

PLAN DETALJNE REGULACIJE

**Objekat: OMV STANICA ZA SNABDEVANJE
GORIVOM I PRODAJNI KOMPLEKS BT-01
BAČKA TOPOLA**

Investitor: „OMV JUGOSLAVIJA” D.o.o. BEOGRAD

1.UVODNI DEO

1.1.UVOD

Na osnovu zahteva Investitora „OMV JUGOSLAVIJA”

Skupština opštine Bačka Topola je donela odluku o izradi Urbanističkog projekta stanice za snabdevanje gorivom na autoputu E-75, na stacionaži km 54/55 na obe strane autoputa, pored odmorišta. (Sl.list opštine B.Topole br. 4/2003.)

Nakon donošenja te odluke ista je precizirana i usaglašena važećem zakonu, te je potrebno izvršiti izmene odluke u smislu da umesto Urbanističkog projekta potrebna je izrada Plana detaljne regulacije.

Predmetni plan sadrži OMV stanicu za snabdevanje gorivom i prodajni kompleks BT-01 na desnoj (zapadnoj) strani autoputa E-75 Subotica-Beograd, na teritoriji opštine Bačka Topola, sa priključkom na saobraćajnicu postojećeg odmorišta, na stacionaži km 53+750. (Po Prostornom planu područja infrastrukturnog koridora autoputa E-75 Subotica-Beograd, Sl. glasnik RS br.69/2003.)

1.2. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE

1.2.1. PRAVNI OSNOV

Na osnovu članova 39-50 Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS br. 47/2003.);

i na osnovu člana 33. tačka 4. Statuta opštine Bačka Topola

Skupština opštine Bačka Topola je donela odluku o izradi „Urbanističkog projekta kompleksa stanice za snabdevanje motornih vozila gorivom na autoputu E-75” (Sl.list opštine Bačka Topola br.4/2003.).

Pošto je naknadno precizirana vrsta potrebnog plana po važećem zakonu, određeno je da je potrebna izrada plana detaljne regulacije, a tačan naziv objekta je: OMV STANICA ZA SNABDEVANJE GORIVOM I PRODAJNI KOMPLEKS BT-01.

Za te izmene potrebno je doneti dopunu odluke od Skupštine opštine Bačka Topola.

1.2.2. PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije je
 Prostorni plan područja infrastrukturnog koridora autoputa E-75 Subotica – Beograd (Batajnica) (Sl.glasnik RS br. 69/2003.).

Izvod iz Prostornog plana područja infrastrukturnog koridora autoputa E-75 Subotica-Beograd (Batajnica):
 „Prostorni plan se ostvaruje planovima detaljne regulacije...”(član 4.)
 „Ugovor o implementaciji prostornog plana...(član 5.)
 Benzinska stanica pod br. 6.na orijentacionoj stacionaži km 53+750, uz odmorište, na teritoriji opštine Bačka topola.

1.3. LOKACIJA

Kompleks je lociran pored autoputa E-75 Subotica-Beograd, po Prostornom planu područja infrastrukturnog koridora autoputa E-75 Subotica-Beograd (Sl. glasnik RS br.69/2003.) na (orijentacionoj) stacionaži km 53+750 (pod br. 6.) na desnoj (zapadnoj) strani autoputa. Tačne stacionaže su prikazane u grafičkom prilogu. Objekti kompleksa su na prostoru katastarske parcele br.3018 K.o. Bačka Topola. Površina parcele je 2,3172 ha. Po listu o vlasništvu (uložak br.826, Dn.br. 691/2003) uknjiženo je kao vlasnik nekretnina Preduzeće za trgovinu i usluge „OMV JUGOSLAVIJA” D.o.o. Beograd, Takovska br. 45/4.

Planirani kompleks je predviđena na parcelama: parcela br. 3018 u celosti, i delovima parcela: br.4915 (duž istočne strane parcele br. 3018); br.4926 (duž južne strane parc.br.3018); i br.4711/2 (koridor autoputa).

Sve parcele su u K.o. Bačka Topola, u vangrađevinskom reonu.

1.4. GRANICE OBUHVAĆENOG PROSTORA PLANA DETALJNE REGULACIJE

Plan detaljne regulacije obuhvata prostor sa granicama:
 -prema zapadu – zapadna granica parc.br.3018
 -prema severu – severna granica parc.br.3018
 -prema istoku – istočna granica parc.br.4915 (na deonici koridora autoputa bez proširenja) odn. u nastavku prema jugu zapadna ivica saobraćajnice za odmorište
 -prema jugu – južna granica parc.br. 4926, sa produženjem iste prave linije do saobraćajnica odmorišta.

