

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
НАСЕЉЕ КРАЉЕВЦИ СА ЕЛЕМЕНТИМА ПЛАНА
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОКОВЕ 1/А И 4/А**

Рума, новембар, 2008. године

**ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН"
ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ**

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
НАСЕЉЕ КРАЉЕВЦИ СА ЕЛЕМЕНТИМА ПЛАНА
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОКОВЕ 1/А И 4/А**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПРОГРАМА : ОПШТИНА РУМА

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА И ПЕЋИНЦИ:
ТАТЈАНА МАРКОВИЋ, дипл. правник

Носилац израде плана: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, диа
Обрађивач: СЊЕЖАНА ГВОИЋ, диа

Сарадници: ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инг.ел.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инг. геод.

Рума, новембар, 2008. године

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА
НАСЕЉА КРАЉЕВЦИ СА ЕЛЕМЕНТИМА
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

ДОНОСИ СО РУМА

Рума, новембар, 2008. године

ИЗРАДА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉА КРАЉЕВЦИ СА ЕЛЕМЕНТИМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОКОВЕ 1/А И 4/А

.....

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

.....

°УВОД

МОТИВИ И ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

1. ПРАВНИ ОСНОВ

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

3. ПРЕДЛОГ ВРСТЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

4. ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАЋЕНО ПЛАНОМ

а) ПРОШИРЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА

б) ПРОМЕНА НАМЕНЕ У ГРАНИЦАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ц) ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАТА ПЛАНА (НА ОСНОВУ ИЗМЕНА И ДОПУНА)

д) ЗБИРНИ ПРОСТОРНО-ПЛАНЕРСКИ ПАРАМЕТРИ ПРОИЗАШЛИ ИЗ ИЗМЕНА И ДОПУНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

5. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА (ИЗМЕНА И ДОПУНА):

5.1 ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА

5.2 ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ, УЛОГА И ОДНОС ПОДРУЧЈА ПЛАНА СА ОКРУЖЕЊЕМ

5.3 ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

6. АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТОРОНИХ ВРЕДНОСТИ У ПРОСТОРУ ОБУХВАТА ПЛАНА (У ОДНОСУ НА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ)

6.1 ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

6.2 СТОРОНИХ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА:

- ОСВРТ НА ИСТОРИЈСКИ РАЗВОЈ И КУЛТУРНО НАСЛЕЂЕ

- ГЛОБАЛНА НАМЕНА ПРОСТОРА СА КАРАКТЕРИСТИКАМА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ОБЈЕКТА

- ОСТАЛИ УТИЦАЈИ СТОРОНИХ ВРЕДНОСТИ

ОЦЕНА СТАЊА У СМISЛУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА НАСЕЉА ШИМАНОВЦИ СА ЕЛЕМЕНТИМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

7. КОНЦЕПТ ЗА ИЗРАДУ ПГР-е за ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ РП-а

7.1 НАМЕНЕ ПОВРШИНА; ПОДЕЛА НА: "ЈАВНО" И "ОСТАЛО" ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ; ПОДЕЛА НА ГРАЂЕВИНСКЕ ЦЕЛИНЕ; ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА

8.1 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА «ЈАВНО» И »ОСТАЛО« ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

8.2 ПОДЕЛА НА ЗОНЕ(БЛОКОВЕ) ПО ВРСТАМА УСЛОВА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ

8.3 УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

8.4 МРЕЖА ОБЈЕКТА И ПОСТРОЈЕЊА САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, ВОДОПРИВРЕДНЕ, КОМУНАЛНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8.5 ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И ДРУГИХ НЕГАТИВНИХ ДЕЈСТАВА

8.6 ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ ПРЕМА МЕСТУ И ВРСТИ ОБЈЕКТА

8.7 СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА «ЈАВНОГ» ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

8.8 ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 9.1 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
- 9.2 ПОСТАВЉАЊЕ ОБЈЕКТА НА ЛОКАЦИЈИ- ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА
- 9.3 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 9.4 СПРАТНОСТ И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА
- 9.5 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ЗА ПАРКИРАЊЕ
- 9.6 АРХИТЕКТОНСКА ПРАВИЛА
- 9.7 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА
- 9.8 ПРАВИЛА ИЗВОЂЕЊА ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 9.9 ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- 9.10 ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

10. ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО:

.....

- 1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – К.О КРАЉЕВЦИ СА ПРИКАЗОМ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА** **Р 1:10000**
- 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ- НАМЕНА ПОВРШИНА** **Р 1:2500**
- 3. УПОРЕДНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ И ПЛАНИРАНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА** **Р 1:2500**
- 4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ.....** **Р 1:2500**
- 5. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ - ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПРИКАЗОМ “ЈАВНОГ” И “ОСТАЛОГ” ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА** **Р 1:2500**
- 6. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ - РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ИНФРАСТРУКТУРА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА** **Р 1:2500**

МОТИВИ И ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Месна заједница Краљевци изразила је своје потребе за стварањем нових радних зона, и проширења грађевинског реона, услед повећаног интересовања инвеститора. Ове потребе су се појавиле из више разлога:

- Краљевци су насеље просторно блиско ценутру општине, Руми
- Краљевци се налазе на важној саобраћајној вези локалног и ширег значаја, регионални пут Р-103, који повезује Краљевце са Београдом и Румом
- део насеља за који се исказана потреба да се претвори у радну зону, намењен је породичном становању, али пошто није дошло до остваривања становања на датој локацији, а иста се налази у рубном западном делу насеља уз већ, предвиђену радну зону, постоје реални предуслови за остваривање предложених захтева

Како у оквиру постојећег грађевинског реона обухваћеног Регулационим планом насеља Краљевци, МЗ Краљевци није нашла могућности за задовољење изражених потреба иницирала је измену и допуну наведеног документа.

1. ПРАВНИ ОСНОВ

- 1) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Сл. гласник РС" бр. 47/03)
- 2) ЗАКОН О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Сл. гласник РС" бр.34/06)
- 3) ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ ИЗРАДЕ, НАЧИНУ ВРШЕЊА СТРУЧНЕ КОНТРОЛЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА, КАО И УСЛОВИМА И НАЧИНУ СТАВЉАЊА ПЛАНА НА ЈАВНИ УВИД

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

- 1) ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РУМА ("Сл. лист општина Срема" 19/07)
- 4) РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН КРАЉЕВАЦА ("Сл. лист општина Срема 2/03, 20/03)

3.) ПРЕДЛОГ ВРСТЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА :

За регулисање постојећих, насталих и уочених, потенцијаних просторних проблема и потреба на најадекватнији и најфлексибилнији начин, предлог је да се у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 47/03) изradi:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ КРАЉЕВЦИ СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОКОВЕ 1/А И 4/А

4. ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАЋЕНО ПЛАНОМ

Промене настале ПГР-е у односу на постојећи РП насеља односе се на западни део насеља, и то на :

а) ПРОШИРЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА:

БЛОК4/А- налази се уз регионални пут Р-103, у западном делу насеља, јужно од регионалног пута Р-103. Планира се његово проширење јужно од постојеће границе грађевинског реона у износу од око 3ха. Земљиште је у постојећем стању намењено за породично становање, а овим Планом се планира промена намене у радну зону.

