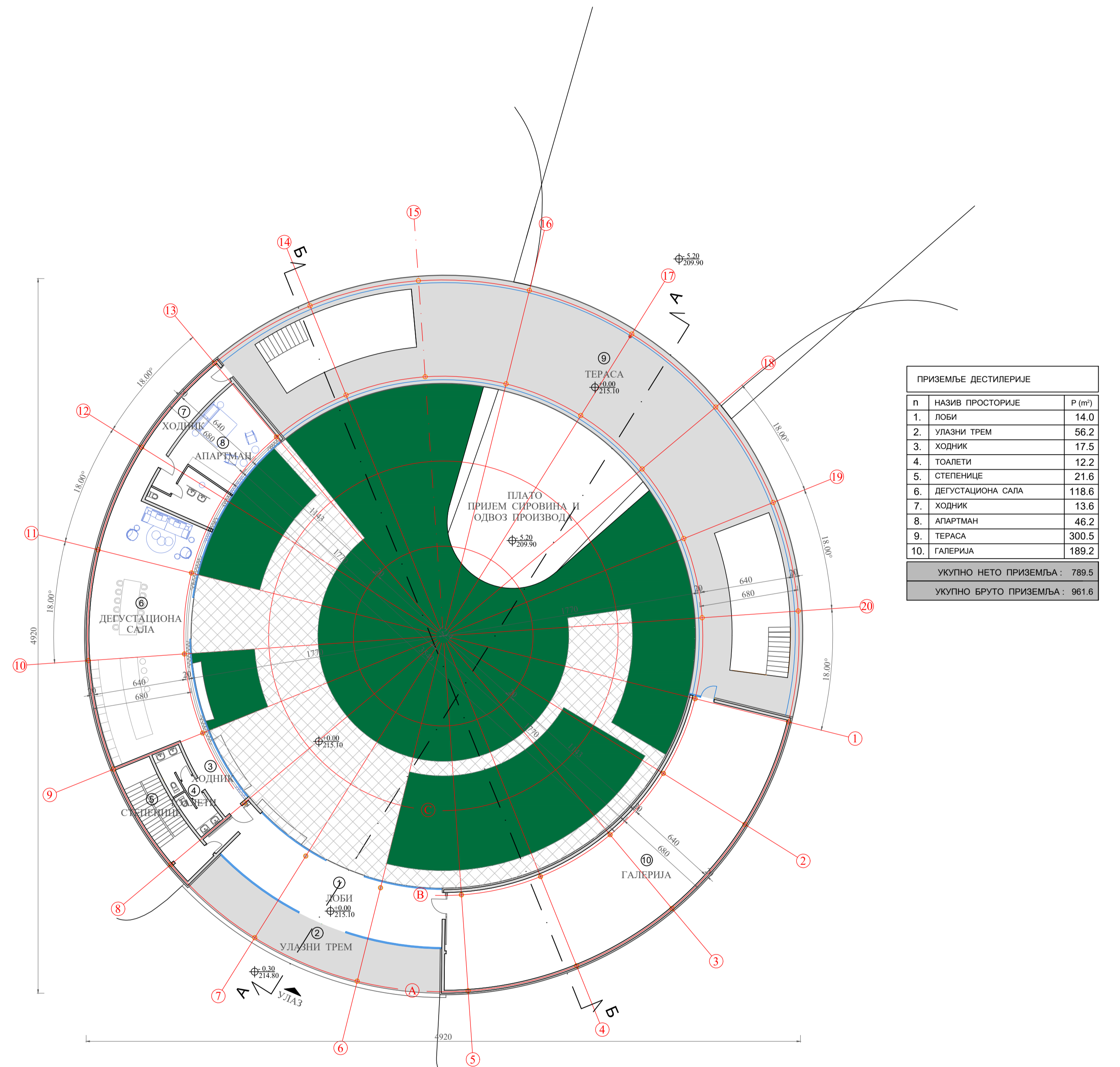
- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
 - 9455 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
 - ЕЛЕМЕНТИ РЕГУЛАЦИЈЕ**
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - $\oplus +0.00$
 $\oplus 215.10$ НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - НОВОПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ ДЕСТИЛЕРИЈЕ
 - ТЕРАСА ДЕСТИЛЕРИЈЕ
 - ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ ОКО ОБЈЕКТА
 - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
 - ЈАВНА САОБРАЋАЈНИЦА
 - ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
 - КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**
 - ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА**
 - НОВОПЛАНИРАНИ НАДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛЕКТРО ВОД ОД БСТС ДО РАЗВОД ОРМАРА
 - РАЗВОДНИ ОРМАР
 - ВОДОВОДНА МРЕЖА
 - ПЛАНИР. ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА ПЕ 25 (од локалног водоизворишта до објекта)
 - ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА АРТЕРСКОГ БУНАРА
 - КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**
 - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
 - ПЛАНИРАНА СЕПТИЧКА ЈАМА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
 - ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТ

АЗ ARCHITECTS STUDIO Пословна јединица Београд Улица 27. марта бр. 34 Београд		БРОЈ ПРОЈЕКТА 31 / 2022
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу дестилерије - пријем и прераду грозђа и воћа и производњу вина и ракије на кат. парцелама бр. 9457/1, 9457/2, 9458 и 9447 К.О. Крљево, Општина Велика Плана		
ИНВЕСТИТОР	Привредно друштво „ТИРНАТУР“, д.о.о. Крљево	
ЦРТЕЖ	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК		5
САРАДНИК		
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА АЛЕКСАНДАР МИТИЋ, мас. арх.	РАЗМЕРА 1 : 650	ДАТУМ ИЗРАДЕ октобар 2022. год.



ПОДРУМ ДЕСТИЛЕРИЈЕ		
п	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	P (m²)
1.	САЗРЕВАЊЕ У БОЦИ	41.1
2.	САЗРЕВАЊЕ У ДРВЕНИМ СУДОВИМА - ВИНО	124.7
3.	ФЕРМЕНТАЦИЈА ГРОЖЂА	69.8
4.	СМЕШТАЈ ГОТОВОГ ПРОИЗВОДА	46.5
5.	ДЕГУСТАЦИЈА	26.1
6.	ХОДНИК	64.3
7.	ПРОСТОРИЈЕ ЗА РАДНИКЕ	20.6
8.	ОФИС	14.8
9.	КОТЛАРНИЦА	12.9
10.	САЛА ЗА ДЕСТИЛАЦИЈУ	69.9
11.	САЗРЕВАЊЕ У ДРВЕНИМ СУДОВИМА - РАКИЈА	253.3
12.	ФЕРМЕНТАЦИЈА ВОЂА	169.9
13.	ПЛАТО	96.3
14.	ПОДСТАНИЦА	16.1
15.	СТЕПЕНИЦЕ	19.6
16.	АРХИВ ВИНО	31.5
17.	АРХИВ РАКИЈА	36.4
УКУПНО НЕТО ПОДРУМА :		1113.8
УКУПНО БРУТО ПОДРУМА :		1200.0