2. PRAVILA UREĐENJA

2.1. PODELA ZEMLJIŠTA NA JAVNO I OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

2.1.1. POSTOJEĆE STANJE

Po postojećem stanju predmetni prostor obuhvata sledeće parcele K.o. Bačka Topola:

- parc.br. 3018 u celosti, njiva II klase – ostalo građ. zemljište
- deo parc.br. 4915 (seoski put) – javno građevinsko zemljište
- deo parc.br. 4926 (seoski put) – javno građevinsko zemljište
- deo parc.br. 4711/2 (autoput) – javno građevinsko zemljište

K.O. Bačka Topola - vangrađevinski reon

br.parc.	posedovni list br.	vlasništvo	vrsta zemljišta	
4711/2	462	Državna svojina Republika Srbija pravo korišćenja Ministarstvo za saobraćaj i veze Beograd Bulevar Revolucije 282	njiva II klase	javno zemljište
4915	461	Državna svojina Republika Srbija pravo korišćenja Opština Bačka Topola ul. M.Tita 24	seoski put	javno zemljište
4926	461	Državna svojina Republika Srbija pravo korišćenja Opština Bačka Topola ul. M.Tita 24	seoski put	javno zemljište
3018	2339	Prema izvodu iz zemljišne knjige br. 826 pravo vlasništva Preduzeće za trgovinu i usluge „OMV Jugoslavija” doo Beograd Takovska 45/4	njiva	ostalo zemljište

2.1.2. POVRŠINE PARCELA

Površina pojedinih parcela odn. delova parcela:

-parc.br. 3018 u celosti	2,3172 ha
-deo parc.br. 4926 obuhvaćen planom	0,0270 ha
-deo parc.br. 4915 obuhvaćen planom	0,2424 ha
-deo parc.br. 4711/2 obuhvaćen planom	0,2673 ha
Ukupna površina prostora obuhvaćen planom je	2,854 ha.

KOORDINATE TAČAKA
graf.prilog Određivanje javnih i ostalih površina (PREPARCELACIJA)

br.tačke	y	x
1813	398 788,68	73 207,35
1687	398 829,93	73045,92
1688	398 855,06	72 947,89
1825	398 847,96	72 811,76
124	398 849,00	72 832,00
125	398 861,14	72 948,31
126	398 835,64	73 047,11
1	398 853,914	72 812,663
2	398 809,352	72 805,904
3	398 803,419	72 805,004
4	398 790,518	72 930,083
5	398 783,773	72 934,538
6	398 854,940	72 946,710
7	398 853,836	72 952,621
8	398 801,532	72 990,838
9	398 781,758	72 987,839
10	398 778,759	73 007,613
11	398 798,533	73 010,612
12	398 743,438	73 200,487

POVRŠINE NOVOFORMIRANIH PARCELA i podela na javo i ostalo zemljište

- P1 819m² javno zemljište
P3 1188m² javno zemljište
P2 6332m² ostalo zemljište – benzinska pumpa
P4 15252m² ostalo zemljište – zelena površina
P5 400m² ostalo zemljište – I zaštitna zona bunara i bunar sa postrojenjem

2.2.CELINE I ZONE ODREĐENE PLANOM
-NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Prostorno-funkcionalna organizacija prostora obuhvaćen predmetnim Planom detaljne regulacije određena je Projektnim programom Investitora, a u skladu sa Prostornim planom područja infrastrukturnog koridora autoputa E-75 Subotica-Beograd.

Ciljevi izgradnje planiranih objekata:

- izgradnja benzinske pumpe sa pratećim sadržajima
- adekvatno rešenje kolskog saobraćaja sa priključkom na postojeće saobraćajnice odmorišta
- formiranje i uređenje slobodnih površina.

PODELA PROSTORA NA ZONE

A) Kompleks benzinske stanice

Deo prostora parc.br. 3018 će biti ograđen prozor i biće zona kompleksa benzinske pumpe. Na tom prostoru su predviđeni svi elementi benzinske stanice.

B) Bunar i crpna stanica

Za snabdevanje kompleksa vodom predviđeno je bušenje bunara sa potrebnim pratećim sadržajima. Za to je predviđen posebno ograđen prostor u severnom delu parcele br. 3018 (predviđen za zelene površine), na dovoljnom odstojanju od benzinske stanice.

C) Slobodne površine

Preostali (neograđeni prostor) parcele br. 3018 ostaje slobodna, zelena površina.

2.3. URBANISTIČKI USLOVI ZA JAVNE POVRŠINE I JAVNE OBJEKTE

Saobraćaj benzinske stanice se nadovezuje na postojeću saobraćajnicu odmorišta i koristi isti ulaz-izlaz autoputa. Postojeće saobraćajnice kao javni objekti se ne menjaju, nisu predviđene nikakve intervencije na tim objektima saobraćajne infrastrukture.