Проширење грађевинског реона обухвата парцеле:

1460/1, 1460/2, 1460/3, 1461/1, 1461/3, 1461/2 у блоку 4/А и к.п
1438/1, 1436/2, 1436/1, 1434/2, 1434/1, 1433, 1432, 1431, 1430/4, 1430/1, 1430/3,
1430/2, 1429/1, 1428/3, 1428/2, 1428/1, 1427, 1426/2, 1425, 1424, 1423/1, 1422, 1421/1,
у блоку 1/А

БЛОК1/А- налази се уз регионални пут Р-103, у западном делу насеља, северно од регионалног пута Р-103. Планира се његово проширење северно од постојеће границе грађевинског реона у износу од око 8ха.

б) ПРОМЕНА НАМЕНЕ У ГРАНИЦАМА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА КРАЉЕВАЦА:

БЛОК 4/А - земљиште намењено за породично становање мења се у радну зону;
БЛОК 1/А- западни део блока намењен породичном становању мења се у радну зону, а источни део блока се мења у радну зону са становањем.

Промена намене обухвата целе парцеле:

1438/6, 1438/5, 1438/4, 1438/3, 1423/2 и 1421/1

и делове парцела :

1438/1, 1436/2, 1436/1, 1434/2, 1433, 1419, 1432, 1431, 1430/3, 1430/1, 1430/2, 1429/2,
1429/1, 1428/3, 1428/2, 1428/1, 1427, 1426/1, 1425, 1424, 1423/1, 1422, 1421/2

ц) ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАТА ПЛАНА

На основу постојећег Регулационог плана насеља Краљевци одређено је грађевинско подручје насеља Краљевци које износи око 147,8 ха .

Планом генералне регулације грађевинско подручје је проширено за око 11ха, и износи укупно 158,8 ха.

Од почетне тачке бр.1 до тачке бр.39/А граница грађевинског реона је непромењена и тече према опису из Регулационог плана.

Од тачке бр.39/А граница иде према северозападу јужном границом к.п бр. 1461/2, 1461/3, 1461/1, 1460/3, 1460/2, 1460/1, до тачке бр. 39/Ц, која се налази у тачки спајања западне и јужне границе к.п. бр. 1460/1. Од тачке бр.39/Ц, граница се протеже западном границом к.п 1460/1, до тачке бр.39/Б, која се налази у тачки спајања западне и јужне границе постојећег грађевинског реона, у правцу западне границе к.п бр.1460/1. Од тачке бр. 39/Б граница има непромењен ток у односу на опис из Регулационог плана.

Почетна тачка бр.1 налази се на источној граници к.п бр.1325, на растојању од око 28м у односу на тачку пресека јужне и источне границе к.п бр.1325.

Од тачке бр.1 у правцу истока граница иде јужном границом к.п. бр.1323, дужином око 128,0м до тачке бр.2 на тремеђи к.п бр. 1323, 1308 и 1309.

Од тачке бр.2 у правцу југа граница иде источном међом око 261,0м до тачке бр.3, која се налази на североисточној граници к.п бр.381/56, пресецајући к.п 381/43, у правцу источне границе к.п 1309.

Од тачке бр.3 у правцу југоистока граница иде југозападном границом к.п 381/43, дужином од око 120 м до тачке бр.4, која се налази на тремеђи к.п 381/26, 381/43 292/22.

Од тачке бр.4. у правцу југа граница иде источном границом к.п 292/22, до тачке бр.5, која се налази у пресеку источне границе к.п 292/22, и јужне границе к.п 381/24. ,наставља запад-ном међом пута парц.381/26 и дужином од око 380м излази на тачку бр.5 на југоисточном углу парц 381/2 и пута 381/26.

Од тачке бр.5.у правцу истока граница наставља јужном границом к.п 384/48, до тачке бр.6, која се налази на пресеку северне и источне границе к.п 232/1.

Од тачке бр.6 граница наставља у правцу југа око 12м, источном границом к.п 232/1, до тачке бр.7, која се налази у пресеку северне и западне границе к.п 381/33.

Од тачке бр.7 у правцу југоистока граница иде јужном границом к.п 384/48 до тачке бр.8, која се налази у пресеку источне границе к.п 3439/2, и продужетка правца јужне границе к.п 384/48.

Од тачке бр.8 у правцу југозапада иде источном границом к.п 3439/2, до тачке бр.9, која се налази у пресеку западне и северне границе к.п 382/1.

Од тачке бр.9 у правцу југоистока граница иде северном границом к.п 382/1 до тачке бр.10, која се налази у пресеку северне и источне границе к.п 382/1.

Од тачке бр.10 граница иде у правцу југа границом к.п 382/1, до тачке бр.11, у пресеку источне и североисточне границе к.п 382/1 .

Од тачке бр.11 граница наставља у правцу источне и североисточне границе к.п 382/1, до тачке бр.12, у пресеку североисточне и источне границе к.п 382/1.

Од тачке бр. 12 у правцу југа граница иде источном границом к.п 382/1 и 382/10 до тачке бр.13 на тремеђи парц.382/10,1499 и 3445.

Од тачке бр.13 граница сече Р-103 к.п.3445 до тачке бр.14 на јужној ивици к.п 3445 на растојању од 10,0м од тремеђе к.п бр.383/71,3445 и 1545.

Од тачке бр. 14 граница иде на југозапад паралелно међама к.п.383/71, 383/57 и 383/96 одсецајући део од 10,0м к.п.бр 1535, до тачке бр.15 на северној међи пута к.п 1536.

Од тачке бр.15 граница иде на запад северном међом пута к.п 1536 до тачке бр.16 која је југоисточна, угаона тачка к.п 383/96.

Од тачке бр. 16 граница иде на северозапад међом к.п 383/96 ,пресеца пут к.п 383/117 до тачке бр.17 на југоисточној међи к.п 383/22.

Од тачке бр. 17 граница наставља према западу, води међама к.п 383/23, 217, 383/24, 212/1, 210, до тачке бр 19.

Од тачке бр.19 граница иде у правцу северозапада западном међом к.п 212, јужном и западном међом к.п 383/26, јужном међом к.п 207 и јужном међом к.п 383/27 до тачке бр.20 на југозападном углу к.п 383/27.

Од тачке бр. 20 у правцу запада граница иде јужном међом к.п383/28 - 383/38 сече пут и дужином око 160,0м излази на тачку бр.21 на северо источном углу к.п 152/1.

Од тачке бр.21 у правцу југа граница иде источном међом к.п 152/1,383/44, 383/45,144/6,144/4,141 и 138 дужином око 130м до тачке бр.22 на југоисточном углу к.п 138.

Од тачке бр.22 у правцу запада граница иде јужном међом парц138,источном и делом јужном међом к.п 137 дужином око 80,0м до тачке бр.23 на тремеђи к.п 137,134 и 383/46.

Од тачке бр.23 у правцу југа граница иде западном међом к.п 383/56до тачке бр.24 на тремеђи к.п 383/40,383/17 и 383/56.

