

ИНВЕСТИТОР :

ТИРНАНИЋ АЛЕКСАНДАР, улица Сердара Јола бр. 20 Београд

ОБЈЕКАТ :

ВИНАРИЈА „ ВИДА „ на кат. парцели 2437 КО. Крњево

ВРСТА ДОКУМЕНТАЦИЈЕ :

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ГРАЂЕЊЕ / ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА:

ИЗГРАДЊА

ПРОЈЕКАНТ :

A3 architects studio doo,
Улица Светог Саве бр. 6, Инђија

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКАНТА:

Младен Настасијевић, дип. инж. арх.

ПОТПИС :



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

Лиценца број 200 0996 07

ПОТПИС :



БРОЈ УРБАНИСТИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

У - 02 / 2021

МЕСТО И ДАТУМ :

БЕОГРАД, септембар 2021 год.

0.1.	ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА Извод о регистрацији привредног субјекта Решење о регистрацији привредног субјекта Решење предузећа о одређивању одговорног урбанисте Лиценца одговорног урбанисте Изјава одговорног урбанисте
0.2.	ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА Копија плана парцеле P=1:5000 Извод из листа непокретности Ситуациони – топографски план Информација о локацији Услови, сагласности, решења и обавештења дистрибутивних органа, надлежних организација и институција
0.3.	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО 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 10.4 Атмосферска канализација 10.5 Гасна мрежа МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ 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 3.1 Ситуациони план – регулационо и нивелационо решење P=1:1200 3.2 Ситуациони план – регулационо и нивелационо решење P=1:300 4. План саобраћајних комуникација P=1:300 5. План инфраструктурних система P=1:300 6. Идејно архитектонски решење – Основе спратова винарије P=1:150 7. Идејно архитектонско решење – Пресеци и изгледи винарије P=1:150

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 ВИНАРИЈЕ „ ВИДА „ НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 2437 КО. КРЊЕВО, ОДРЕЂУЈЕ СЕ :

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



Инвеститор : ТИРНЕНИЋ АЛЕКСАНДАР, улица Сердара Јола бр. 20 - Београд

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

Потпис :

Место и датум :

Београд, септембар 2021. године

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ (УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА)

- да је Урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу винарије „ Вида ” спратности По+Пр+1 на кат. парцели бр. 2437 КО. Крњево израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона
- да је израђен у складу са важећим планским документима

Одговорни урбаниста : Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.
Број лиценце : 200 0996 07

Потпис :



Број урбанистичке документације : У – 02 / 2021

Место и датум : Београд, септембар 2021.год.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу винарије „Вида”

на катастарској парцели 2437 К.О. Крњево, Општина Велика Плана

1. УВОД

Повод израде пројекта је провера и усклађивање свих просторних и урбанистичких параметара, релевантних за формирање савременог пољопривредног комплекса кроз изградњу производног, складишног и управног објекта винарије „Вида”, на катастарској парцели 2437 у оквиру пољопривредног земљишта насеља Крњево.

У оквиру пољопривредног добра, уз засаде племенитих сорта винове лозе, планирана је изградња новог, спратног, производно – складишног објекта винарије, замишљеног као слободностојећи објекат.

Поред централног објекта за прераду грожђа, те за складиштење, праћење и дегустацију вина, планира се и низ неопходних саобраћајних и инфраструктурних пратећих садржаја на парцели у функцији основне делатности.

Изградња предметног производно – складишног и управног објекта је планирана на неизграђеном пољопривредном земљишту у приватној својини.

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

Локација обухваћена изградом 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

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом је кат. парцела 2437 К.О. Крњево.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта се поклапа са границом предметне кат. парцеле 2437, али захвата и нешто шире посматрано подручје предметног, пољопривредног комплекса. Обухвата и део коридора некатегорисаног пута, на кат. парцели 2514, која парцелу тангира са североисточне стране, а која је главна приступна саобраћајница за предметну парцелу. Ова улица ће представљати коридор за полагање нових водова секундарне инфраструктуре.

У западном делу пројекта, предметна парцела се граничи и са некатегорисаним пољским путем на парцели 2442, али он није третиран као релевантан за новопланиране садржаје.

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 систем 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 – П (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 Крћево, а за потребе изградње предметног производно – складишно - управног објекта винарије у функцији пољопривредне производње утврђени су конкретни следећи параметри:

- Предметна катастарска парцела 2437 К.О. Крћево, сходно Просторном плану, налази се на пољопривредном земљишту изван грађевинског подручја;
- Парцела 2437 је позиционирана уз коридор две локалне саобраћајнице – некатегорисаног пута (на северу и северозападу) на кат. парцели 2514 и некатегорисаног пута (на североистоку и истоку) на парцели 2442. Површина парцеле је 13,73 хектара ;
- Терен локације је у нагибу од југозапада према североистоку и од северозапада према југоистоку, са јужном и источном експозицијом, а геомеханичко испитивање тла локације није вршено;
- На предметној парцели 2437 К.О. Крћево 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 предметној парцели 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 парцеле 2437 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.
- Планирани производни, складишни и управни објекат на парцели ће се градити у једној фази.
- Колски прилаз са предметне парцеле на коловоз ободне североисточне парцеле ће се прецизирати пројектом, обзиром да је парцела неизграђена, саобраћајно и инфраструктурно неопремљена .
- Објекти се могу поставити и на мањем удаљењу у односу на међне линије суседних парцела (у односу на Планом предвиђено удаљење), под условом да власник предметне парцеле добије писмену сагласност власника суседне парцеле.

5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1 Основни подаци о локацији

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

Предметна парцела 2437 се налази на периферији насеља у правцу Смедеревске Паланке. Налази 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 (кат. парцела 2437) је прилично дислоцирана од свих значајнијих саобраћајних праваца. У северном и северозападном делу директно се наслања на приступни некатегорисани, атарски пут (на кат парцели 2514, а североисточним и источним делом се граничи са некатегорисаним пољским путем на кат. парцели 2442. Намена пољских, некатегорисаних путева је приступ возилима и механизацијом до пространих обрадивих и шумских површина и њива атара села Крњево у залеђу. Северна саобраћајница је за предметну парцелу приступна, док источни некатегорисани пут нема никакав функционални значај.

Парцела 2437 се са све четири стране, директно или индиректно, граничи са ситним пољопривредним и неизграђеним парцелама и шумама, у приватном власништву. У ближој околини нема изграђених објеката, што говори да је локација инфраструктурно потпуно неопремљена.

Предметна катастарска парцела бр. 2437 К.О. Крњево је неизграђена и комунално неопремљена.

У ширем контексту предметна парцела се налази на узвишеном, валовитом простору изнад аутопута Београд - Ниш (удаљена 3 км ваздушном линијом) на западу од аутопута и у близини државног пут ПБ реда, број 109, Смедеревска Паланка – Смедерево, који је 5.2 км западно у односу на парцелу.

5.2 Карактер простора и парцела у обухвату

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана за К.О. Крњево, катастарска парцела број 2437 К.О. Крњево, представља остало, неизграђено пољопривредно земљиште – њива 5. класе. Укупна површина парцеле је 137372 м², односно 13,74 хектара.

Предметна парцела има многоугаони облик. Њено непосредно окружење представљају бројне обрадиве површине и шуме. Својина над суседним парцелама је приватна. Ободне парцеле су далеко мање површине него предметна и такође су неизграђене и комунално неопремљене.

Парцела број 2514 КО. Крњево, површине 29514 м², је коридор сеоског (северозападног) некатегорисаног пута у насељу. Коридор пута је јавно грађевинско земљиште у својини општине Велика Плана.

Парцела број 2442 КО. Крњево, површине 2401 м², је коридор (источног) некатегорисаног пољског пута. Некатегорисани пут је остало вештачки створено земљиште у приватној својини већег броја власника суседних парцела.

Парцела број 4514 КО Крњево је коридор сеоског (атарског) и некатегорисаног пута који у саобраћајном смислу повезује насељени део Крњева и њиве у продужетку. Коридор пута чине обострани путни, земљани појас са сваке стране пута, променљиве ширине од 2,0 до 4,5 м и туцаничко – земљани коловозни застор ширине ~ 2,5 м. Пут је минимално уређено јавно земљиште са условно двосмерним током, шљунчано - земљаном подлогом коловоза, без ивичњака и тротоара, минималног габарита саобраћајнице. Пут је саобраћајно 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 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 објеката за чување хране.

Терен посматраног подручја, у зони изградње предметног пољопривредног добра, је у благом нагибу по две равни и са уједначеним висинским kotaма које су идеалне за предвиђену намену. Пад земљишта је од југозапада према североистоку и од северозапада према југоистоку. Висинске коте се крећу у просеку од 173,4 до 221,00 мнв. Разлика висина терена, максимално – минимално, је ~ 4 м. Међутим, када се у обзир узме врло велика површина посматраног виноградарског земљишта комплекса, види се да су падине благе. На основу нагиба земљишта сливање атмосферске воде тренутно прати правац северозапад – југоисток.