Javne površine, delovi postojećih seoskih puteva na parc.br. 4915 i 4926 ostaju javne površine. Deo parc.br. 4915 će se iskoristiti za izgradnju saobraćajnih površina za potrebe benzinske stanice.

Na parc.br.3018, pored ograđenog prostora, sa zapadne i severne strane, sa spoljne strane ograde a na površini iste parcele ostaviti slobodan prostor-koridor širine 6m za potrebe atara.

2.4. INFRASTRUKTURA

2.4.1. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Postojeće saobraćajnice

Postoje izgrađene saobraćajnice – priključak odmorišta na autopu, a u koridoru autoputa. (parc.br. 4711/2)

Postoji poljski put duž koridor autoputa. (parc.br. 4915)

Postoji poljski put upravan na koridor autoputa, do ivice koridora autoputa (parc.br. 4926).

Planirane saobraćajnice i saobraćajne površine

Planirane saobraćajne površine za kretanje i tankiranje vozila se priključuju na postojeću izgrađenu saobraćajnicu, opisano u predhodnoj sravci.

Deo postojećeg poljskog puta (parc.br. 4915) će se koristiti za saobraćajne površine.

Sa spoljne strane ograde sa severne i zapadne strane potrebno je ostaviti pojas širine 6m za potrebe atara, i to na površini parc.br. 3018.

Poljski put sa parc.br. 4926 ostaje u postojećoj funkciji.

Dimenzije i nivelaciono rešenje saobraćajnih površina su date u grafičkom prilogu.

PEŠAČKE STAZE

Pešačke staze – trotoari su predviđeni samo oko objekta prodajnog kompleksa, za povezivanje raznih sadržaja kompleksa.

2.4.2. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

2.4.2.1. VODOSNABDEVANJE

Za snabdevanje kompleksa vodom potrebno je izbušiti bunar na povoljnoj lokaciji, na parc.br. 3018.

Taj treba da obezbeđuje potrebne količine vode za piće, sanitarne vode, za potrebe protivpožarne zaštite kao i za potrebe održavanja saobraćajnih i zelenih površina.

Bunar opremiti sa potrebnim pratećim sadržajima.

Prostor bunara zaštititi ogradom.

Za povezivanje bunara sa potrošnim mestima izgraditi unutrašnju vodovodnu mrežu. Trase vodova su prikazane u grafičkom prilogu.

2.4.2.2. FEKALNA KANALIZACIJA

Potrebni je izgraditi kanalizacionu mrežu za odvod sanitarne otpadne vode i nezagađene atmosferske vode.

Kod račvanja vodova, prelomnih mesta i priključaka izraditi šahtove kanalizacije.

Za sakupljanje otpadnih voda izgraditi recipijent od vodonepropusnog materijala potrebnog kapaciteta.

Trase vodova i lokacija recipijenta su prikazane u grafičkom prilogu.

2.4.2.3. ODVOD ZAGAĐENE OTPADNE VODE

Za odvod zagađenih otpadnih voda sa površina za saobraćaj i tankiranje vozila potrebno je iste površine izgraditi sa odgovarajućim padovima, potrebnim rigolama, kanalima, odvodnim cevima i dr.

Za sakupljanje i taloženje otpadnih voda izgraditi separator odgovarajućih dimenzija, na lokaciji naznačenoj u grafičkom prilogu.

2.4.2.4. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Za napajanje električnom energijom planiranog objekta OMV potrebno je izgraditi zidanu trafostanicu snage do 630 kVA sa priključnim 20 kV kablovskim vodom.

ZTS 630 kVA oprema se 20 kV i 0.4 kV opremom i energetskim transformatorom snage 250 kVA. Na VN strani planirati dve vodne ćelije. Na NN strani predvideti dovoljan broj kablovskih izvoda za buduće objekte – još jednu benzinsku stanicu. Merenje utrošene električne energije se vrši na NN strani, kompletnom mernom grupom smeštenim u ZTS.

Na NN strani predvideti polje javne rasvete.

U trafo reonu primeniti TT sistem zaštite od nedozvoljenog napona dodira.

ZTS je dimenzija 3.70x4.50 m sa vratima okrenutim prema autoputu.

Lokacija ZTS je određena na situacionom planu.

Spoljno osvetljenje kompleksa izvesti svetiljkama sa natrijumovim sijalicama visokog pritiska.