Од тачке бр.24 у правцу југозапада граница наставља западном међом к.п 383/56 дужином око 180,0м до тачке бр.25 на тремеђи к.п 383/56,383/77 и 383/73.

Од тачке бр.25 у правцу југа граница сече к.п 383/56 и дужином око 30,0м излази иа тачку бр.26 на тремеђи к.п 383/139,383/56 и 383/122.

Од тачке бр.26 у правцу југа граница иде источном међом пољског пута к.п 383/122,дужином око 380,0м то тачке бр.27 на тремеђи к.п 385/56 (канал), 383/140 и пута к.п 383/122.

Од тачке бр.27 у правцу запада граница иде северном међом канала к.п 385/56 дужином око 80,0м до тачке бр.28 на тремеђи к.п 383/121.385/56 и ул. Вељкове к.п 2407.

Од тачке бр.28 у правцу југозапада граница иде јужном међом ул.Вељкове к.п 2407 дужином ко 25,0м до тачке бр.29 на тремеђи к.п 2407,383/56 и 385/139.

Од тачке бр.29 у правцу југозапада граница иде северном међом до канала к.п 385/56 дужином око 130м до тачке бр.30, на тремеђи к.п 385/56,385/139 и пута к.п385/126.

Од тачке бр.30 у правцу севера граница иде западном међом пута к.п385/126 сече к.п 385/10,наставља западном међом к.п 385/93,385/92,385/91 укупном дужином око 390 м до тачке бр.31 на тремеђи к.п 385/91,385/3 и 385/10.

Од тачке бр.31 у правцу северозапада граница иде источном међом к.п385/10 дужином око 370,0м до тачке бр.32 на тремеђи к.п 385/10,385/40 и 98/4.

Од тачке бр.32 у правцу запада граница иде јужном међом к.п 98/4 дужином око 110,0м до тачке бр.33 на југозападном углу парц.98/4.

Од тачке бр.33 у правцу севера граница иде источном међом к.п385/10 дужином око 400,0м,сече крак к.п385/10 и излази на тачку бр.34 на јужној међи к.п395/30 и к.п 385/10.

Од тачке бр.34 у правцу запада граница иде северном међом к.п 385/10 дужином око 480,0м до тачке бр.35 на јужној међи к.п 385/15 и к.п 385/10.

Од тачке бр. 35 у правцу југа граница сече кат.парц.385/10,иде источном међом *Економије * дужином око 320,0м до тачке бр.36 на југоисточном углу *Економије * матичне к.п 385/1-ф.

Од тачке бр.36 у правцу запада граница иде јужном међом *Економије * парц. 385/1-ф дужином око 270,0м до тачке бр.37 на југозападном углу *Економије * и к.п 940.

Од тачке бр.37 у правцу севера граница иде западном међом *Економије * у дужини око 432,0м до тачке 37/А која се налази на пресеку: западне међе *Економије *(источне међе к.п 1462/1)и северне међе пољског пута што је 100,0м удаљеност од југозападне регулационе линије пута Р-103.

Од тачке 37/А у правцу северозапада нова граница иде југозападном границом к.п 1462/1 , 1462/2,1461/2,1461/3,1461/1,1460/3,1460/2,1460/2,1460/1 до тачке бр.37/Б, која се налази у пресеку југозападне и североисточне границе к.п 1460/1.

Од тачке бр.37/Б у правцу севера нова граница иде до тачке бр.38 на јужној регулационој линији пута Р-103.

Од тачке бр.38 граница пресеца пут Р-103 и иде до тачке бр.39 на пресеку северне регулационо линије пута Р-103 и западне међе к.п 1438/5.

Од тачке бр.39 у правцу севера нова граница иде западним међама к.п 1438/6 и 1438/5 до тачке бр.40/А која је на северозападном углу к.п1438/5.

Од тачке бр.40/А до тачке бр.40/Е, формира се нова граница грађевинског реона, у блоку 1/А.

Од тачке 40/А на исток иде нова граница северним међама парцела 1438/5 и 1438/3 до тачке бр.40/Б која је на североисточном углу к.п1438/3.

Од тачке бр.40/Б, граница иде према североистоку, западном границом к.п 1438/1, до тачке бр.40/Ц, која се налази у пресеку продужетка правца северне границе к.п 1434/1 и западне границе к.п 1438/1.

Од тачке 40/Ц, граница наставља према истоку, пресецајући к.п 1438/1, 1436/1, 1436/2, и настављајући јужном границом пољског пута к.п 1419, до тачке бр.40/Д, која се налази у пресеку северне и источне границе к.п 1421/2.

Од тачке 40/Д, границе иде ка југу, источном границом к.п 1421/2 и 1421/1, до тачке бр. 40/Е, која се налази у пресеку северне границе к.п 380/30 и продужетка правца источне границе к.п 1421/1.

Од тачке бр.40/Е у правцу југозапада граница иде јужном међом к.п 380/30 до тачке бр.41 која се налази на пресеку међе к.п380/3,380/1 и јужне међе п.п-а

Од тачке бр.41 у правцу југа граница иде западном међом пољског пута к.п.380/1 дужином око 65,0м до тачке бр.42, на тремеђи к.п379,380/би 380/31.

Од тачке бр.42 у правцу истока граница иде јужном међом пољског пута к.п380/1 до тачке бр.43 на тремеђи к.п380/1,342/2 и 342/1.

Од тачке бр.43 у правцу севера иде граница западном међом пољског пута к.п 380/1 до тачке бр.44 на североисточном углу к.п 311.

Од тачке бр.44 граница пресеца п.п.к.п380/1 и излази на тачку бр.45 на северној међи п.п-а, а на тремеђи к.п 380/1,380/27 и 357/3.

Од тачке бр.45 у правцу северозапада граница иде северном међом матичне к.п 380/1 до тачке 46 на тремеђи к.п 380/1,1343 и 1342/1.

Од тачке бр. 46 у правцу севера граница иде западном међом к.п 1342/1 до тачке бр.47 на тремеђи к.п 13443,1342/1и п.п.к.п1584.

Од тачке бр.47 у правцу истока граница иде јужном међом п.п.к.п1584 до тачке бр.48 на тремеђи к.п1334,1325 и пута к.п1584.

Од тачке бр.48 у правцу севера иде граница западном међом к.п 1325 до тачке бр.49 на западној међи к.п 1325 и 1326.

Од тачке бр.49 граница иде на исток пресецајући пут к.п 1324. до почетне тачке бр.1 описа границе грађевинског подручја.

Д) ЗБИРНИ ПРОСТОРНО-ПЛАНЕРСКИ ПАРАМЕТРИ ПРОИЗАШЛИ ИЗ ИЗМЕНА И ДОПУНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

1) Проширење грађевинског реона,	око 11ха	око 7,44%
2) Површина грађевинског реона насеља Краљевци	око 147,8ха	100%

ПОВРШИНА ГРАЂ. РЕОНА НАСЕЉА КРАЉЕВЦИ ПРЕМА ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА 1)+2)	око 158,8ха	100%
--	-------------	------

5) ПОДАЦИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ИЗМЕНА И ДОПУНА

5.1 ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА :

- Просторни план општине Рума, (« Сл. лист општина Срема », 19/07)
- Регулациони план насеља Краљевци , (« Сл. лист општина Срема « , 2/03, 20/03)
- подаци и информације прибављени од надлежних јавних предузећа, институција надлежних за издавање података и услова по законском основу, и других учесника у планирању, МЗ Краљевци, надлежних служби СО Рума, чије потребе, мишљење, и сл. су од значаја за концепт и реализацију плана.