Горњи - северозападни некатегорисани, приступни пут (терцијална саобраћајница у насељу) је у паду од југозапада према североистоку и тај пад је врло мали (1,4 %) и креће се од нивелете 220,06 мнв. до 217,73 мнв. Бочни - источни некатегорисани пољски пут је формиран у паду по више равни, па је валовит, неједнаких висинских тачака, пратећи конфигурацију терена. Први део пута до парцеле 2450/2 поседује од југа према северу и тај пад је такође мали (1,2 %) и креће се од нивелете 219,34 мнв. до 217,72 мнв. У средишњем делу је у паду према југу ...

Горњи - северозападни некатегорисани приступни пут је неизграђена саобраћајна површина уског профила са танким и недовољним земљано - туцаничким застором коловоза, без ивичњака и тротоара, тако да се атмосферска вода углавном слива у путно земљиште и околне парцеле без задржавања. Пут је изграђен тако што је усечен у терен, тако да су нивелете

ободних парцела вишље од нивелета пута. На североисточној страни пут је издигнут у односу на брежуљкасти терен. Пут је формиран усецањем али је приближно једнак нивелети околног земљишта.

У коридору саобраћајнице нема изграђених, надземних или подземних, инфраструктурних водова.

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 снабдевача и индивидуални начин водоснабдевања и каналисања воде.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1 Концепт пројекта

Предметна катастарска парцела број 2437 К.О. Крњево већ функционише као пољопривредни комплекс са засадама племенитих сорти винове лозе. Инвеститор је на парцели, у правилним ортогоналним шпалирима, формирао заседе Семилона, Каберне совинјона, Мерлота, Совинјон бланка и Кабернет франка, односно високовредних, савремених сорти.

Међутим, обзиром да су садржаји на парцели високоразвојни, инвеститор жели да иновира капацитете производње уз нове услове пословања.

Обзиром да је инвеститор озбиљан пољопривредни произвођач грожђа и прерађивач вина, намера му је да на пространој предметној парцели 2437 формира савремено пољопривредно добро са свим прерађивачким, складишним и административним садржајима намењеним производњи и неговању вина, чиме се обезбеђује адекватан простор за производњу, одлагање, дегустацију и дистрибуцију вина.

Реализација комплекса на више од 13 хектара подразумева изградњу великог, савременог производно – складишног - управног објекта, као слободностојећег објекта, спратности По+Пр+1.

У склопу централног и северног дела парцеле, инвеститор би управно на југозападну бочну међну линију, изградио већи слободностојећи објекат за производњу, складиштење вина и комерцијално – административне послове. Објекат је правоугаоног облика, димензије у основи 28,27 x 10,35 м + 29,39 x 6,95 м, спратности По+Пр+1, уз примену различитих нивоа унутар објекта, који каскадно прате природни и вештачки створен нагиб терена. Планирано је да најнижи (подрумски) део објекта, на коти -3,9 буде искоришћен за потребе сазревања вина у боцама и бурићима, за сазревање флашираног вина и као магацин готових производа, односно као регално складиште. Изнад подрума, објекат ће поседовати ниво приземља, на коти +0,00 м, који ће бити у контакту са интерном саобраћајницом, као начин довоза грожђа на даљу прераду. У простору приземља вршиће се ферментације, мацерација и финализација вина у готов производ. Садржи простране просторије са прохромским танковима за врење младог грожђа, просторије за одлеживање вина и више барик сала са бурићима. У делу приземља постојаће гардеробни делови особља и пар канцеларија. Објекат ће поседовати галеријски простор у виду спрата, на коти +5,10 м за потребе презентације и дегустацији младог и зрелог вина. Читав тај простор спрата биће оријентисан ка неговању и дегустацији вина и презентацији најбољих винских примерака. Са спрата, у виду галерије, биће сагледљив део приземља са простором ферментације и одлеживања. Овом, спратном делу новопланираног објекта се приступа из унутрашњости, путем унутрашњог степеништа или спољашњом пешачком рампом. директно из дворишта на северозападној страни. Ниво спрата биће изграђен на вештачко насутом терену у виду косине. Спратна етажа поседоваће пространу терасу са које ће бити могућ силаз косином ка виноградарским засадама.

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

Обзиром да је терен у благом паду, конструкција и архитектура објекта је потпуно томе прилагођена, па су различити функционални простори на различитим нивоима. 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 и вештачки створена, насута падина на источној страни, са засадима винове лозе.

Овај пољопривредни комплекс поседује одговарајући, директан саобраћајни приступ са приступног некатегорисаног (горњег) пута, на парцели 2514, који у потпуности задовољава потребе винарије.

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

Грађевинска парцела број 2437 поседује неправилан, многоугаони облик, али је јако пространа и захвална за организацију садржаја. Са површином од 13,74 хектара је добро орјентисана ка југу. Поседује широк улични фронт према приступном (некатегорисаном) путу, са кога остварује директан саобраћајни прикључак.

Приликом пројектовања се водило рачуна о свим условљеностима, а нарочито о односу према јавној саобраћајници, грађевинским линијама са свих страна, о потребном броју паркинг места, о додатним инфраструктурним водовима ...

Предметна парцела поседује широк улични фронт према „горњем” јавном путу на парцели 2514, који је дугачак 302 м . Парцела је, дужом, подужном страном постављена у оси југоисток – северозапад.

Парцела 2437 је неизграђена пољопривредна површина. Обзиром да је парцела дислоцирана 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.

За конципирање функционалних целина прерађивачких погона грожђа и складишних простора вина, односно за одређивање положаја новопланираног објекта, саобраћајних површина и инфраструктурних траса на парцели, одлучујућу улогу имају три параметра :

1. Растојање грађевинске линије од линије регулације парцеле, према јавном сеоском путу на парцели 2514 (некатегорисаног пута) треба да буде 10,0 м, колико је предвиђено за пољопривредно земљиште;
2. Растојање бочне грађевинске линије од међних линија суседних парцела на осталом земљишту на парцели 2437 је 4,0 м;
3. У оквиру парцеле је потребно обезбедити потребан број паркинг места за путничка возила према планираној намени

Новопланирани производно – складишни и управни објекат постављен је у централном и северном делу парцеле, пратећи оптималне услове локације и жељу да нови објекат буде орјентисан са погледом према засадима винограда.

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 предметне парцеле 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 каскадних површина нове винарије.

Након изградње објекта биће неопходни велики земљани радови на довозу додатне земље из позајмишта, а за потребе формирање вештачке косине око источног дела спрата објекта. Ову косину је неопходно стабилизovati и планирати, те визуелно прилагодити захтевима пројекта. Косина ће бити под значајним нагибом, а поседоваће пешачку рампу усечену у падину.

6.3 Регулационо решење

положај објеката на парцели

Без обзира на многоугаоност и неправилан облик, предметна парцела је врло комфорна и подесна и за изградњу много већег објекта од планираног. Како је ова зона Крњева намењена пољопривреди, на земљишту ће се формирати савремени пољопривредни комплекс, као наставак већ започетих активности на формирању винограда са засадима племенитих сорти винове лозе.

Новопланирани производно складишни и управни објекат винарије, димензија 28,27 x 10,35 м + 29,39 x 6,95 м, спратности По+Пр+1, позиционираће се као слободностојећи, централно на парцели у северном делу, ближе северозападној међној и регулационој линији.

регулационе линије

На основу катастарско– топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметна парцела бр. 2437 се са три стране граничи са површинама остале намене (западне, источне и јужне), а са једне, северозападне, са површином јавне намене. Предметна парцела се на северозападу граничи са сеоским, некатегорисаним атарским путем, на кат. парц. 2514, у насељу,

Регулациона линија предметне парцеле бр. 2437, према површини јавне намене, одговара северозападној међној линији (границе парцеле), чиме положај регулационе линије остаје стопљен са физичким и катастарским ивицама парцела бр. 2437 и парцеле 2514.

грађевинске линије

У непосредном окружењу локације за коју се израђује пројекат су неизграђене суседне парцеле, тако да у простору не постоји, ни назнака, физички дефинисане грађевинске линије већ формираних објеката.

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.

Предметна парцела 2437 је изузетно пространа, а расположивог простора за постављање новог објекта винарије, унутар зоне дозвољене градње, дефинисане прописаним грађевинским линијама, на пољопривредном земљишту, има више него довољно.

Из тог разлога је нови објекат винарије повучен од регулационе линије суседне парцеле јавне намене бр. 2514 (у северозападном делу), на удаљење од минимално 63,9 м. На супротној, бочној страни, нови објекат винарије је од источне међне линије (према парцели 2442), повучен минимално 102 м.

Са преосталих страна, према суседним парцелама на осталом земљишту, прописана грађевинска линија дозвољене градње је повучена више од 100 м.