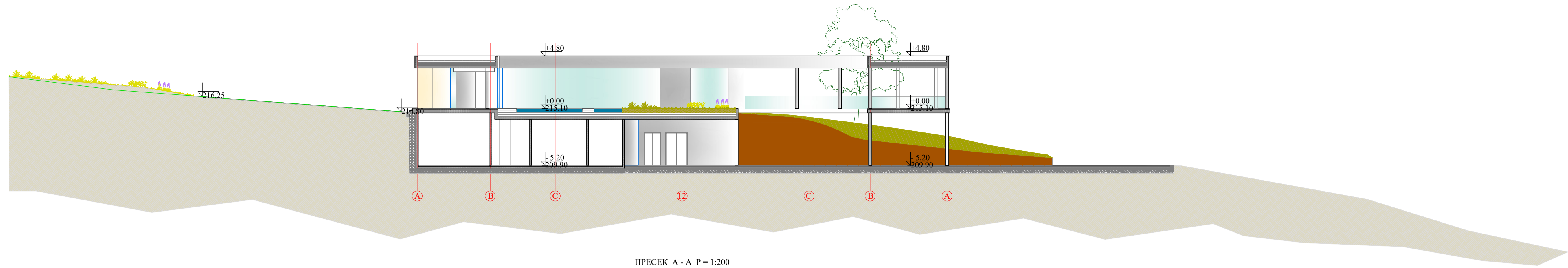
ОСНОВА ПОДРУМА ДЕСТИЛЕРИЈЕ P=1:200



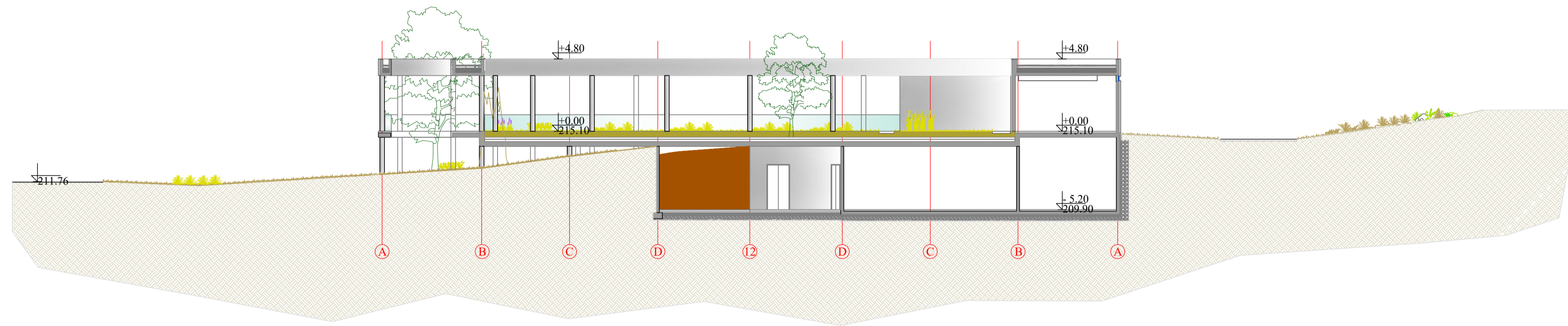
ПРИЗЕМЉЕ ДЕСТИЛЕРИЈЕ		
п	НАЗИВ ПРОСТОРИЈЕ	P (m²)
1.	ЛОБИ	14.0
2.	УЛАЗНИ ТРЕМ	56.2
3.	ХОДНИК	17.5
4.	ТОАЛЕТИ	12.2
5.	СТЕПЕНИЦЕ	21.6
6.	ДЕГУСТАЦИОНА САЛА	118.6
7.	ХОДНИК	13.6
8.	АПАРТМАН	46.2
9.	ТЕРАСА	300.5
10.	ГАЛЕРИЈА	189.2
УКУПНО НЕТО ПРИЗЕМЉА :		789.5
УКУПНО БРУТО ПРИЗЕМЉА :		961.6