5.2 ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ, УЛОГА И ОДНОС ПОДРУЧЈА ПЛАНА С ОКРУЖЕЊЕМ

Насеље Краљевци са 1232 становника, према попису из 2002. године, спада међу мања насеља општине Рума.

Са површином К.О Краљевци од 2385,12ха насеље спада међу насеља средње величине општине Рума.

Насеље се налази у источном делу општине Рума.

Од насеља Руме као седишта општине село Краљевци је удаљено око 3,0км, а суседна села румске општине,источно Добринци,северно Мали Радинци такође су на приближно истим растојањима.

Преко регионалног пута (Р-103) успоставља се веза са Румом,Пећинцима ди-ректно а индиректно (веза на Е-70) са Београдом,Новим Садом ,Шапцем и др.

Железничком пругом Београд-Загреб (у насељу Краљевци постоји железничка станица) успоставља се веза са Румом,Ср.Митровицом (до Загреба)Пазовом, Београдом,Н.Садом,Шапцем, и др.

Насеље је типично равничарско, ушореног типа, са најзаступљенијом пољопривредном делатношћу.

За задовољење својих потреба обављају се свакодневне миграције становништва, најчешће јавним превозом у Руму, као административни, трговински, културни центар општине. У селу су слабо развијени облици друштвеног живота, чак и када за то постоје одређени смештајни капацитети : дом културе, месна амбуланта, основна школа, слабе спортске активности и други видови јавног и друштвеног живота.

Становништво као и код осталих војвођанских села има у већини заступљене старије старосне групације, односно природни прираштај је у опадању.

Највећи део површине постојећег стања је зона индивидуалног становања са постојећом парцелацијом, са стамбеним и помоћним објектима скромних грађевинско-архитектонских карактеристика.

5.3 ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА ПЛАНА

Основни циљ израде и доношења ПГР-е је стварање дугорочног,развојног, урбанистичког плана уређења и грађења насеља,односно урбанистичког плана којим ће се непосредно утврдити и прописати услови уређења простора и грађења насеља и К.О.Краљевци,тј.територије у дефинисаним границама.

КОНЦЕПЦИЈА (ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА)

Концепцијом се уређује простор и изграђују објекти у границама ПГР-е. Граница ПГР-е је непромењена граница КО Краљевци (атара).

Унутар ове се формира граница грађевинског подручја насеља Краљевци која се, прихатањем захтева за проширењем грађевинског подручја исказаним од стране МЗ, мења у односу на постојећу границу грађевинског подручја.

А) Концепција (организација простора) атара заснива се пре свега на заштити највеће и непролазне вредности и највећег привредног потенцијала, тј. пољопривредног земљишта, његовим коришћењем на постојећи начин, тј. за пољопривредну производњу : ратарство, воћарство и шумарство (према природним карактеристикама земљишта).

Б) Концепција уређења грађевинског подручја и изградње у оквиру нових граница такође проистиче из опредељења за заштиту пољопривредног земљишта, односно проширење грађевинског подручја ће се извршити само за неопходне потребе док ће се резерве за нове потребе тражити у постојећој малој густини становања те великим слободним површинама у селу.

Насеље је ограничених могућности за изградњом нових капацитета друштвеног стандарда и надградње, те ће се основне потребе у друштвеном, културно-образовном, социјалном, здравственом и сл. погледу задовољавати у постојећим капацитетима уз бољу организацију рада истих. Потребне преко основних ће се задовољавати у већим центрима .

У саобраћајном смислу путна мрежа се задржава као у постојећем стању.

У инфраструктурном погледу постојећа инфраструктура ће се развијати у новим површинама и у складу са будућим потребама по капацитету и квалитету. Планира се недостајућа фекална канализација као трајно и једино исправно решење евакуисања употребљених и отпадних вода.

Ови циљеви треба да почивају на основама реалних могућности простора (природних и створених вредности):

- потребама друштвено економске заједнице (МЗ и општине), као и појединачних субјеката, носиоца друштвеног и привредно-економског развоја,
- да буде у складу са плановима ширег подручја чији параметри се условљавају рефлектују на плански простор, његову организацију, уређење и изградњу (Просторни план Руме)
- да буде у складу са принципом уважавања континуитета планова, са РП-ом насеља Краљевци (Сл. лист општина Срема бр.02/03, 20/03)
- да буде у складу са плановима развоја и условљеним факторима надлежних јавних предузећа, власника јавних инфраструктурних система, институција (прибављене информације и услови улазе у састав РП-а)
- и другим законима сродним и примењивим на ову проблематику

- **Планиран грађевински реон насеља Краљевци**
износио би.... П(око)= 158,8ha

- **Граница постојећег грађевинског реона обухватала је** П(око)= 147,8ha

- **РАЗЛИКА између постојећег и планираног грађевинског реона,**
тј. проширење грађевинског реона износи..... П(око)= 11ha

Циљ формирања границе обухвата је плански усмеравана и контролисана изградња у зони грађевинског реона, као и боље сагледавање развоја саобраћаја и планиране инфраструктуре.

Просторном организацијом ће се преко намена целина и зона извршити груписање просторних параметара, односно правила за уређење и изградњу, као и дефинисање зона за које ће се у даљем планерском поступку извршити потребна просторна и инфраструктурна преиспитивања (израда урбанистичке документације разраде, студије, идејна архитектонско урбанистичка решења и сл.)

ЕЛЕМЕНТИ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЋЕ СЕ ОДНОСИТИ НА СКУП ДЕТАЉА И ПРИКАЗА НЕОПХОДНИХ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИХ ПРОЈЕКТА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ПРЕПАЦЕЛАЦИЈУ У ЦИЉУ ФОРМИРАЊА *ЈАВНОГ* ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, односно, за прецизно РАЗДВАЈАЊЕ *ЈАВНОГ* од *ОСТАЛОГ* ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У БЛОКОВИМА 1/А И 4/А НА ОСНОВУ

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ КРАЉЕВЦИ СА ЕЛЕМЕНТИМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОКОВЕ 1/А И 4/А

ЕЛЕМЕНТИ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ неће се формирати у старом, већ формираном језгру насеља са већ раздвојеним « јавним » и « осталим » грађевинским земљиштем, односно тамо где неће бити измена и допуна те врсте (проширења површина « јавног « грађевинског земљишта).

Поједини фрагменти грађевинског реона и даље ће имати обавезу израде(развијања) плана детаљне регулације и УПР-а урбанистичко-архитектонске развијања у оквиру којих би инвеститор морао да прибави потребне анализе утицаја на околину, потребне сагласности за конкретан технолошки програм и капацитете (на пример :Одређене делатности које имају, у складу са Законом, обавезу даље развијања), а израду УПР-а за потребе преархитектуре.