20 kV kablovski vod se polaže od novog GRS do ZTS. Novi GRS sa bočnim 20 kV učinskim rastavljačem se ugrađuje u liniju DV 20 kV "Gunaroš". Kabel se polaže u zemljani rov dubine 0.8 m. Iznad kabla postaviti plastične štitnike i traku za upozorenje. Novi 20 kV kablovski vod ima ukrštanja sa postojećim optičkim kablom i regionalnim putem R 108 Bajmok – Bečej. Ispod regionalnog puta kabel se polaže u zaštitnu cev ϕ 110 koja se ugrađuje podbušivanjem na dubinu od 1.60 m od najniže kote kolovoza. Dužina zaštitne cevi je 26.0 m koliko iznosi širina putnog pojasa na mestu ukrštanja. Stacionaža regionalnog puta na mestu ukrštanja je Km 33+593.

Trasu kabla sa obe strane puta obeležiti betonskim kablovskim oznakama. Nakon polaganja kabla izvršiti geodetsko snimanje i kartiranje.

2.4.2.5. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Za rad predmetne benzinske stanice i planirane izgradnje još jedne potrebno je obezbediti 20 telefonskih parica. Priključni kabel za OMV je tipa TK 59M 15x4x0.8 koji se polaže paralelno sa postojećim optičkim kablom od stacionaže regionalnog puta R 108 Km do Km 33+084. Dalje TK se polaže u parceli poljskog puta 4926 do objekta OMV. Mesto priključka na kapacitete Telekoma je nastavak na međumesnom kabl u koridoru regionalnog puta na stacionaži početka paralelnog vođenja. Kabel se polaže u zemljani rov dubine 0.8 m. Iznad kabla postaviti plastične štitnike i traku za upozorenje. Na karakteristična mesta trase – početak i kraj paralelnog vođenja sa regionalnim putem, ugraditi betonske kablovske oznake. Nakon polaganja kabla izvršiti geodetsko snimanje i kartiranje.

Na platou benzinske stanice predviđeno je postavljanje javne telefonske govornice. Lokacija je određena na grafičkom prilogu.

2.5. POSEBNI ZAHTEVI I USLOVI ZA IZDAVANJE ODOBRENJA ZA IZGRADNJU

1. Potrebno je ispuniti posebne tehničke uslove priključka planiranog objekta na autoput koje određuje Republička direkcija za puteve.
2. Posebne uslove priključka na telekomunikacionu infrastrukturu određuje Telekom Srbija, Filijala Subotica/Sombor
3. Posebne uslove priključka na elektroenergetsku infrastrukturu određuje J.P. Elektrovojvodina Elektrodistribucija Subotica
4. Potrebno je izraditi Detaljnu analizu uticaja na životnu sredinu na osnovu Rešenja br. 119-501-00959/2003-03 Pokrajinskog sekretarijata za zaštitu životne sredine i održivi razvoj
5. Posebne vodoprivredne uslove određuje JVP "Vode Vojvodine" Novi Sad
6. Posebne uslove zaštite od požara i eksplozije određuje MUP RS SUP Subotica, Odsek protivpožarne policije
7. Posebne uslove prilagođavanja objekta potrebama odbrane određuje Ministarstvo odbrane, Sektor za građevinsko-urbanističku delatnost, Beograd

2.6. USLOVI ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Na prostoru obrađenim ovim Planom detaljne regulacije nisu evidentirana kulturna dobra niti drugi elementi prostora koji bi zahtevali posebne uslove i mere zaštite.

Na predmetnom prostoru ne postoje zaštićena prirodna dobra.

Ukoliko prilikom izvođenja radova budu otkrivena eventualna prirodna dobra (arheološki nalazi i sl.), propisuje se obaveza obaveštavanja Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Subotici, koji treba da odredi adekvatne uslove i mere zaštite.

2.7. LOKACIJE PREDVIĐENE ZA DALJU PLANSKU RAZRADU

U Prostornom planu područja infrastrukturnog koridora autoputa Subotica-Beograd (Batajnica) predviđena je izgradnja benzinske pumpe i na istočnoj (levoj) strani autoputa, na približno istoj stacionaži, isto uz odmorište.

Imajući u vidu te podatke, pojedini elementi infrastrukture su planirani i za potrebe budućih, planiranih objekata:

-električni vod i trafo stanica je planirana sa kapacitetom i za potrebe druge benzinske pumpe, a sa prelazom ispod autoputa biće mnogo jednostavnije i racionalnije dovesti el. energiju do budućih objekata

-na isti način je planiran dovod telefonske intalacije

-snabdevanje vodom je predviđeno iz bunara projektovanog po predmetnom planu.

2.8. USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U cilju zaštite životne sredine neophodno je primeniti odgovarajuće mere radi zaštite, pre svega zemljišta, vode i vazduha.