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА ДЕСТИЛЕРИЈЕ P=1:200

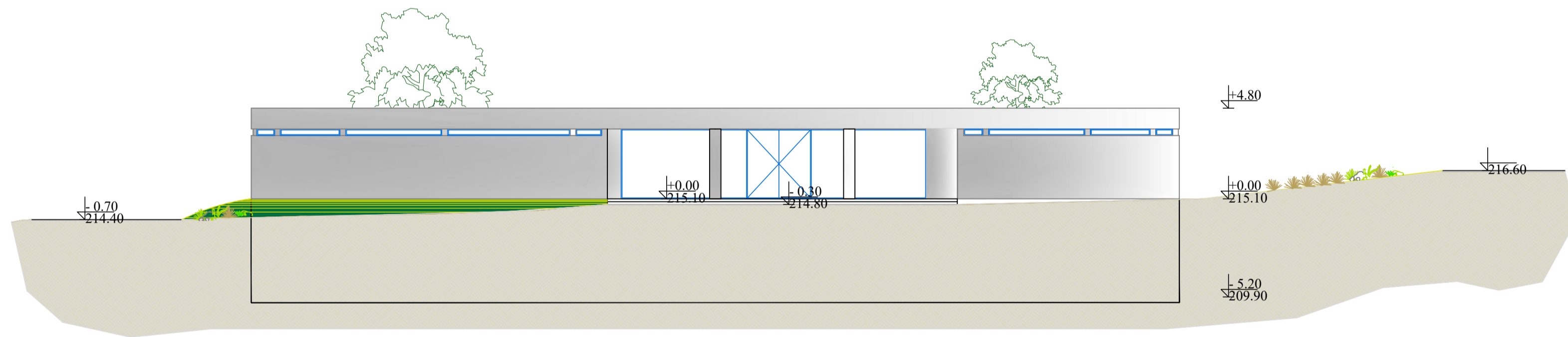
А3 АРХИТЕКТС СТУДИО Београд Улица 27. марта бр. 34 Београд	БРОЈ ПРОЈЕКТА 031/2022	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		
инвеститор Приватно предузеће "ТРИПАТ" У.Р. - Ја.о. Краљево		
ЦРТЕЖ ЦЕЛЕСНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВЕ ДЕСТИЛЕРИЈЕ - ЗА ПРИЕМ И ПЕРЕРАДУ ГРОЖЂА И ВОЂА И ПРОИЗВОДЊУ ВИНА И РАКИЈЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА	
АУТОРИ ПРОЈЕКТА М. Настасковић, мис. арх.	6	
АУТОРИ ПРОЈЕКТА А. Митић, мис. арх.		
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА АЛЕКСАНДАР МИТИЋ, мис. арх.	РАЗМЕРА 1:200	ДАТУМ ИЗРАДЕ октобар 2022. год.



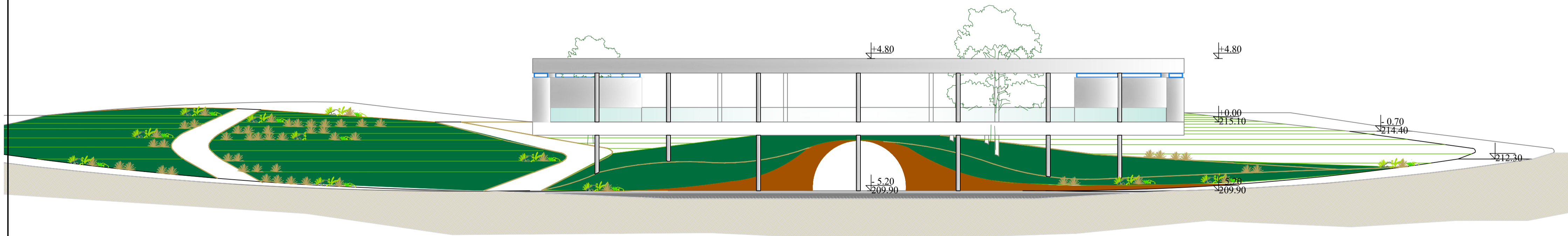
ПРЕСЕК А - А Р = 1:200



ПРЕСЕК Б - Б Р = 1:200



ЈУГОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД ДЕСТИЛЕРИЈЕ Р = 1:200



СЕВЕРОИСТОЧНИ ИЗГЛЕД ДЕСТИЛЕРИЈЕ Р = 1:200

A3 ARCHITECTS STUDIO Последња Јулијана Београд Улица 27. марта бр. 34 Београд		БРОЈ ПРОЈЕКТА 31 / 2022
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ на изградњу дестилерије - пријем и прераду грозђа и воћа и производњу вина и ракије на кат. парцелима бр. 9457/1, 9457/2, 9458 и 9467, С.О. Кривоше, Општина Велика Плана		
ИНВЕСТИТОР	Привредно друштво „ТИРНАТУР“ д.о.о. Кривоше	
ЦРТЕЖ	ЦЕЛЕНА АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ПРЕСЕЦИ И ИЗГЛЕДИ ДЕСТИЛЕРИЈЕ	
ОДОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
АУТОРИ ПРОЈЕКТА	М. Настасковић, дипл. арх.	7
АУТОРИ ПРОЈЕКТА	А. Митић, дипл. арх.	
ОДГОВОРНИ ЛИЦЕ ПРОЈЕКТА	АЛЕКСАНДАР МИТИЋ, дипл. арх.	РАЗМЕРА 1:200
		ДАТУМ ИЗРАДЕ октобар 2022. год.