6.) АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТОРОНИХ ВРЕДНОСТИ У ПРОСТОРУ ОБУХВАТА ПЛАНА

6.1 Природне карактеристике простора

КО Краљевци се својим атаром простире нешто на лесној тераси а нешто на лесној заравни. Иако су ове две лесне површине по својим геолошким и педолошким карактеристикама веома сличне ипак се по хидрографији нешто разликују. Прва, виша морфолошка целина са 120-130мнв је сува, а друга, нижа са 80-100мнв је нешто влажнија. Отуда се у другој морфолошкој целини више гаје културе које захтевају више влаге. Сем ораница на јужној, западној, северној страни атара и на северо-западној страни села простиру се пашњаци, а на јужним косама лесне заравни нешто винограда.

Педолошки састав земљишта је заступљен :

- чернозем карбонатни на лесном платоу	604 ха	25,3%	
- чернозем карбонатни на лесној тераси	1260 ха	52,8%	
- чернозем сазнацимаоглејавања у лесу	225 ха	9,4%	
- чернозем безкарбонатни	296 ха	12,5%	
укупно		2385 ха	100%

Највиша кота на северним деловима насеља је око 100,0мнв а најнижа 91,2мнв у самом центру насеља, просечан пад терена је око и=1,2%.

У погледу климатских карактеристика користиће се исти подаци као за целу општину и насеље Руму са свим обележјима умерено-континенталне климе (жарка лета, оштре зиме, падавина распоређених у виду кише у периоду најизраженије у месецу јуну и најсувљим месецом септембром, док средња годишња количина падавина износи 717,3 мм, и падавине у облику снега у периоду од новембра до маја, најзаступљенијим и најјачим ветровима из правца северо-запада и истока - ветар * кошава *, и друге особине). Климатски услови утичу на грађевинске карактеристике објеката по питању топлотног коефицијента, а за потребе статичких прорачуна користи се податак да за насеље важи турсност овог подручја јачине 8° МЦС скале.

У погледу хидрографије насеље припада сливу * Јарачка Јарчина *.

Захваљујући свом просторном положају и повољним природним карактеристикама насеље није угрожено од сувишних (високих) подземних вода (ниво осцилира између 2,0 и 6,0 м па и дубље). Прва издан је далеко мање издашна, слаби су колектори водоносни слојеви у изразито дебелим лесним слојевима тла.

Просечан ниво подземних вода у насељу је на котама од 86,0 - 89,0м а генерални ток је од севера ка југу, тј. реци Сави.

Каналска мрежа у атару (мелиоративна) уједно је и реципијент и сувишне подземне воде у изразито кишним и хидролошки неповољним годинама.

Највеће природно богатство и највреднији производни потенцијал представља плодно пољопривредно земљиште напред наведених карактеристика тако да је село Краљевци током протеклих временских епоха је заузимало значајно место у интензивној ратарској производњи реона * Источни Срем * . Пољопривредно земљиште покрива 90,97% површине атара од које је обрадиво 89,0% и то претежно покривено ратарским културама.

Шуме захватају свега 3,16ха или 0,13% плодног земљишта атара. На подручју обухваћеном ПГР-е-ом нема заштићених природних добара, те не постоји обавеза да се Р.ПЛ-ом врши посебан третман делова природе.

6.2 Створене вредности у подручју плана

ОСВРТ НА ИСТОРИЈСКИ РАЗВОЈ И КУЛТУРНО НАСЛЕЂЕ :

Село Краљевци је једно од најстаријих села у румској општини (помиње се први пут 1339.г, а задржало је континуитет до данашњег дана уз повремене трансформације и промене у социо-економском и административном погледу).

Могло би се сматрати за етнички чисто српско село са веома малим бројем припадника других националности.

Раније је више од половине било аутохтоно становништво (52,4%) али се ова стопа смањила на 46% што говори о још увек значајним миграцијама становништва.

Највећи број усељених лица се догодио у периодима 1953-1957.г. и 1958-1961.г. и то из других република СФРЈ, а према прибављеним подацима од стране Одељења друштвених делатности СО Руме (бр.Сл/2002) после ратних догађаја у предходној деценији у селу се налази још 133 избегла лица из бивших република СРЈ (такође српске националности).

Село има добру саобраћајну повезаност са административним центром,ближом и широм регијом захваљујући проласку најзначајнијих саобраћајних праваца преко територије КО Краљевци.

Село је крстастог облика. Простире се у правцу северозапад-југоисток, а у односу на општину Рума налази се источно, на удаљености од 3км. Постоје две улице које се формирају уз путне правце исток-запад (Р-103,пут Рума Пећинци) и правца север-југ (јужно од пруге).

На евиденцији споменика културе на подручју Краљеваца налазе се :

- 1. Археолошки локалитет * Велика умка * - вештачки брежуљак истражним радовима констатована као римска некропола,**
- 2. Локалитет * Мала умка * у непосредној близини *Велике умке * такође из римског периода,**
- 3. Недалеко од ових локалитета,ка југу,пролазила је траса римског пута Сирмиум Сингидунум,а у близини и остаци римског села,**

Споменици архитектуре у селу су :

- 1. Српска православна црква из 1779.године у барокном стилу.Храм је срушен за време Другог светског рата а иконостас пренет у галерију Матице српске (аутора Орфелина) и стављен је под заштиту.Уназад,у скором периоду сукцесивно се приступило обнови објекта - подизање звоника и сл.)**
- 2. Кућа у ул.Вељковој бр18 је карактеристичан примерак очуване старије сеоске архитектуре,**
- 3.Споменици НОБ-е : спомен плоче на згради МЗ и кући Ненадић у ул. Железничкој бр.18**

ГЛОБАЛНА НАМЕНА ПРОСТОРА ПЛАНА СА КАРАКТЕРИСТИКАМА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋИХ ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТА

Претежна намена простора у грађевинском реону насеља је породично становање, мада површине радних зона и радних зона са становањем заузимају све значајнији проценат у укупној расподели по наменама зона у насељу.

Од осталих намена разликују се: зона централних садржаја, радна зона, зона спортско рекреативних и комуналних намена, и зелене површине.

Од јавних функција заступљени су: дом културе, школа, месна заједница, црква, дом здравља, спортски стадион, објекти трговине и угоститељства.

Од комуналних служби: депонија смећа, која се из северног дела насеља измешта на локацију у рубном делу.

Јавно зеленило је пре свега заступљено у оквиру уличних габарита, парка, зеленила уз јавне објекте, а утиску већег зеленог фонда доприноси зеленило индивидуалних парцела. У границама грађевинског реона претежно су заступљене парцеле породичног становања. Улице су праве, ушорене, са парцелама често веома великих дужина, тј. поред дела на коме се налазе главни (стамбени) и помоћни (пољопривредни и економски) објекти преостала велика површина се и даље користи за пољопривредне потребе:

баште, воћњаке, оранице. Ширине постојећих парцела су неуједначене али је присутан велики број доста уских парцела што није типично за села Срема.