Положај регулационих и грађевинских линија планираног производно – складишног објекта винарије на парцели, приказан је у графичком прилогу бр. 3 - Ситуациони план – План

нивелације и регулације. Аналитика геодетских тачака, па самим тим и тачна просторна диспозиција Регулационе линије, одређена је координатама међних тачака у склопу овереног Катастарско – топографског плана.

Координате темена тачака планираног објекта:

Теме	Y	X
O1	7501654.125	4918833.178
O2	7501675.068	4918839.581
O3	7501680.812	4918841.487
O4	7501683.712	4918843.297
O5	7501703.972	4918859.703
O6	7501708.188	4918854.497
O7	7501683.056	4918834.145
O8	7501677.907	4918830.294
O9	7501675.266	4918829.081
O10	7501657.078	4918823.520

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 предметне парцеле у северозападном и западном делу, тако да је положај парцеле 2437 на падини, која се завршава на ивици насипа аутопута Београд – Ниш.

У обухвату урбанистичког пројекта најдоминантније место у природном - висинском смислу је северозападни део парцеле и некатегорисаног пута (на кат. парцели бр. 2514), који је највишљи и на коти је +220,62 мнв.

Терен саме предметне локације, која је предмет израде Урбанистичког пројекта, је у израженом нагибу по две равни и са уједначеним висинским котама. Пад земљишта парцеле 2437 је од југозапада према североистоку и од северозапада према југоистоку (по обе осе). Висинске коте се крећу у просеку од 173,4 до 220,87 мнв. Разлика висина терена, максимално – минимално, је приближно 4 м. Међутим, када се у обзир узме врло велика површина посматраног виноградарског земљишта комплекса, види се да су падине благе. На основу нагиба земљишта сливање атмосферске воде тренутно прати правац северозапад – југоисток.

Изградњом новог објекта винарије, пројектом је планирано формирање вештачке косине. Врх вештачке падине започињаће на коти пода спрата +5,10 м (апсолутна кота +225,55 м), а окончаће се на ножици насипа на коти 220,05 м.

Горњи - северозападни некатегорисани приступни пут (терцијална саобраћајница у насељу) је у паду од југозапада према североистоку и тај пад је врло мали (1,4 %) и креће се од нивелете 220,06 мнв. до 217,73 мнв. Бочни - источни некатегорисани пољски пут је формиран у паду по више равни, па је валовит, неједнаких висинских тачака, пратећи конфигурацију терена. Први део пута до парцеле 2450/2 поседује од југа према северу и тај пад је такође мали (1,2 %) и креће се од нивелете 219,34 мнв. до 217,72 мнв. У средишњем делу је у паду према југу ... Горњи - северозападни некатегорисани приступни пут је неизграђена саобраћајна површина уског профила. Пут је изграђен тако што је усечен у терен, тако да су нивелете ободних парцела вишље од нивелета пута.

Графички део пројекта бр.4 – Ситуациони план – план регулације и нивелације

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 предметне парцеле бр. 2437 која је у власништву инвеститора, а намењена су реализацији пољопривредног комплекса – 137372 м², односно 13,74 хектара
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта винарије - 481,67 м²,
3. Бруто површина свих етажа планираног објекта – новопланирани објекат винарије 1296,5 м²

Индекс заузетости парцеле

$$\text{Сис} = \frac{481,67}{137372} \times 100 = 0.35 \% < 50 \% \text{ максимално дозвољен за пољопривредну зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$\text{Сиз} = \frac{1296,5}{137372} = 0.0094 < 0,5 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног објекта –По+Пр+1 (објекат поседује подрум+приземље+спрат)
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – нема суседних објек.
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 73,9 м
- апсолутна, реперна кота околног терена - +220.45 (релативна кота +0.00) – кота пода приземља новопланиране винарије
- максимална висина кровног венца објекта равног крова – ~ 9,20 м од околног тла
- максимална висина слојева равног крова – ~ 8,90 од околног тла
- кота пода приземља објекта - +0,05 м у односу на ниво тла око објекта

8. НАЧИН УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

8.1 Уређење зелених површина

Понуђеним пројектним решењем на парцели 2437 је обезбеђено ~ 95955,5 м² зелених површина под виновом лозом, што износи ~ 69,85 % од укупног расположивог простора. Преостале површине комплекса су под објектом и саобраћајним површинама. Ради се о колским пролазима између различитих сорти грожђа.

Зелене површине у оквиру комплекса су саднице винове лозе распоређене у ортогоналним шпалирима. На парцели су формиран засади Семилона, Каберне совиньона, Мерлота, Совиньон бланка и Кабернет франка, односно високовредних, савремених сорти. Између различитих сорти засада у виду правоугаоника су земљани колски пролази, ширине 5 до 6 м, који парцелу пресецају по вертикали и хоризонтали.

Са друге стране, репрезентативни објекат винарије, са модерним просторима за промоцију и презентацију вина и аутохтоних сорти грожђа, треба да буде наглашено футуристички, изникао из окружења и да потпуно одудара од околине.

Сви производни и складишни делови пољопривредног комплекса лоцирани су у средишњем делу парцеле. Са друге стране паркинг простори и мањи манипулативни платои, лоцирани су нешто скрајнути у односу на главни приступни пут. Укупна искоришћеност предметне парцеле под објектом је 0,35 %.

Када се у обзир узму све изграђене површине земљишта под објектом, саобраћајницама, паркинзима и пешачким стазама, укупна површина заузетости парцеле је ~ 41416,5 м² или 30,15 %. Одредбама Просторног плана у зонама пољопривреде је минималан проценат зеленила 25 %. За ову врсту делатности учешће зелених површина у укупном билансу површина је одлично.

У зони заштите свих подземних инсталација није дозвољена било каква садња.

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 оградивања парцеле. Ограда око комплекса винарије мора да буде естетска и да одговара амбијенту и ликовности винарије, а са друге стране мора да буде и заштитна. Ограда може да буде и зидана у комбинацији са дрветом, нарочито према јавном путу. Комплекс винарије ће се оградити са свих страна углавном жичаном оградом учвршћеном за металне стубове. Пожељно је да правац планиране ограде буде стопљен са ивицом парцеле, са тим што би се укопане темељне траке ограде целом површином налазиле у оквиру парцеле. На граници приступне саобраћајнице и предметне парцеле 2437 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

Објект виноарије предвиђен је да прати природан пад терена, који је на овој локацији благо изражен. Планирани објект је спратни, тако конципиран да је видљива само једна етажа спрата. Преостале две етаже подрума и приземља су сакривене испод вештачком земљаног насипа у виду падине. Улази у објекте конципирани су искључиво према функционалним шемама утовара и истовара грозђа и вина, улаза и излаза запосленог особља, односно потребама презентације и дегустације вина и приступа гостију. Сви функционални, технолошки и производни улази у винарију су оријентисани према левом колском интерном путу, на западној страни. Са друге стране, репрезентативни улази у винарију су са десног североисточног приступног пута у виду пешачке рампе. Ободни простор око објекта, а нарочито са југоисточне стране је поплочан бетонским или каменим плочама и у виду рампе и искоришћен је за формирање пешачке стазе по одсечку падине, од објекта према дну падине.

У правцу улаза у винарију, на више места, извршено је адекватно поплочање пешачких комуникација у ширини 2,9 до 6,0 м.

У приступној улици 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 објект 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

Предметна локација, односно пољопривредни комплекс на парцели бр. 2437 је са две стране, северозападне и североисточне, тангиран сеоским путевима ниске категоризације. Са северозападне стране, поред парцеле 2437 пролази некатегорисани, пољски пут позициониран

на јавном земљишту, на кат. парцели 2514 (горњи пут). Са североисточне и источне стране, уз предметну локацију је позициониран још један некатегорисани сеоски пут на кат. парцели 2442 (бочни пут). Овај бочни пут је на јавном земљишту и за садржаје на предметној локацији нема никакав саобраћајни значај

У саобраћајном и функционалном смислу, са некатегорисаног, горњег пута (на парцели 2514), се интерном саобраћајницом (на парцели 2437), транспортује грожђе и приступа постојећим погонима за прераду грожђа и производним деловима винарије. Односно тракторима и мањим камионима се грожђе довози до платформе у централном делу објекта, поред сале за ферментацију и одлежавање и сале за финализацију, а изнад велике барик сале.

У североисточном и источном делу се парцела 2437 граничи са пољским и неуређеним атарским путем најниже саобраћајне категоризације. Овај такође пољски пут на бочном делу парцеле, за постојеће и планиране садржаје на предметној локацији нема већи функционални значај, обзиром да служи за приступ околним њивама пољопривредном механизацијом.