2.8.1. ZAŠTITA ZEMLJIŠTA

Tokom izgradnje može doći do zagađivanja i degradacije tla usled ispuštanja goriva, ulja, masti, građevinskih materijala raznih vrsta.

Radi umanjivanja negativnih uticaja na zemljište tokom izgradnje potrebno je izvršiti:

-nakon završetka izgradnje evakuisati sve vrste otpadaka kao i zagađene slojeve zemljišta

-po potrebi nasipati nove slojeve od zdrave zemlje

-rekultivacija celokupnog degradiranog zemljišta

U toku eksploatacije objekata potrebno je voditi naročitu pažnju na sakupljanje i evakuaciju zagađenih otpadnih voda.

2.8.2. ZAŠTITA VODA

Za zaštitu voda je primarni uslov adekvatno snabdevanje objekata vodom. To će se postići bušenjem bunara.

Odvođenje otpadnih voda iz objekata vršiće se izgradnjom kanalizacione mreže i izgradnjom recipijenta odn. separatora za zagađene vode.

Odvod atmosferskih voda sa svih površina rešiti odgovarajućim odvodnim rigolama, po potrebi kanalima i cevima. Sve površine planirati sa odgovarajućim padovima za površinski odvod vode.

Odvod jednim delom u ulicu 1.Maja a delom do postojeće atmosferske kanalizacione mreže u ul. 29.Novembra.

2.8.3. ZAŠTITA VAZDUHA

Za zaštitu vazduha od zagađenja izduvnih gasova kao i buke i vibracija predviđeno je hortikulturno uređenje slobodnih površina i sa srednjim i visokim vrstama biljaka, koje će stvoriti prirodnu zaštitnu zonu.

U blizini lokacije kompleksa benzinske pumpe nema naseljenih mesta.

2.8.4. DRUGE ZAŠTITNE MERE

Potrebno je redovno održavanje svih površina i objekata.
 Potrebna je redovna evakuacija smeća.
 Sve slobodne površine potrebno je ozeleniti odgovarajućom zelenilom.

2.8.5. USLOVI ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH RAZARANJA

Prilikom projektovanja, izgradnje i uređenja kao i tokom eksploatacije objekata potrebno je sprovesti potrebne mere zaštite od elementarnih nepogoda.

Predviđene mere su:

-Izgradnja protivpožarne hidrantske mreže sa potrebnom propisanom količinom i pritiskom vode, sa pravilnim razmeštanjem PP hidranata.

-Postavljanje potrebnog broja i vrste aparata za gašenje požara. Obezbediti slobodan pristup svim hidrantima i aparatima za gašenje.

-Pravilno planiranje i izgradnja atmosferske kanalizacije i odvod atmosferskih voda.

-Kod statičkih proračuna objekata potrebno je uzeti u obzir odgovarajuće koeficijente protiv dejstva vetrova, snežnih nanosa i seizmička pomeranja.

-Postavljanje gromobranske instalacije sa pravilnim rasporedom i uzemljenjem.

-Obezbediti prohodnost terena od zarušavanja objekata pravilnom dispozicijom objekata u odnosu na njihove visine.

-U postupku izrade Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekata ishoditi posebne uslove za projektovanje i građenje objekata od Saveznog ministarstva za odbranu – Odsek za odbranu Bačka Topola.

2.9. OGRANIČENJA ZA IZVOĐENJE RADOVA

Organizaciju gradilišta potrebno je izraditi na takav način da za se koristi površina sopstvene parcele br. 3018 za sve potrebe kao što su skladištenje – odlaganje svih vresta građevinskog materijala, mehanizacije i dr.

Ne sme se zauzeti površina koridora autoputa niti površine susednih parcela.

To se odnosi za sve vrste radova.

3. PRAVILA GRAĐENJA

3.1. VRSTA I NAMENA OBJEKATA

Objekat OMV Stanica za snabdevanje gorivom i prodajni kompleks BT-01 sastoji se od sledećeg sadržaja: (numeracija po grafičkom prilogu)

1.BENZINSKA PUMPA

Benzinska pumpa za snabdevanje gorivom sadrži 4 pumpe, od toga 3 sa po 2x2 točeca mesta i 1 sa 2 točeca mesta (za kamione).Predviđena je prodaja raznih vrsta goriva: Eurodizel; Bezolovni benzin BMB98 i BMB95; Olovni benzin MB95 i Dizel D2.

Osovinski razmak pumpi je 7,50 odn. 8,50m.

Postolja pumpi su izdignute a ostale površine čine jedinstvenu površinu sa saobraćajnim površinama za kretanje i tankiranje vozila.