Парцеле имају често површину и преко 3000м².

Грађевински фонд у насељу је претежно лошијег квалитета, зидан у претходним епохама. Старије куће су зидане од мешовитог, лошег грађевинског материјала, али се у новијој пракси замењују новим објектима.

У билансу грађевинског фонда највеће учешће имају породични стамбени објекти са пратећим објектима становања и пољопривреде као основне делатности становника на парцели.

Мали је број јавних објеката са 3% грађевинског фонда, груписаних у централном делу насеља.

Стамбени објекти су углавном приземни, грађени у оба војвођанска вида: и на пут и на бразду. Нарочито су забати старијих стамбених објеката, архитектонски живописно, стилски, на класичан архитектонско-војвођански начин обрађени, створили визуелни и амбијентални квалитет улице.

Грађевински објекти су изграђени у потезима уз улице, постојеће регулационе линије, у најчешће заступљеном следећем распореду:

уз једног суседа (западног и северног) поставља се стамбени објекат, а уз другог (источног и јужног) се поставља помоћни објекат - амбар, док између ова два објекта је улазна капија за запрежно возило (пољопривредну механизацију) и за пешаке.

Грађевински фонд у насељу је претежно лошијег квалитета, зидан у претходним епохама. Старије куће су зидане од мешовитог, лошег грађевинског материјала али се у новијој пракси замењују новим објектима, уз промену функционалне шеме новим, квалитетнијим материјалима. Такође сада постоји одређен број, по грађевинском материјалу, веома квалитетан али архитектонски непримерен традиционалној градњи и стварним потребама (* увезене * шеме и типови из других средина).

Радне површине у насељу се односе пре свега на ООК, пољопривредну економију која у свом саставу има и фарму свиња, уз Р-103 на улазу у село са западне стране, и други простор ООК за депонију репе са источне стране насеља.

У рубном пределу (атару) радне површине представљају пољопривредно земљиште - оранице (80,0% обрадиво).

Од привредних делатности заступљена је само једна локација са наменом за занатску кланицу, уз пут Р-103.

Васпитање и образовање се одвија у објекту основне школе у којој тренутно има 57 ученика и која задовољава капацитетом затвореног и слободног простора мада је неопходно извршити одређену прерасподелу простора за ову наме-ну и суседне функције .

Култура се одвија у постојећем објекту дома културе који капацитетом одговара потребама али не и организационо те је овај вид друштвеног живота насеља веома оскудан.

Задовољење културних потреба становници упражњавају у седишту општине, Руми, а сва разонода одвија се у угоститељским објектима (кафанама и кафићима).

Здравство и социјална заштита : Дом здравља је објекат изграђен у скорије време и капацитетом задовољава, а од објеката социјалне заштите није планирана изградња било каквих капацитета у догледно време (према прибављеним подацима Одељења за друштвене делатности СО Рума).

Трговина и угоститељство се одвијају у оквиру приватног сектора, локалима насталим адаптацијом стамбеног у пословни простор.

Површине спорта и рекреације имају неповољну локацију у односу на постојећу депонију но њеним измештањем, санирањем терена на правилан начин прошириће се и овај простор. Физичка култура се одвија и на школским теренима.

Комуналне површине у насељу не задовољавају.

Постојеће сметлиште се налази чак у грађевинском подручју и то је прворазредан задатак овог РГР-е да регулише његово измештање на задовољавајућу удаљеност од утицаја на насеље.

Површина постојећег гробља је проширена претходним планом и задовољава потребе насеља.

Јавно зеленило у насељу се формирало у уличним габаритима, у виду парковске површине у центру са спомен обележјем, зеленило уз јавне објекте, док зеленило приватних парцела ствара утисак веома заступљеног зеленила у простору.

За формирање заштитног зеленог појаса недостају друштвене површине у атару, уз руб насеља.

ПРИКАЗ ЗАСТУПЉЕНОСТИ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА :

шуме	атарско зеленило	зеленило насеља	укупно - %
3,16 ха	9,0 ха	5,56 ха	17,72 ха 0,74%

6.2 МРЕЖА НАСЕЉСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Мрежа инфраструктуре у насељу је средње развијена.

Постоји : јавни водовод повезан на румски систем, електро мрежа чији капа-цитети према сагласности надлежног ЈП Електровојводине одговарају, гасна мрежа новијег датима, ТТ мрежа која не задовољава постојеће потребе, али у насељу не постоји фекална канализација већ се одвод употребљене воде врши до властитих септичких јама - упијајућих бунара а за шта се врло често користе напуштени индивидуални бунари питке воде (напуштени проласком водовода у селу), а што говори о веома лошем утицају на водоносне слојеве питке воде,

Одвод кишних вода врши се системом отворених уличних канала до мелиоративних канала ван насеља.

Преко територије КО Краљевци воде значајнији инфраструктурни водови :

далеководи 110 кв, 35 кв, 20 кв, водовод Ø 200, магистрални гасовод, ТТ и други водови мањег значаја.

ОСТАЛИ УТИЦАЈИ СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ

-преко територије КО Краљевци воде значајнији инфраструктурни водови :
далеководи 110 кв, 35 кв, 20 кв, водовод Ø 200, магистрални гасовод, ТТ и други водови мањег значаја.
-присуство регионалног пута Р-103, као и саобраћајнице локалног значаја, које чине како погодности, тако и опасности неконтролисане изградње уз путеве и ограничавајући фактор ширења насеља
-постојећа каналска мрежа у складу са условима заштите утврђене од водопривредне заједнице је битан ограничавајући фактор,
-постојећа инфраструктура и њена заштита те неопходан развој, увођење нових инфраструктура (гасне и фекалне канализације) чине битан фактор,
-задовољење посебних захтева друштвене заједнице за решавање одређене проблематике у смислу побољшања услова живота и привредног просперитета насеља.

ОЦЕНА СТАЊА У СМISЛУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА НАСЕЉА КРАЉЕВЦИ СА ЕЛЕМЕНТИМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

За исказане потребе ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА КРАЉЕВЦИ од стране МЗ КРАЉЕВЦИ:
Могуће је, према захтевима МЗ Краљевци приступити изради **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ насеља Краљевци**, уз уважавање насталих промена у простору на основу донетог РП-а, и уз уважавање и уградњу услова и сагласности надлежних ЈП-а. У простору Р.ПЛ-а, атару и насељу Краљевци, стање се може сматрати средње задовољавајућим, односно, нису изражени конфликтни урбанистички проблеми (осим локације депоније). Уз отклањање извесних евидентираних проблема пре свега комунално - инфраструктурне природе, уз задовољење изражених потреба за проширењем грађевинског подручја, подизањем организационо-техничких квалитета рада одређених служби, успостављањем регулативно просторних параметара, Краљевци треба да постану веома пријатно приградско насеље уз општински центар (Руму као административни, културни, трговачки центар), те место погодно за живот и рад захваљујући и доброј саобраћајној повезаности са широм регијом, до самог центра републике и државе.