Горњи сеоски пут – јавна некатегорисана површина (на кат. пар. 2514) у зони израде пројекта, је условно двосмерна саобраћајница, врло малог интензитета саобраћаја. У саобраћајном смислу улица је терцијалног карактера и повезује периферију сеоског насеља Крњево и неизграђене пољопривредне површине у виду њива и шума у продужетку. Појас регулације улице је узак, у просеку 3,5 м, а максимално 4,0 м, и он је променљив, односно периодично се шири и скупља, и није континуиране ширине. У коридору пута нема изграђеног коловоза, него је пут набијене шљунчане облоге, лошег квалитета и врло мале ширине до 4,0 м, тако да пут нема дефинисане коловозне траке. Осим тога не поседују тротоаре, већ ободни део коловоза чине уски, обострани земљишни појасеви, променљиве ширине од 2,0 до 4,5 м у зони израде пројекта. Пут је такође уређено земљиште са шљунчаном подлогом коловоза без изграђених ивичњака и тротоара.

Пут – улица на парцели 2514 је попречно усечен у природни пад терена, који се спушта према североистоку. Улица је у паду од 1,4 % од југозапада, према североистоку. Пошто је улица на нижој надморској висини него земљиште предметне парцеле 2437, ова саобраћајница је условно „нижи пут”. Пут је неопремљен инсталацијама.

Урбанистичким пројектом су планиране нове интерне саобраћајне комуникације на парцели 2437, сходно потребама савремене винарије. Окосницу интерног пута на парцели представља асфалтирана, двосмерна саобраћајница, планирана као веза јавног приступног пута и складишног дела објекта. Правац интерне саобраћајнице је север – југ. Ширина саобраћајнице је 6 до 7 м, а димензионисана је средње тешко оптерећење. Сви елементи пута су прилагођени транспорту грожђа и материјала камионима. То се односи и на радијусе кривина, који су углавном 9,0 м. Предвиђено је да све интерне саобраћајне површине буду израђене са завршним слојем асфалта АБ 11 на предходно урађеном слоју БНС-а 22.

Посебно водити рачуна о одводњавању саобраћајница. Како локација и окружење нису опремљени атмосферском канализацијом, то одводњавање кишне воде вршити у ободне зелене површине, покрај пута. У том смислу, бетонске путарске ивичњаке утапати у завршни слој асфалта, чиме се омогућује неометано сливање воде са површине пута у травнате делове или плитке упојне канале по ободу.

Саставни део саобраћајних површина оваквих и сличних пољопривредних газдинстава су организована и уређена места за паркирање путничких возила запослених и посетилаца. Нарочито у новој ситуацији, када се очекује реализација новог објекта, који треба у ширем обиму да угости већи број посетилаца. Из тог разлога је пројектом планирана реализација укупно 15 места за паркирање путничких возила.

Обавеза инвеститора је да приликом формирања нових садржаја пољопривредног добра обезбеди довољан број места за путничка возила корисника услуга и запосленог особља. У том смислу, у непосредној близини улаза за госте, уз интерну саобраћајну површину, предвиђено је

уређење једног централног паркинга за укупно 15 путничких возила. Паркинг (10+5 места) је формиран за попречно паркирање возила, обострано у односу на приступни саобраћајни крак. Примењене су стандардне димензије паркинг места за једно возило: дужине 5,0 м, ширине 2,5 м. Процењено је да је ово оптималан и сасвим довољан број места за паркирање возила. Паркинг површину уредити асфалтом, на потпуно истоветан начин као и преостале интерне комуникације.

Графички део пројекта бр.5 – План саобраћајних комуникација.

10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Предметна парцела 2437 се налази у атарском делу сеоског насеља Крњево, дубоко у појасу пољопривредног земљишта, те је логично да локација није опремљена инфраструктурним системима и водовима.

Сходно условима надлежних дистрибутивних предузећа остављена је могућност инвеститору да изврши инвестиционо улагање и да парцелу повеже на неопходне инфраструктурне системе, који се махом завршавају у рубним деловима грађевинског подручја села и то у коридору сеоског пута.

Новопланирани производно – складишно - управни објекат винарије „Вида” на предметној парцели 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 интерни 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 дистрибутивном нисконапонском електро мрежом.

На 1750 м од предметне парцеле, на истоку и према стамбеном делу насеља Крњево, постоје услови за повезивање парцеле на електро дистрибутивну мрежу. У том смислу, неопходно је да инвеститор у оквиру парцеле 2437 изгради стубну трансформаторску станицу 10/0,4 kv/kv на бетонском стубу, а да након изградње, подземним високонапонским каблом 10 kv повеже трафо станицу на јавну дистрибутивну електро мрежу. На нови бетонски стуб уз улични коридор, испред објекта, је могуће извршити конекцију новим каблом, који би се трасирао подземно и увео у пољопривредни комплекс, у правцу новог објекта винарије. Дубина рова за полагање планираног електро кабла је од 1,0 до 1,2 м.

Надлежно електродистрибутивно предузеће је дало сагласност на израду урбанистичког пројекта и реализацију планираних садржаја, уз констатацију да не поседује потребне капацитете електро напајања новог објекта винарије.

Предметна парцела 2437, односно новопланирани објекат ће се одговарајућим подземним каблом, преко трансформаторске станице 1x250 kVA, прикључити на уличну електро трасу, а тек техничком документацијом установиће се потребан напонски ниво.

Објекат на равном крову може поседовати соларне панеле као вид обезбеђења потребне електричне енергије. Број соларних плоча утврдиће се на основу електроенергетског прорачуна.

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 парцели број 2437, у североисточном и централном делу, у непосредној близини новог објекта, ће се формирати локално водоизвориште са хидрофорским постројењем.

Идејним пројектом новопланираног објекта винарије, унутар складишних просторија и просторија за дегустацију и презентацију вина, нису планирана точећа места. Али у свим техничким просторима за припрему вина, нормално да ће постојати барем лавабо. Гардеробни и санитарни простори имаће и веће потребе за чистом водом. Нови објекат ће имати потребе за водоснабдевањем, макар у врло малом обиму.

До новог објекта винарије 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 фомирања 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 постојећих објеката, власник је ће формирати одговарајућу септичку јаму испод бетонске плоче у оквиру зелене површине. Септичку јаму изградити и лоцирана на потребној удаљености од објеката и резервоара, како својим постојањем не би угрожавала здравље.

Септичку јаму предвидети као једнокоморну, бетонску, непропусну, димензија према прорачуну ~ 3,0 x 3,0 x 3,0 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 предметне парцеле пољопривредног добра не постоји изграђена јавна мрежа атмосферске канализације.

Парцела 2437 је изузетно пространа, 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 саобраћајнице од 0,5 % и минималан попречни пад саобраћајнице од 2,0%.

Планиране 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

На локацији обухваћеној изградом Урбанистичког пројекта, планиран је већи, савремени комплекс за прераду грожђа, производњу и складиштење вина у сеоском насељу Крњево у оквиру пољопривредне зоне Крњево. Производно – складишно - управни комплекс је планиран на земљишту површине 13,74 хектара и бруто површином свих постојећих и новопланираних објеката у основи од 1296,5 м².

У противпожарном смислу планирано је да се објекат брани омогућавањем прилаза ватрогасним возилом са две стране објекту (предње и задње) и интервенцијом ватрогасне јединице.

Избор саобраћајног решења на комплексу предметне парцеле 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 - некатегорисани пут (на кат. пар. 2514) , посматрајући основне саобраћајне параметре (радијус кривине, подлогу пута, габарит саобраћајнице, итд.), поседује једва довољне вредности у односу на минимално дозвољене саобраћајне параметре за потребе интервенције ватрогасне службе ватрогасним возилима. Ширина коловоза приступног пута до парцеле је мала, лоша је подлога приступног пута, али су радијуси кривина према предметној парцели више него довољни. До парцеле се може доћи једино мањим навалним ватрогасним возилима. Са друге стране интерна саобраћајница на предметној парцели је широка саобраћајница, застрта асфалтом, са радијусима скретања прилагођеним потребама камиона.

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

Делатност и објекти винарије не садрже материје и елементе који су запаљиви и противпожарно интересантни, а који могу представљати ризик по околину.

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

У архитектонском и естетском обликовању новопланираног објекта улогу има намена објеката, односно његова функционална организација и вештачки створена падина терен у природном окружењу на коме се објекат гради.

Нови објекат винарије је изломљено правоугаоног облика, димензије у основи 28,27 x 10,35 м + 29,39 x 6,95 м. Објекат ће се градити као слободностојећи, спратности По+Пр+1.

У спољашњој визуелизацији, у изгледу ће бити сагледљива само последња (спратна) етажа објекта, док ће ниво приземља и подрума бити маскирани земљаном каскадом, односно вештачки створеним земљаним одсечком, који ће се осредњим падом спуштати ка природној равни терена.