2.CISTERNE ZA SMEŠTAJ GORIVA

Predviđeno je postavljanje 3 podzemna rezervoara dužine 15,95m, kapaciteta od po 100 m3 goriva. Od toga 2 su pregrađeni, za kapacitete 60+40 m3. Predviđeno je skladištenje sledećih vrsta goriva:

-Eurodizel		40 m3
-Bezolovni benzin 98	BMB 98	40 m3
-Olovni benzin	MB 95	60 m3
-Bezolovni benzin	BMB 95	60 m3
-Dizel gorivo	D2	100 m3

Rezervoari su sa dvostrukom oplatom, adekvatno zaštićeni od korozije i mehaničkih udara.

Cisterne su povezane podzemnim vodovima sa benziskom pumpom.

Uz cisterne predviđen je objekat za dolivanje tankova za gorivo i proširenje saobraćajne površine za parkiranje kamiona za vreme dolivanja goriva.

3.PRODAJNI KOMPLEKS

Objekat prodajnog kompleksa je prizeman, gabarita 23,00x14,45m. Lociran je upravno u odnosu na pumpna mesta. Istočna ivica objekta se poklapa sa regulacionom i građevinskom linijom, naznačeno u grafičkom prilogu.

Donja ivica konstrukcije je na visini 3,10m od poda prizemlja.

Moderno je opremljen, u svemu premu tehničkim normativima, standardima i propisima za montažnu suvu gradnju.

Spoljni zidovi su od prefabrikovanih montažnih panela obloženi plastificiranim čeličnim limom boje RAL 9018.

Sastoji se od sledećih sadržaja:

- Prodavnica
- Restoran Vienna Cafe
- Hodnici za komunikaciju
- Ostava
- Muški i ženski toalet
- Magacin
- Magacin za ulje
- Kancelarije
- Kuhinja
- Magacin prodavnice
- Garderoba za osoblje

- Rashladna komora
- Toaleti za osoblje
- Mašinska soba.

Objekat je montažni, sa čeličnom konstrukcijom, sa zidovima od prefabrikovanih panela. Temeljenje na temeljima samcima povezani temeljnim gredama i plivajućom AB pločom.

Krovna konstrukcija je od rešetkastih čeličnih nosača. Pokrivač je čelični trapezasti lim visine 13,5cm sa slojevima za termoizolaciju i zaštitu.

4.NASTREŠNICA BENZINSKE PUMPE

Nastrešnica iznad površine benzinske pumpe je dim. 10,40x31,00m, ukupne površine 322,40 m². Donja kota nastrešnice je na +4,65m od kote platoa.

Konstrukcija je ramovska čelična na stubovima. Krovni pokrivač je trapezasti lim sa minimalnim dvostranim padom.

5.TRANSPARENTNA NASTREŠNICA

Projektovana je iznad prostora za povezivanje nastrešnice nad automatima i prodajnog kompleksa.

Dimenzije nastrešnice su 11,59x14,50m. Donja kota je na +4,65m od kote platoa. Oslanja se na ramovsku konstrukciju nastrešnice benzinske pumpe sa jedne strane a sa druge na objekat prodajnog kompleksa.

Konstrukcija je od kutijastih čeličnih profila, pokrivač od lučno profilisanog transparentnog polikarbonata – Lexana.

6.TOTEM

Totem je informaciono-reklamna tabla visine 7m širine 1,8m, koji se nalazi u blizini ulaza u benzinsku pumpu, u zelenoj površini. Tabla je opremljena odgovarajućem osvetljenjem.

7.PILON

Pilon je visoki stub koji se nalazi takođe na ulazu u benzinsku pumpu. Stub je šuplja cev sa znakom OMV na vrhu.

8.DEČIJE IGRALIŠTE

Prostor rezervisan za dečije igralište je zapadno od prodajnog kompleksa, uz terasu. Površine je 40 m². Opremljen je standardnim spravama za igru dece.

9.PARKIRALIŠTA ZA PUTNIČKA VOZILA

Rezervisan prostor za parkiranje putničkih vozila kod prodajnog kompleksa, za potrebe prodavnice i restorana.

10.SAOBRAĆAJNE POVRŠINE ZA KRETANJE I TANKIRANJE VOZILA

Saobraćajne površine su projektovane za nesmetan rad svih delova pumpne stanice sa izbegavanjem konfliktnih tačaka.

Tehnologija rada je organizovana za jednosmeran režim saobraćaja.

Površine izraditi sa odgovarajućim padovima i potrebnim rigolama, odvodnim kanalima i dr. za odvod atmosferskih voda.

11.JARBOLI

Predviđeno je postavljanje jarbola u blizini ulaza u benzinsku pumpu sa zastavama za reklamu OMV.