7. КОНЦЕПТ ЗА ИЗРАДУ ПГР-е за насеље Краљевци

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (стратегија, концепција уређења и изградња карактеристичне целине - рубни предео и грађевинско подручје)

ПГР-е обухвата грађевинско подручје насеља Краљевци са рубним пределом, односно, К.О. Краљевци, укупне П=2385 ха.

СТРАТЕГИЈА :

ПГР-е се поставља дугорочни развој насеља, заштита јавних интереса и одређују услови под којима се на подручју обухваћеном ПГР-е могу задовољити и различити интереси (појединих инвеститора).

Поред општих принципа у формирању стратегије и просторне организације (концепције) имају исказане потребе и жеље субјеката планирања заједничких интереса и јавних саобраћајних и инфраструктурних капацитета кроз упитнике или доставу података о властитим развојним програмима за наредни период и време важности ПГР-е.

У постојећој ситуацији транзиције друштва у целини, још недефинисаних друштвено-политичких надлежности, планских и програмских опредељења на макро нивоу који као такви имају реципрочно дејство на привреду (пољопривреду, трговину, занатство, угоститељство и др.), културу и друге видове јавног живота и активности, а пре свега у финансијској оскудици у свим сферама живота и рада, није било могуће прикупити релевантне планове и програме развоја за наредни период.

За објекте друштвеног стандарда и надградње : објекте културе, образовања, здравствене заштите и сл. није исказана потреба за променама у капацитетима или допунама функција. Слично се односи и на већину инфраструктурних капацитета који задовољавају постојеће стање и мање допуне капацитета.

За ТТ инфраструктуру се планира проширење телекомуникационе мреже ,а изградњом оптичког кабла од Пећинаца до Руме, извршила би се замена постојеће АТЦ савременом дигиталном телефонс-ком централом).

КОНЦЕПЦИЈА (ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА)

Концепцијом се уређује простор и изграђују објекти у границама ПГР-е.

Граница ПГР-е је непромењена граница КО Краљевци (атара).

Унутар ове се формира граница грађевинског подручја насеља Краљевци која се, прихватањем захтева за проширењем грађевинског подручја исказаним од стране МЗ, мења у односу на постојећу границу грађевинског подручја.

А) Концепција (организација простора) атара заснива се пре свега на заштити највеће и непролазне вредности и највећег привредног потенцијала, тј. пољопривредног земљишта , његовим коришћењем на постојећи начин, тј. за пољопривредну производњу : ратарство, воћарство и шумарство (према природним карактеристикама земљишта).

Б) Концепција уређења грађевинског подручја и изградње у оквиру нових граница такође проистиче из опредељења за заштиту пољопривредног земљишта, односно проширење грађевинског подручја ће се извршити само за неопходне потребе док ће се резерве за нове потребе тражити у постојећој малој густини становања те великим слободним површинама у селу.

Насеље је ограничених могућности за изградњом нових капацитета друштвеног стандарда и надградње, те ће основне потребе у друштвеном, културно-образовном, социјалном, здравственом и сл. погледу задовољавати у постојећим капацитетима уз бољу организацију рада истих. Потребне преко основних ће се задовољавати у већим центрима .

У инфраструктурном погледу постојећа инфраструктура ће се развијати у новим површинама и у складу са будућим потребама по капацитету и квалитету. Планира се недостајућа фекална канализација као трајно и једино исправно решење евакуисања употребљених и отпадних вода.

7.1 НАМЕНЕ ПОВРШИНА , ПОДЕЛА НА "ЈАВНО" И "ОСТАЛО" ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, ПОДЕЛА НА ГРАЂЕВИНСКЕ ЦЕЛИНЕ (ЗОНЕ), ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7.1.1 НАМЕНА ПОВРШИНА :

У КО Краљевци основна намена површина се врши на :

- А) ПОВРШИНУ У РУБНОМ ПРЕДЕЛУ
- Б) ПОВШИНУ ЗА ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

У обе ове површине врши се даља диференцијација на намене површина за по-себне функционалне целине до ситнијих просторних честица појединачних на-мена. Такође основна намена се врши на : јавне и површине за друге намене.

А) ЗА РУБНИ ПРЕДЕО К.О. КРАЉЕВАЦА

НАМЕНА ПОВРШИНА У РУБНОМ ПРЕДЕЛУ

.....

Основна намена површина (изван површине за ново грађевинско подручје) у рубном пределу (атару) је за пољопривредно земљиште у друштвеном и приватном сектору. У зонама између грађевинског подручја и трасе железничке пруге ,где погодују природне карактеристике земљишта,постојећи виногради се задржавају као трајно опредељење. Такође постојеће површине под шумом задржавају се у затченој намени и обиму.

Деградирано земљиште,вештачки створена депресија (позајмиште земље за изградњу аутопута) добија нову намену - депонија насеља Краљевци а могуће је да се употреби и као трајно решење за измештену депонију града Руме .

Заштитни зелени појас око насеља није стриктно успостављен због веома компликованих имовинско-правних односа који би уследили за реализацију истог у виду засада високих дендролошких врста,пошто је у том појасу пољопривредно земљиште својина * РАТАР * Краљевци или приватна својина.

Пољопривредни засади, нарочито воћњаци и виногради са северне стране насеља имају и заштитну улогу.

Уз железничку пругу Београд-Загреб, успоставља се заштитна зона од по 200м са обе стране коридора пруге у којој не може бити градње без сагласности истог предузећа.

Изградња објеката у атару :

.....

У КО Краљевци не одређује се јединствено грађевинско подручје јер за то нема потребе нити интереса шире друштвене-политичке заједнице нити МЗ Краљевци.

(напомена : Уређење и изградња у простору грађевинског подручја ће бити прецизирано у посебном делу који ће се односити само на простор у границама грађевинског подручја)

Изградња објеката у атару је могућа првенствено у сврху побољшања пољопривредне производње (могућа је изградња сточних фарми као специфичан вид производње) уз примену чл.71. (став3.и 4.) Закона о планирању и уређењу простора и насеља (*Сл.гласник Р.С *бр.44/95).

У овом смислу могуће је да буду заступљене намене које неће производити негативан утицај на природну средину ,а примењиваће се *Закон о заштити животне средине* - (*Сл.гласник РС* бр.66/91 до 53/95). За производне делатности израђиваће се Анализа

(предходна или детаљна) према Правилнику утицаја објеката, односно, радова на животну средину (*Сл.гласник РС*бр.61/92) .

Локација (једна или више парцела истог власника) за изградњу у зони од границе грађевинског подручја до границе КО Краљевци треба да има следеће карактеристике : правилан облик, површину од 3.000 м² , ширину фронта мин.20,0м ,како би се целокупна делатност (са приступима, паркирањем, зеленим појасевима, могућношћу задовољења противпожарних и других услова, пре свега еколошких) одвијала у оквиру властите локације., излаз на јавни пут, рационалну могућност технички исправног опремања локације потребном инфраструктуром.

Уз аутопут Е-70, тј. у зони ове важне саобраћајнице, није могућа било каква градња по основу ПГР-е пошто нити у постојећем стању нити у плановима Дирекције за путеве , КО Краљевци немају директну саобраћајну везу на исти.