Планирано је да најнижи део објекта – подрум, буде на коти -3,90 м у односу на приземље, и да буде искоришћен за потребе складиштења вина у бурадима и за сазревање вина у флашама. Ниво приземља, на коти +0,00 м и +0,85, биће искоришћен за технолошке поступке у производњи вина - ферментацију и мацерацију младог вина, а затим и за финализацију вина. Мањи део приземља објекта, послужиће за организацију гардеробно – санитарних мушких и женских просторија радника, простора за одлагање и пар канцеларија. Овом делу новопланираног објекта се приступа директно из дворишта са интерне саобраћајнице, паркинг простора и пешачке рампе са северозападне стране. Изнад североисточног кубуса приземља, димензија 29,39 x 6,95 м, објекат ће поседовати галеријски простор – спрат, на коти +5,10 м. Са спратне етаже у виду галерије биће сагледљив простор приземља са прохромским казанима за ферментацију и мацерацију младог вина. Овај највиши део објекта биће јавног карактера намењен посетицима и презентацији Винарије кроз дегустације и окупљање љубитеља вина и сл.

Објекат ће се градити у масивном конструктивном склопу од чврстог грађевинског материјала (армираног бетона и зиданих носећих зидова). Темелји, стубови и греде објекта градиће се у армираном бетону, од ливених армирано бетонских елемената, а носећи зидови биће зидани. Подне плоче објекта биће статички армиране конструкције са мрежастом арматуром. Објекат ће се прописно хидро и термички изоловати. Нарочито је битно одржавање константне температуре и влажности у унутрашњости објекта током читаве године. Кровна конструкција је такође у масивном склопу, замишљена као пуна, равна кровна плоча. Изнад нивоа крова, објекат поседује равну атику иза које су сакривени слојеви равног крова.

Кота венца равне атике је на +9,20 м, док је кота горње површине равне плоче 70 цм нижа.

Нови објекат Винарије биће опремљена само најнеопходнијим инсталационим прикључцима (електричном енергијом), пијаћом водом и линијом канализације.

14.2 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња објекта је могућа у зони дозвољене градње која је дефинисана прописаним грађевинским линијама. Планирани индекс заузетости парцеле од 0,35 % и индекс изграђености парцеле од 0,52 имају вредности далеко испод дозвољених параметара за изградњу објеката на пољопривредном земљишту.

Укупан увид се добија тек када се у обзир узму све изграђене површине земљишта под објектима, саобраћајницама, паркинзима и пешачким стазама. Тако добијена бруто површина изграђености парцеле је ~ 41416,5 м² или 30,15 %. То значи да је укупна неизграђена површина на кат. парцели 95955,5 или око 69,85 %.

Парцела је толико пространа да расположивог простора за неку наредну изградњу објекта има, под условом да је то жеља инвеститора и да је намена објекта усмерена ка допуни садржаја у функцији пољопривреде.

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



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

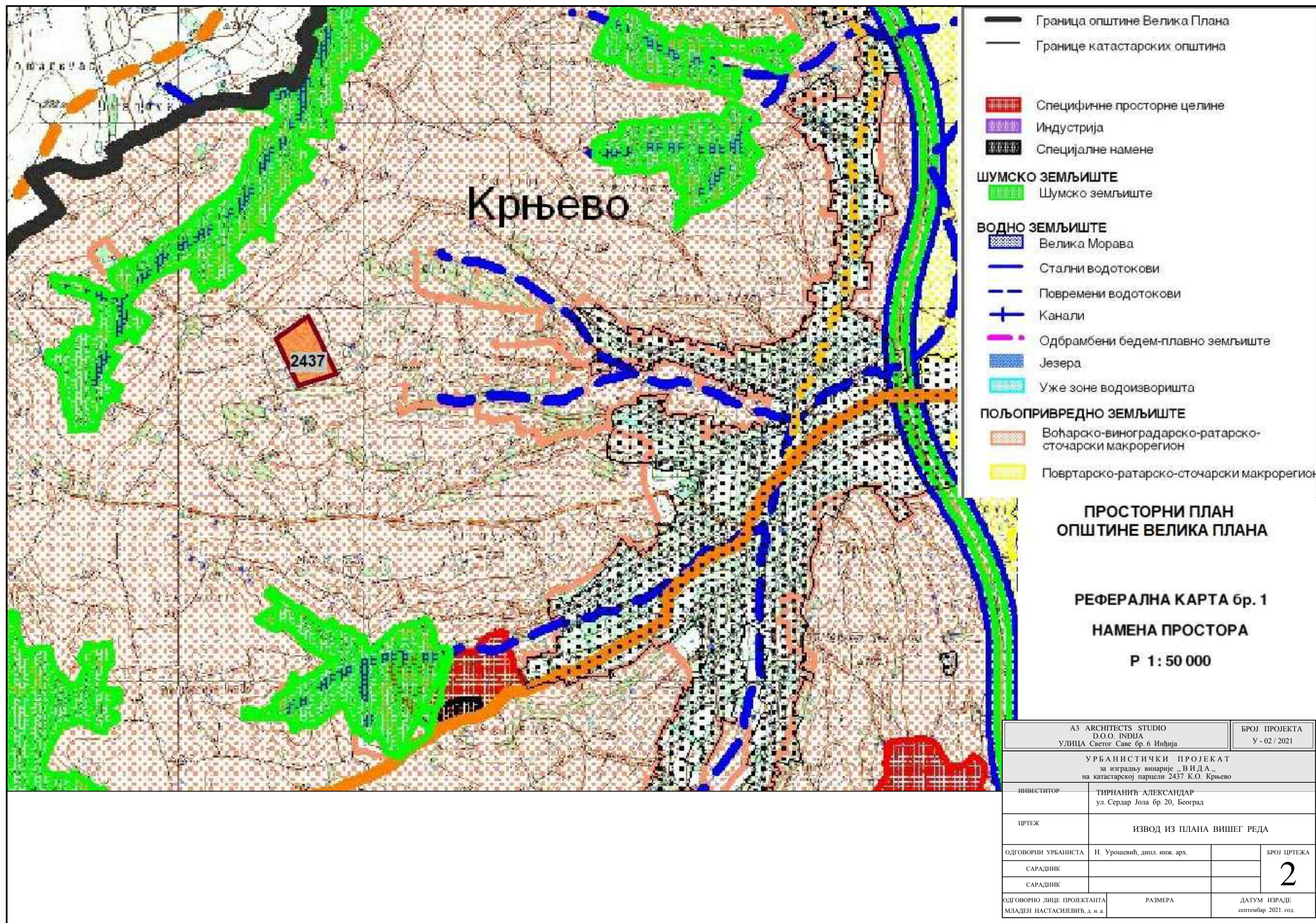


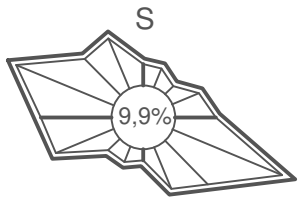
ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ



УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

А3 ARCHITECTS STUDIO D.O.O. INDIJA УЛИЦА Светог Саве бр. 6 Инђија		БРОЈ ПРОЈЕКТА У - 02 / 2021	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу винарије „ВИДА „ на катастарској парцели 2437 К.О. Крњevo			
ИНВЕСТИТОР	ТИРНАНИЋ АЛЕКСАНДАР ул. Сердар Јола бр. 20, Београд		
ЦРТЕЖ	ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 1
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА МЛАДЕН НАСТАСИЈЕВИЋ, д. и. а.	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ септембар 2021. год.	





ЛЕГЕНДА :

