

B.9. SPROVOĐENJE PLANA

9.1. Opšti uslovi

Sva predhodno doneta planska dokumenta unutar granica definisanih Planom detaljne regulacije, prestaju da važe.

Do privođenja planiranoj nameni zemljište i objekte koristiti na dosadašnji način. Sve radnje na uređenju pojedinačnih lokacija mogu se izvoditi fazno prema potrebama investitora.

Za izgradnju objekata na parcelama koje se zadržavaju u katastarskom stanju (bez promene granica i utvrdene obaveze izrade Urbanističkih projekata), nadležna opštinska uprava izdavaće direktno Izvod iz urbanističkog plana na osnovu člana 56. Zakona o planiranju i izgradnji. Ovaj uslov ne isključuje mogućnost objedinjavanja dve parcele u jednu ili podelu jedne parcele na više manjih, ukoliko je to u skladu sa osnovnim konceptom plana.

Za potrebe parcelacije i preparcelacije zemljišta, u skladu sa pravilima parcelacije koja su definisana PDR-om, radiće se posebni Urbanistički projekti u skladu sa članom 61. Zakona o planiranju i izgradnji. Pravila parcelacije ostalog građevinskog zemljišta, koja su definisana na grafičkom prilogu za zone stanovanja, nisu obavezujuća nego samo preporučujuća. Obzirom na veličine i oblike parcela i način njihovog korišćenja, obavezno je poštovati uslov da svaka parcela u okviru plana, ima direktan pristup na saobraćajnicu kao i ostale uslove iz pravila parcelacije.

Za ispravke granica između suseda ili u slučajevima kada je PDR-om predviđeno pripajanje delova javnog zemljišta, na zahtev zainteresovanih lica, postupiti u skladu sa članom 64. Zakona o planiranju i izgradnji.

9.2. Urboekonomska analiza

9.2.1. Osnovni urbanistički normativi i parametri

a) Bilansi površina

1. Zemljište obuhvaćeno planom..... 921 ha
2. Zemljište pod zgradama..... 230 ha
3. Indeks zauzetosti..... 24 %

b) Urbanistički parametri

1. Bruto razvijena površina objekata..... 337 (realno) - 700 (maksimalno) ha
2. Indeks izgrađenosti..... 0,36 (realno) - 0,76 (maksimalno) ha
3. Broj stanova..... 252
4. Najviša spratnost objekta.....P+2+Pk

9.2.2. Procena potrebnih sredstava za realizaciju PDR-a, struktura investicionih ulaganja na uređenju i izgradnji javnih površina i objekata

Tab. 1 SAOBRAĆAJ

namena	m ²	€/m ²	ukupno
kolovoz i bicikl. staze	190.000	40	7.600.000
trotoar	125.000	25	3.125.000
železnički saobraćaj	8.900	257	2.278.700
ukupno:			13.003.700

Tab. 2 VODOVOD

ulica	profil cevi (mm)	dužina (m)	cena po dužnom metru (€/m)	Ukupno (€)
interne	200	17000,00	51	870.050
ukupno :				870.050

Tab. 3 FEKALNA KANALIZACIJA I TEHNOLOŠKA

ulica	profil cevi (mm)	dužina (m)	cena po dužnom metru (€/m)	Ukupno (€)
interne	300	17000	102	1.740.970
Ukupno:				1.740.970

Tab. 4 ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

ulica	profil cevi (mm)	dužina (m)	cena po dužnom metru (€/m)	Ukupno (€)
interne	400	8.500	51	870.050
Ukupno:				870.050

Tab. 5 GASOVOD

ulica	min .profil cevi (mm)	dužina (m)	cena po dužnom metru (€/m)	Ukupno (€)
interna	250	8.500	132,53	1.126.510
Ukupno:				1.126.510

Tab. 6 TT MREŽA

namena	m ¹	€/m ¹	ukupno
kablovi sa opremom	17.000	100	1.700.000
ukupno:			1.700.000

Tab. 7 EE MREŽA I POSTROJENJA

namena	m ¹ ili kom.	€/m ¹ ili €/kom	ukupno
trafo-stanica 110/20kV	1	2.500.000	2.500.000
transformator 110/20kV	1	500.000	500.000
dalekovodi 110 kV	1	1.000.000	1.000.000
kablovi 20kV	17.000	1.500.000	1.500.000
trafo-stanice 20/0.4kV	4	40.000	160.000
ukupno:			5.660.000

9.2.3. Procena ostvarenih prihoda

Tab. 1 NAKNADA ZA KORIŠĆENJE GRAĐ. ZEMLJIŠTA

namena:	m²	€m²	ukupno
stanovanje	61.300	0.003133	192
poslovanje	3.150.000 - 4.000.000	0.05243	165.154 - 209.720
ukupno:			165.346 - 209.912 (mesečno)

Tab. 2 NAKNADA ZA DAVANJE U ZAKUP GRAĐ. ZEMLJIŠTA

namena:	m²	€m²	ukupno
poslovanje	2.300.000	4,75	10.925.000
ukupno:			10.925.000

Tab. 3 NAKNADA ZA UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

namena:	m²	€m²	ukupno
stanovanje	oko 15.500	34,42	533.510
poslovanje	oko 10.000	34,42	344.200
ukupno:			877.710