12.TRAFO STANICA I AGREGAT

Benzinska pumpa se napaja el.energijom iz novoizgrađene zidane trafo stanice 630kVA, sa dva kablovska voda. Dimenzije objekta su 3.70x4.50 m.

Objekat trafo stanice izgraditi od tvrdog materijala i obložiti istim materijalom kao objekat prodajnog kompleksa.

Pored trafo stanice za slučaj nestanka električne energije predviđena je montaža dizel agregata kontejnerskog tipa za spoljnu montažu.

13. PROSTOR ZA SMEĆE

Južno od prodajnog kompleksa predviđen je plato za postavljanje kontejnera za smeće. Predviđeni su manji kontejneri na točkovima.

14.TERASA

Bašta restorana se nalazi uz zapadnu fasadu prodajnog objekta – uz restoran. Predviđeno je 6 stolova sa po dve klupe. Nad svakim stolom je predviđen suncobran.

15.POSTOJEĆI PARKING – ODMORIŠTE

U neposrednoj blizini planirane benzinske pumpe postoji izgrađeno odmorište sa parking prostorima za putnička i teretna vozila kao i za autobuse. Predviđa se da će deo korisnika kompleksa benzinske pumpe koristiti i ta parking mesta.

16.BUNAR I CRPNA STANICA

Pošto na predmetnoj lokaciji nije moguće priključenje na gradsku vodovodnu mrežu, za snabdevanje kompleksa sanitarnom i protivpožarnom vodom potrebno je bušenje bunara, na lokaciji naznačeno u grafičkom prilogu. Uz bunar izgraditi potrebne objekte i uređaje. Prostor bunara potrebno je ograditi.

17.SEPARATOR ULJA

Na za to pogodnom mestu, naznačeno u grafičkom prilogu izgraditi separator otpadnih voda sa manipulativnih površina, koje su zauljene. Tehnološke otpadne vode tek posle tretmana u njemu evakuišu.

18.SEPTIČKE JAME

Potrebno je izgraditi septičke jame - recipijente za sanitarne otpadne vode i nezagađene atmosferske vode, na lokaciji naznačenoj u grafičkim prilogima.

Zidove i dno recipijenta izraditi od vodonepropusnog materijala.

19. OGRADA

Prostor kompleksa potrebno je ograditi sa severne, južne i zapadne strane. Ogradu spojiti sa ogradom duž koridora samog autoputa. Ograda je transparentna, žičana.

20. BILBORD

Predviđa se postavljanje velike reklamne table - bilborda, na vidnom, za to atraktivnom mestu u blizini saobraćajnih površina za kretanje i tankiranje vozila.

21. JAVNA TELEFONSKA GOVORNICA

Predviđeno je postavljanje javne telefonske govornice. Govornica je tipska, od lake metalne konstrukcije i pleksiglasa.

ZELENE POVRŠINE

Sve slobodne površine potrebno je ozeleniti, po projektu za uređenje slobodnih površina. Poželjno je primenjivanje svih vrsta rastinja a u blizini kompleksa pretežno ukrasnog i žbunastog rastinja, koje ne remete vizuru i omogućava sagledavanje objekta sa prilazne strane.

3.2. USLOVI ZA OBRAZOVANJE GRAĐEVINSKE PARCELE

Građevinska parcela kompleksa benzinske pumpe se obrazuje preparcelacijom postojeće katastarske parcele br. 3018. K.o. Bačka Topola, na način prikazan u grafičkom prilogu.

3.3. POLOŽAJ OBJEKATA

U grafičkim priložima su dati položaji odn. planirane lokacije svih planiranih objekata kao i položaji infrastrukturnih objekata i trasa.

3.4. INDEKSI ZAUZETOSTI (ISKORIŠĆENOSTI) I IZGRAĐENOSTI

3.4.1. INDEKS ZAUZETOSTI (ISKORIŠĆENOSTI)

Indeks (ili stepen) iskorišćenosti zemljišta je odnos između bruto površine pod objektom i površine građevinske parcele pomnožen brojem 100.

Površine planiranih objekata:

-benzinska pumpa (pod nastrešnicom)	322,40 m ²
-prodajni kompleks	332,50 m ²
-dečije igralište	40,00 m ²
-terasa restorana	74,00 m ²

-trafo stanica	18,30 m ²
Ukupno:	787,20 m ²

Površina planirane građevinske parcele: 6.426,00 m²

Indeks zauzetosti: $787,20/6.426,00 \times 100 = 12,25$

Indeks zauzetosti je ispod dozvoljene minimalne vrednosti za svaku zonu izgradnje po Pravilniku o opštim uslovima za parcelaciju i izgradnju.