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЕКТА

КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ

ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

МЕЋНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА

СТВАРНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА

ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

ЗАСАДИ СОРТА ВИНОВЕ ЛОЗЕ

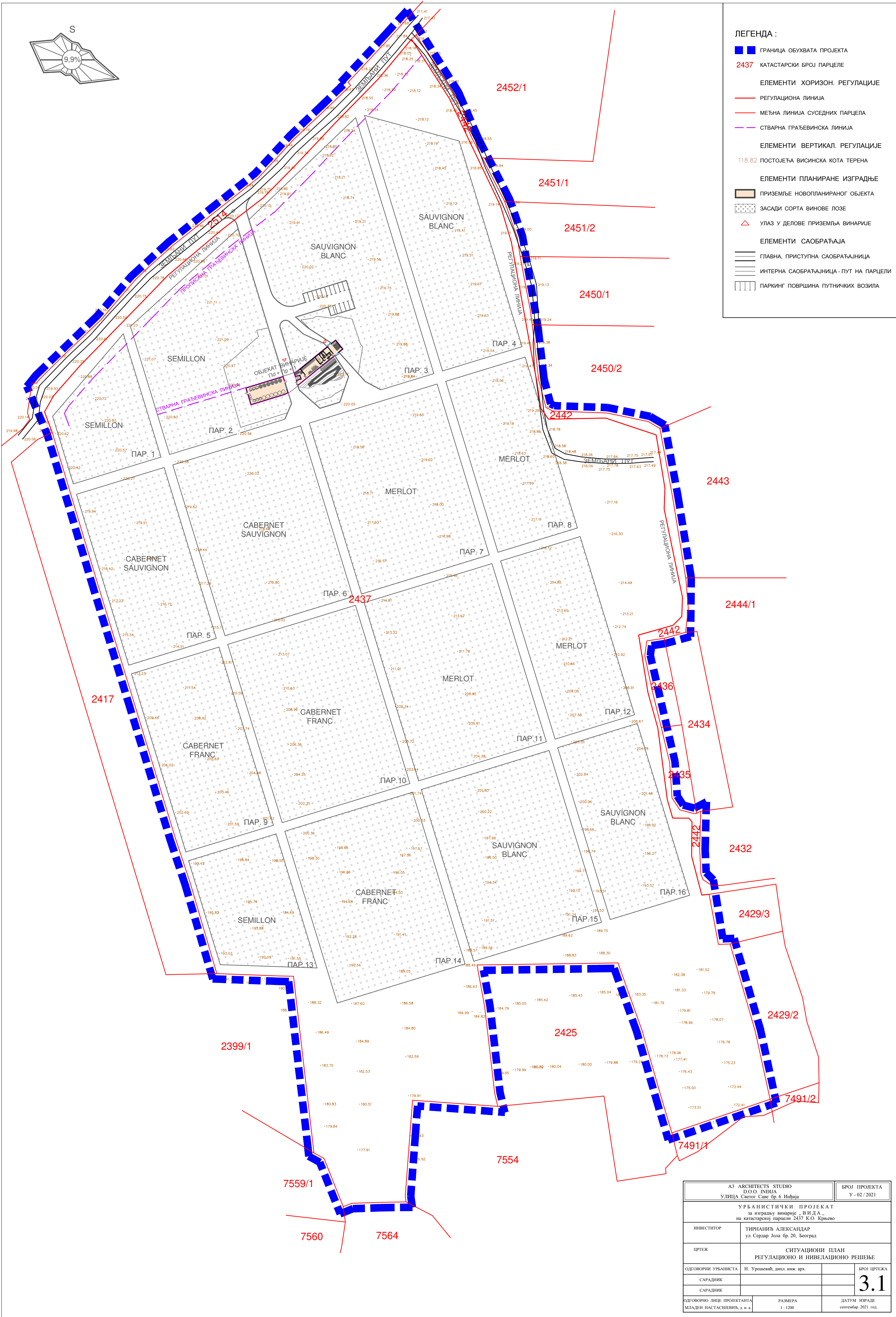
УЛАЗ У ДЕЛОВЕ ПРИЗЕМЉА ВИНАРИЈЕ

ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА

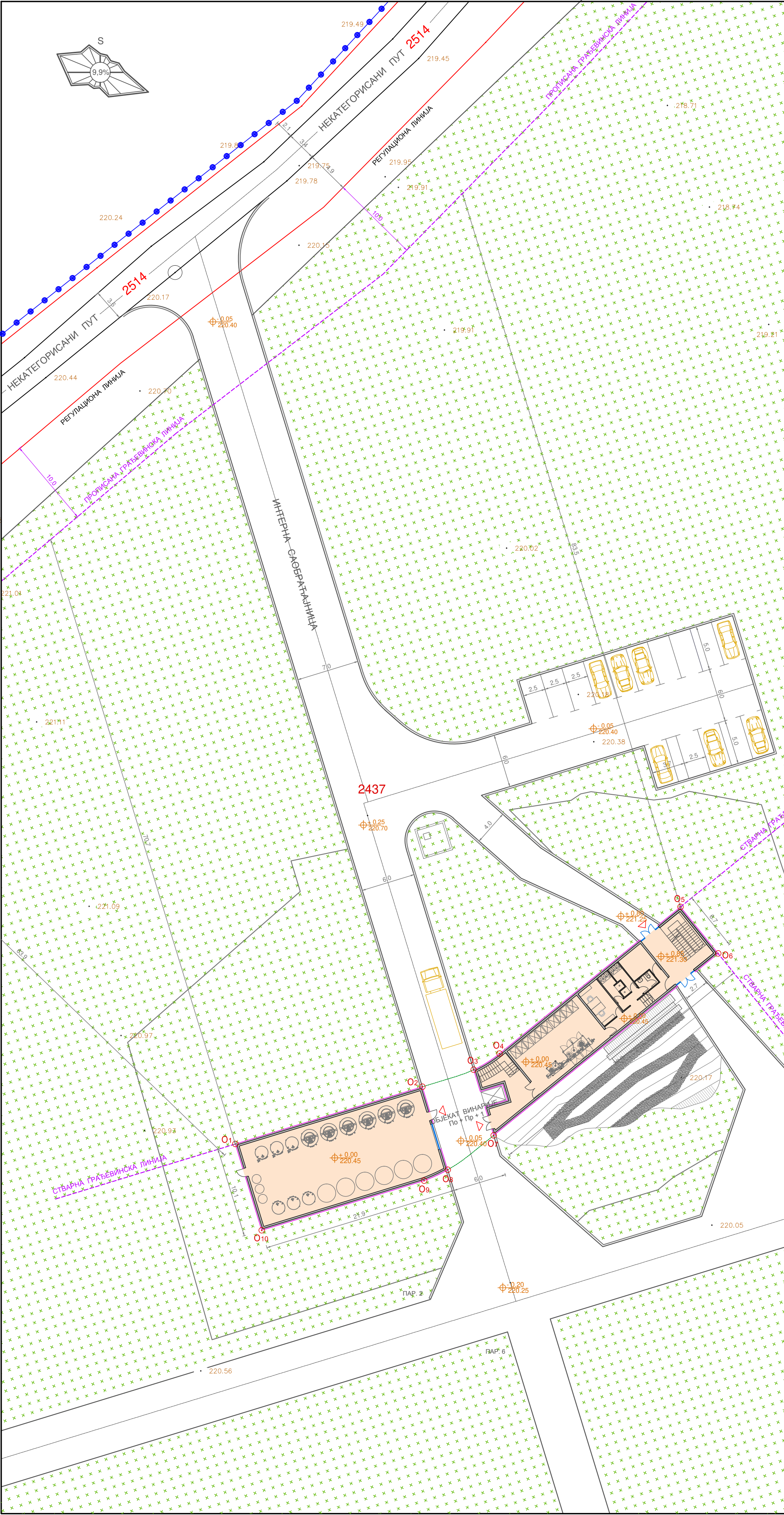
ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА

ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА - ПУТ НА ПАРЦЕЛИ

ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА



А3 ARCHITECTS STUDIO D.O.O. INDIJA УЛИЦА Светог Саве бр. 6 Инђија		БРОЈ ПРОЈЕКТА У - 02 / 2021	
У Р Б А Н И С Т И Ч К И П Р О Ј Е К А Т за изградњу винарије „ВИДА“, на катастарској парцели 2437 К.О. Крњено			
ИНВЕСТИТОР	ТИРНАНИЋ АЛЕКСАНДАР ул. Серадар Јола бр. 20, Београд		
ЦРТЕЖ	СИТУАЦИОНИ ПЛАН РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 3.1
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА МЛАДЕН НАСТАСИЈЕВИЋ, д.и.н.а.		РАЗМЕРА 1 : 1200	ДАТУМ ИЗРАДЕ септембар 2021. год.



ЛЕГЕНДА :