3.4.2. INDEKS IZGRAĐENOSTI

Indeks ili stepen izgrađenosti je odnos između bruto razvijene izgrađene površine svih nadzemnih etaža korisnog prostora i površine parcele.

Pošto su svi planirani objekti prizemni, uzimajući podatke iz prethodne stavke

indeks izgrađenosti: $787,20/6.426,00 = 0,12$

Vrednost indeksa izgrađenosti je ispod dozvoljenog minimuma po Pravilniku o opštim uslovima za parcelaciju i izgradnju.

3.5. NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST I VISINA OBJEKATA

Spratnost svih objekata kompleksa je prizemni.

Visina pojedinih objekata po idejnom projektu:

-nastrešnice benzinske pumpe:	5,65m
-transparentne nastrešnice:	6,00m
-prodajnog kompleksa	4,15m
-trafo stanice	3,00m
-totema	7,00m
-pilona	11,00m

3.6. MEĐUSOBNA UDALJENOST OBJEKATA

Međusobna udaljenost svih planiranih objekata je naznačena u grafičkom prilogu, i međusobna udaljenost kao i udaljenosti od građevinskih odn. regulacionih linija.

3.7. USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA ISTOJ GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Na predmetnoj građevinskoj parceli nije predviđena izgradnja drugih objekata sem po sadržaju u predhodnim stavkama.

3.8. USLOVI I NAČIN OBEZBEĐIVANJA PRISTUPA PARCELI I PROSTORA ZA PARKIRANJE VOZILA

Kolski pristup kompleksu je obezbeđen sa autoputa odn. sa prilazne saobraćajnice autoputa do postojećeg odmorišta, pod uslovom da saobraćaj prema kompleksu benzinske stanice ne ometa saobraćaj prema odmorištu.

Kod objekta prodajnog kompleksa predviđena je izgradnja parking prostora za parkiranje 7 putničkih automobila.

Pošto kapacitet tog parkirališta ne zadovoljava svim potrebama planiranog kompleksa, predviđeno je da postojeći parkinzi izgrađenog odmorišta će se služiti i za potrebe korisnika kompleksa benzinske pumpe, a isto tako korisnici odmorišta će koristiti pojedine usluge i sadržaje benzinske pumpe (sanitarni čvor, pijaća voda, javna telefonska govornica, prodavnica, restoran).

Pošto se radi o benzinskoj pumpi pored autoputa, posebnog pešačkog pristupa do kompleksa nije planiran.

3.9. USLOVI ZAŠTITE SUSEDNIH OBJEKATA

Susednih objekata suprastrukture nema, prema tome nema potrebe za zaštitu istih.

Od objekata infrastrukture postoji prilazna saobraćajnica od autoputa do postojećeg odmorišta. Prilikom izrade saobraćajnih površina planiranog kompleksa potrebno je obratiti naročitu pažnju da se radovi izvode na način da ni u kom smislu ne oštete konstrukciju (sa podlogom i završnim slojem) postojeće saobraćajnice.

Potrebno je prilikom izrade priključnih saobraćajnica obratiti naročitu pažnju na postojeći vod optičkog kabla telekomunikacije, isti adekvatno zaštititi.

3.10. USLOVI PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURU

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu je opisan pod stavkom 3.8. Uslovi i način obezbeđenja pristupa parceli.

Priključak na vodovod odn. izrada vodovoda od planiranog bunara do kompleksa je prikazan u grafičkom prilogu.

Vodovi kanalizacije (sanitarne i nezagađene atmosferske odn. zagađene otpadne vode) kao i objekti recipijenta i separatora su prikazana u grafičkom prilogu.

MISI

3.11. ARHITEKTONSKO ODN. ESTETSKO OBLIKOVANJE ELEMENATA

Prodajni kompleks

Zidovi objekta su od montažnih panela, obloženi plastificiranim limom, boje RAL 9018 odn. zastakljeni termopan staklom. Na fasadi ispod simsa nalazi se reklamni natpis koji okružuje celu zgradu u visini od 99cm.

Nastrešnica

Nastrešnica iznad benzinske pumpe je na ramovskoj čeličnoj konstrukciji. Krovni pokrivač je trapezasti lim.

Transparentna nastrešnica

Nastrešnica se sastoji od nosača od kutijastih profila i lučno profilisanog krovnog pokrivača od transparentnog polikarbonata – Lexana.

Trafo stanica

Zidovi trafo stanice su obloženi istim materijalom kao objekat prodajnog kompleksa.

3.11.USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Uslovi zaštite životne sredine su opisani pod stavkom 2.8.

Sastavio:

Kovač Tibor dipl.ing.arh.