●●●

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЕКТА

10046

КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ

ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ

—

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

—

МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА

ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

СТВАРНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ

220.70

ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА

±0.00
220.45

НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА

ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА

—

ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА

—

ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПРЕДМЕТНОЈ ПАРЦЕЛИ

||||

ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА

ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

■

ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНЕ ВИНАРИЈЕ

□

НОВОПЛАНИРАНА СПРАТНА ЕТАЖА

□

АСФАЛТИРАНЕ ПОВРШИНЕ

▤

ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ И ТРОТОАРИ

▥

ПОШЉУНЧАНА ПОВРШИНА

▦

ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ

□

СЕПТИЧКА ЈАМА

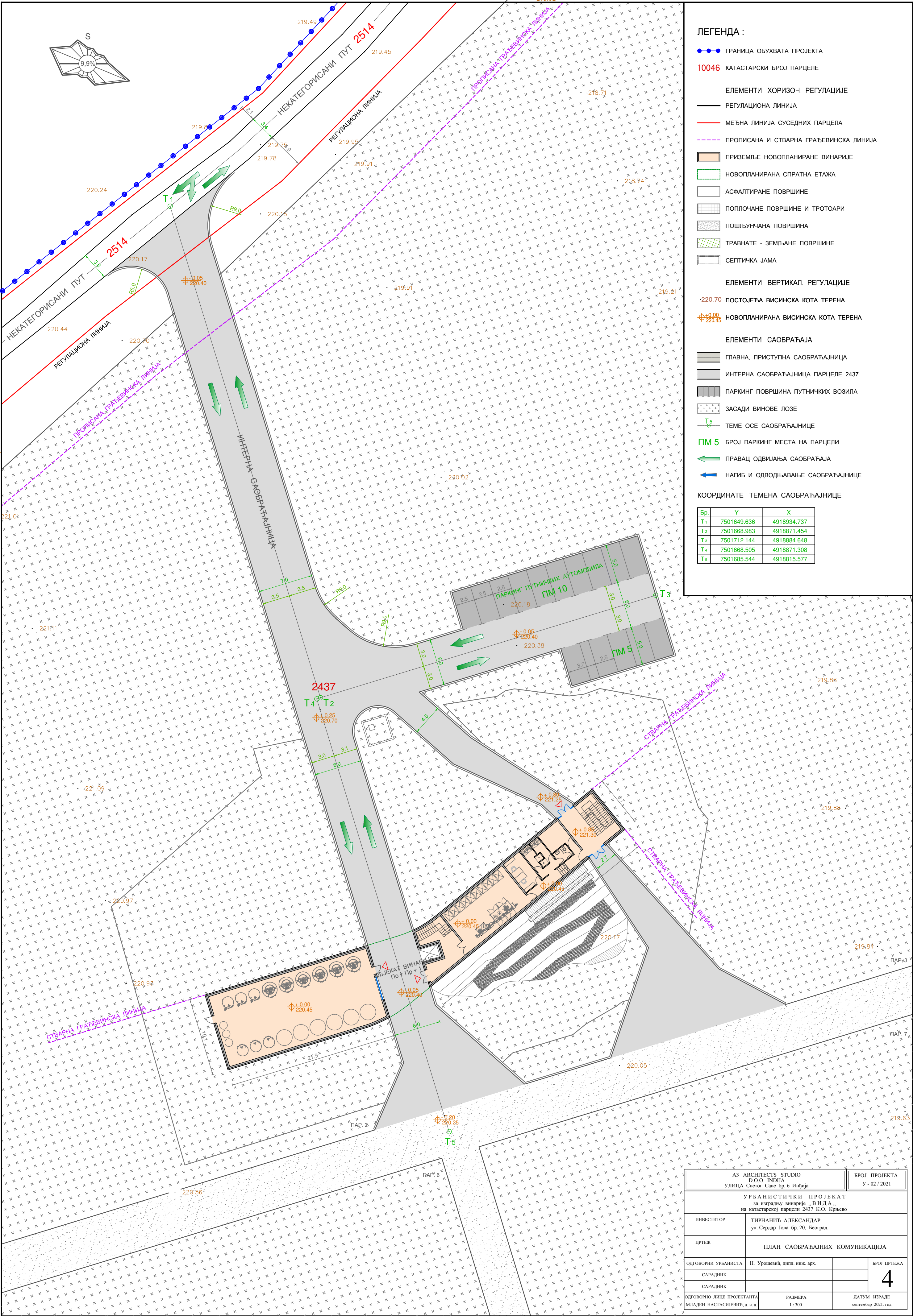
○
○

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

Бр.	Y	X
O ₁	7501654.125	4918833.178
O ₂	7501675.068	4918839.581
O ₃	7501680.812	4918841.487
O ₄	7501683.712	4918843.297
O ₅	7501703.972	4918859.703
O ₆	7501708.188	4918854.497
O ₇	7501683.056	4918834.145
O ₈	7501677.907	4918830.294
O ₉	7501675.266	4918829.081
O ₁₀	7501657.078	4918823.520

A3 ARCHITECTS STUDIO D.O.O. INDIJA УЛИЦА Светог Саве бр.6 Инђија			БРОЈ ПРОЈЕКТА У - 02 / 2021	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу винарије „ВИДА „ на катастарској парцели 2437 К.О. Крњeво				
ИНВЕСТИТОР		ТИРНАНИЋ АЛЕКСАНДАР ул. Сераф Јола бр. 20, Београд		
ЦРТЕЖ		СИТУАЦИОНИ ПЛАН РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА		Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 3.2
САРАДНИК				
САРАДНИК				
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА МЛАДЕН НАСТАСИЈЕВИЋ, д.и.и.а.		РАЗМЕРА 1 : 300		ДАТУМ ИЗРАДЕ септембар 2021. год.



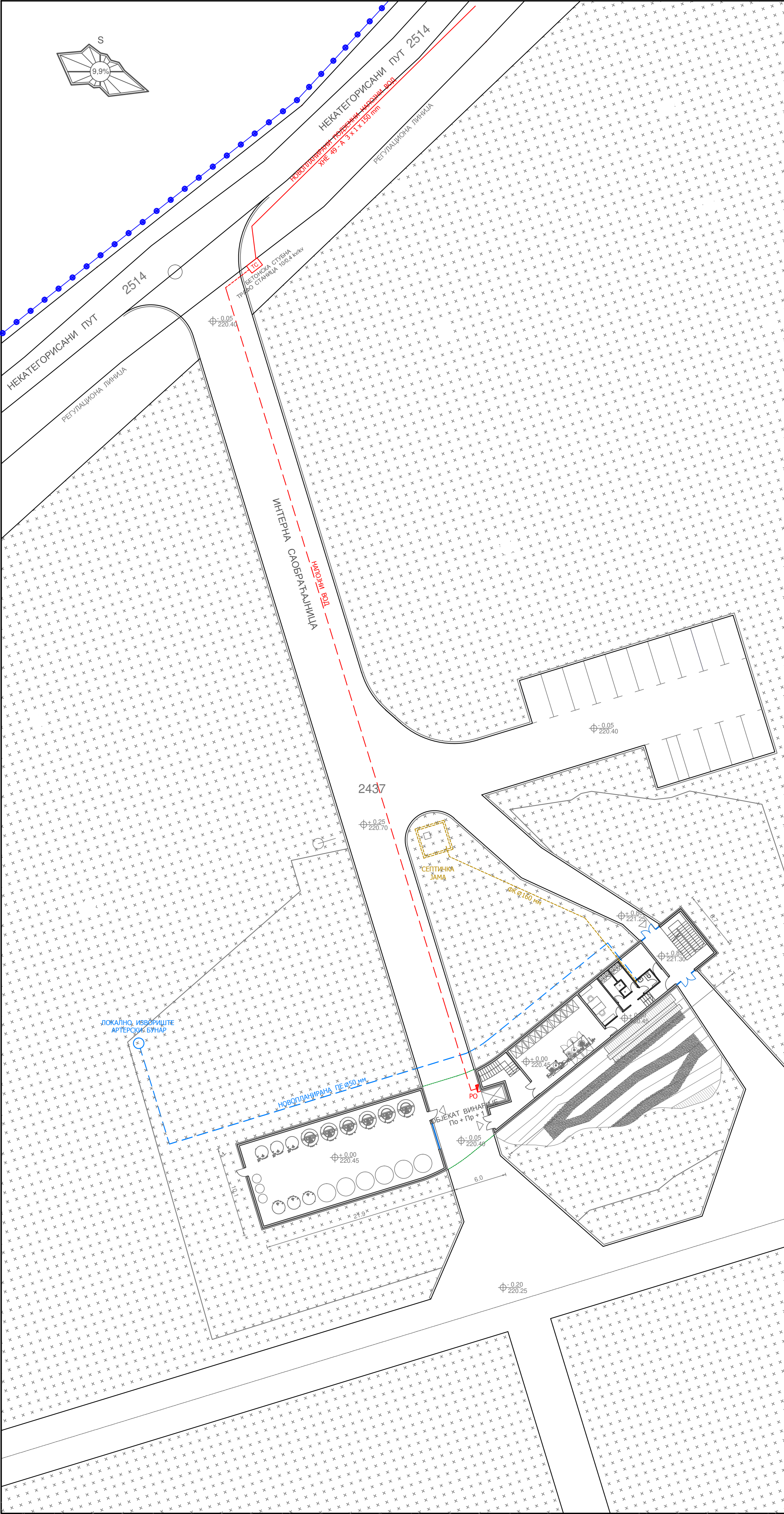
ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЕКТА
- 10046 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
 - ПРОПИСАНА И СТВАРНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНЕ ВИНАРИЈЕ
 - НОВОПЛАНИРАНА СПРАТНА ЕТАЖА
 - АСФАЛТИРАНЕ ПОВРШИНЕ
 - ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ И ТРОТОАРИ
 - ПОШЉУЧНАНА ПОВРШИНА
 - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
 - СЕПТИЧКА ЈАМА
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
- 220.70 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - ±0.00/220.45 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
- ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
 - ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА ПАРЦЕЛЕ 2437
 - ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
 - ЗАСАДИ ВИНОВЕ ЛОЗЕ
 - Т5 ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - ПМ 5 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА ПАРЦЕЛИ
 - ПРАВАЦ ОДВИЈАЊА САОБРАЋАЈА
 - НАГИБ И ОДВОЂЊАВАЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

Бр.	Y	X
T1	7501649.636	4918934.737
T2	7501668.983	4918871.454
T3	7501712.144	4918884.648
T4	7501668.505	4918871.308
T5	7501685.544	4918815.577

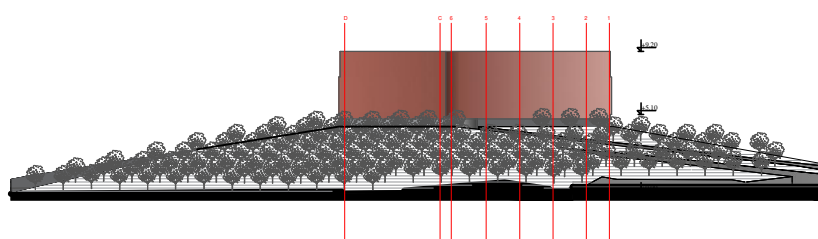
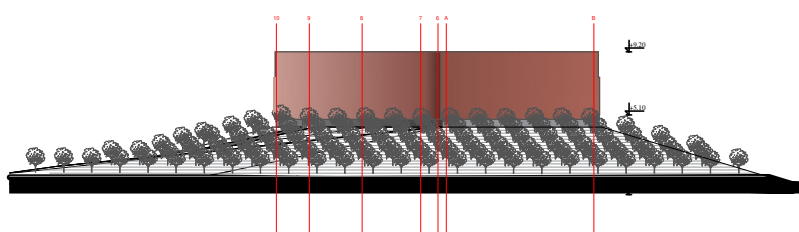
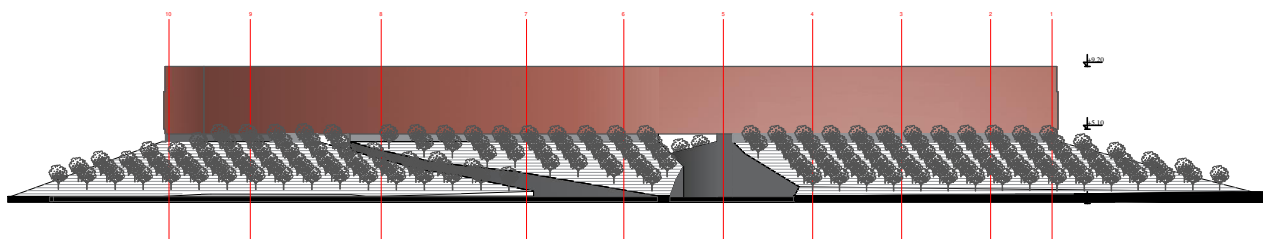
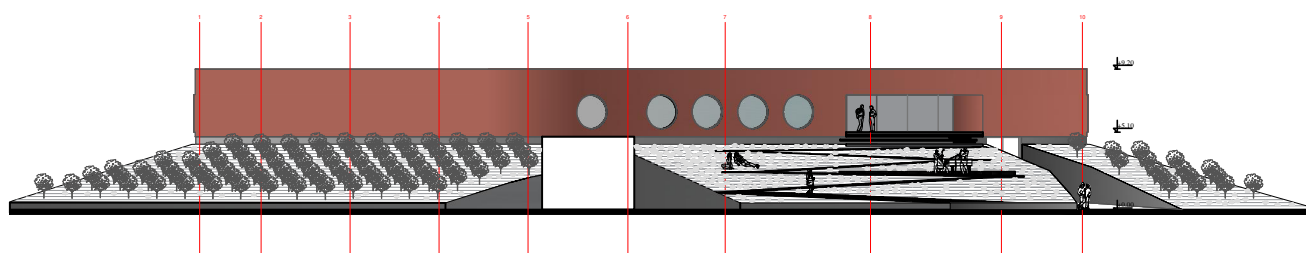
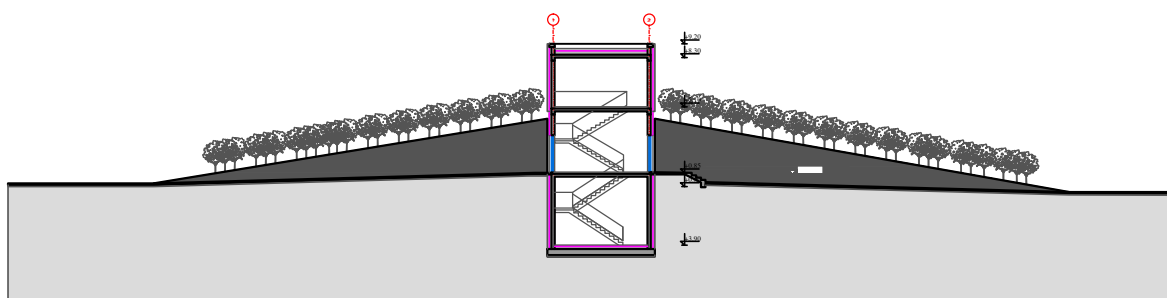
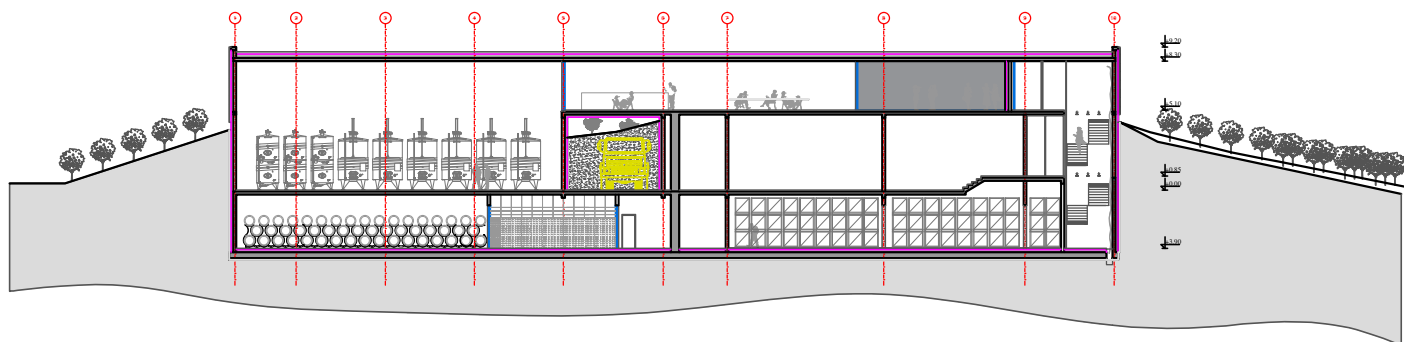
АЗ ARCHITECTS STUDIO D.O.O. INDIJA УЛИЦА Светог Саве бр. 6 Инђија		БРОЈ ПРОЈЕКТА У - 02 / 2021	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу винарије „ВИДА“, на катастарској парцели 2437 К.О. Крњeво			
ИНВЕСТИТОР	ТИРНАНИЋ АЛЕКСАНДАР ул. Сераф Јола бр. 20, Београд		
ЦРТЕЖ	ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 4
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА МЛАДЕН НАСТАСИЈЕВИЋ, д.и.а.		РАЗМЕРА 1 : 300	ДАТУМ ИЗРАДЕ: септембар 2021. год.



ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЕКТА
- КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
 - НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ
 - ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНЕ ВИНАРИЈЕ
 - АСФАЛТИРАНЕ ПОВРШИНЕ
 - ПОШЉУНЧАНА ПОВРШИНА
 - ЗАСАДИ ВИНОВЕ ЛОЗЕ
 - ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПРЕДМЕТНОЈ ПАРЦЕЛИ
 - ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- КОМУНАЛНА И ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА
 - НОВОПЛАНИРАНИ ВИСОКОНАПОНСКИ ПОДЗЕМНИ ВОД 10 kv
 - НОВОПЛАНИРАНА СТУБНА ТРАФО СТАНИЦА 10/0,4 kv/kv
 - НОВОПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛЕКТРО ВОД ОД ТРАФО СТАНИЦЕ ДО ОРМАРА
 - РАЗВОДНИ ОРМАР
 - ВОДОВОДНА МРЕЖА
 - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА
 - ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ЛОКАЛНОГ БУНАРА НА ПАРЦЕЛИ
 - ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
 - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ. Ø160 mm
 - ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА КАНАЛИЗАЦИОНЕ СЕПТИЧКЕ ЈАМЕ

А3 ARCHITECTS STUDIO Д.О.О. INDIJA УЛИЦА Светог Саве бр. 6 Инђија		БРОЈ ПРОЕКТА У - 02 / 2021	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу винарије „ВИДА“, на катастарској парцели 2437 К.О. Крњevo			
ИНВЕСТИТОР	ТИРНАНИЋ АЛЕКСАНДАР ул. Серадар Јола бр. 20, Београд		
ЦРТЕЖ	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 5
САРАДНИК			
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА МЛАДЕН НАСТАСИЈЕВИЋ, д.и.и.а.	РАЗМЕРА 1 : 300	ДАТУМ ИЗРАДЕ септембар 2021. год.	

[illegible]