Уз планирани пут ка новој депонији и регионалном правцу Рума-Инђија биће могућа изградња по назначеним условима онда када пут буде реализован и категорисан као јавни пут.

У зонама археолошких локалитета није могућа градања.

Уз Р-103, са источне стране насеља изграђује се на основу предходне документације индивидуална кланица чија реализација ће се по истој документацији и окончати.

Уз постојећи регионални пут Р-103 могућа је изградња једне бензинске пумпе (уколико за то буде заинтересованих конкретних инвеститора) и то са западне стране иза проширеног грађевинског подручја, на месту прецизираном на графичким листовима . Близина места укрштања пута Р-103 и железничке пруге БГД-ЗГ које је по условима ЖТП-а планирано да се изведе у две нивоа у тренутку реконструкције пруге за успостављању железничког саобраћаја великих брзина и фреквентнијег међународног саобраћаја, условљава могућност градње са западне стране грађевинског подручја.

Са источне стране изградња уз Р-103 одвијаће се по општим, напред наведеним, условима.

Б) ЗА ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА

Услед израде ПГР-е насеља Краљевци долази до проширења грађевинског реона, који се увећава за око 3 ха и износи 150,8ха, а тиме долази и до процентуалне промене одређених намена у плану.

Постојећи РП Краљеваца обухвата следеће намене површина:

- површине намењене централним садржајима
- површине намењене породичном становању
- површине намењене радној зони
- површине намењене спортско рекреативној зони
- површине за комуналне намене
- зелене површине
- школски комплекс
- улични коридори у оквиру којих се планира потребна инфраструктура

ПГР-е одређене површине остају непромењене, док се неке површине процентуално увећавају или умањују.

Површине које остају непромењене овим планом измена и допуна:

- површине намењене централним садржајима
- површине намењене спортско рекреативној зони
- школски комплекс
- зелене површине
- улични коридори у оквиру којих се планира потребна инфраструктура
- површине за комуналне намене

Површине које су изменама и допунама уведеним овим планом проширене, промењене или уведене:

-површине намењене породичноом становању, које су овим планом умањене и у делу обухваћеном изменама и допунама претворене у радну зону и радну зону са становањем

- површине намењене радној зони- које су овим планом проширене

-површине намењене радној зони са становањем- настале претварањем дела зоне породичног становања у делу плана обухваћеног изменама и допунама

У деловима парцела у радној зони које се граниче са ванграђевинским реоном планира се увођење појаса заштитног зеленила.

У зони плана врши се основна плана на:

« **ЈАВНО** » **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**.....а чине га габарити примарне и секундарних саобраћајница, канали, зона спорта и рекреације, насељско гробље, школски комплекс, друштвени центар и јавно зеленило..

« **ОСТАЛО** » **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**.....а чини га сво остало земљиште које не спада у « јавно » грађевинско земљиште...

7. 1.2 МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА И ИНФРАСТРУКТУРЕ СА КОМУНАЛНИМ ОБЈЕКТИМА

У саобраћајном погледу задржава се постојеће стање путне мреже (Р-103) уз побољшање квалитета и услова саобраћаја (прелаз преко пруге путем надвожњака), а планира се и нови путни правац,веза са Р-106 који пролази северно, изнад територије КО Краљевци.

Планира се нова саобраћајница од насеља Краљевци до пута Рума-Инђија , Р-106, по траси приказаној у гр.прилозима (за саобраћајно повезивање насеља Краљевци са суседним селима, М.Радинци и Жарковац и за приступ новој депонији).

Железничка пруга Београд-Загреб се задржава са планом повећања значаја у међународном саобраћају.

Телефонски саобраћај ће се побољшати изградњом оптичког кабла до Пећинаца и реконструкцијом ТТ централе.

За потребе изградње фекалне канализације насеља **биће** ,на месту означеном у гр.прилозима,формиран пречистач фекалних и отпадних вода са изливом након пречишћавања до одговарајућег квалитета испуштене воде (друге категорије) у постојећи отворени канал.

Локација пречистача може бити и на другом погоднијем месту уколико то одреди студија која ће се обавезно израдити за целокупна систем фекалне канализације. Такође је могуће са студијом буде обухваћено неколико суседних села у јединствен систем са јединственим пречистачем на најпогоднијој локацији за такав приступ.

У било ком смислу системског решавања проблема одвођења фекалних вода обавезно је учешће ЈП *ВОДОВОД* Рума и свих надлежних институција за ову проблематику.

За нове моменте који нису могли бити сагледани у време израде ПГР-е, а чији интерес је јавни,заједнички и води проспериту и бољитку, биће сагледани у тренутку формулисања стварних потреба, а упориште за извођење ће бити у самом Р.ПЛ-у који,и поред тренутно неисказних потреба те врсте, неће бити препрека изградњи у формалном смислу.

Мрежа саобраћајница и инфраструктуре за блокове 1/А и 4/А- у којима долази до проширења грађевинског реона

Планиране трасе саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Планиране трасе саобраћајница у делу простора обухваћеном изменама и допунама задржавају се као и у постојећем Регулационом плану Краљеваца.

Кроз простор обухвата, са западне стране, између блокова 4/А и 1/А, пролази регионални пут Р-103. Задржава се планирана саобраћајница северно од регионалног пута, између блокова 1 и 1/А, и планирана саобраћајница јужно од регионалног пута, уз блок 4/А.

Електро, водоводна, телекомуникациона и гасна мрежа још нису спроведене, као ни фекална канализација, иако су РП-ом Краљеваца предвиђене њихове трасе. Овим планом задржавају се предложене трасе комуналне инфраструктуре, чије се предложене трасе могу видети на графичком прилогу бр.5.

Електроенергетска мрежа:

Преко северозападних парцела прелази далековод 20 KV, који представља сметњу за изградњу, јер пролази на 14 метара од регулационе линије. Предвиђено је измештање далековода у јавни простор. Далековод је могуће каблирати у јавном простору, или извести у оквиру новог мешовитог вода. Са једне и друге стране улице извешће се нисконапонска надземна мрежа (или мешовити вод). Ако је потребна снага за прикључење већих потрошача њихово напајање ће се извести изградњом сопствене трафо станице (МБТС), или прикључењем преко НН кабла са најближом ТС. Траса НН кабла је у траси НН надземне мреже.

Телекомуникациона мрежа :

Телекомуникациона мрежа се изводи подземно са обе стране улице. Прикључење објеката изводи се подземно преко улазно излазних ормана, постављених поред тротара. Мрежа се наставља на постојећу телекомуникациону мрежу.

Водоводна мрежа :

У овом делу насеља тренутно не постоји спроведена водоводна мрежа, стога је потребно извршити продужетак водоводне мреже према стању постојећих цевовода, односно, постојећу водоводну мрежу ПВЦ $\varnothing 150$ на јужној страни, улица Румска (у шахту код Економије) продужити цевоводом профила $\varnothing 100$ до западне границе грађевинског реона. Водоводну мрежу на северној страни Румске улице такође продужити до западне границе грађевинског реона.

Гасоводна мрежа

Гасоводна мрежа ће се извести продужењем постојеће мреже са обе стране улице. Ако постоји потреба за прикључењем већих потрошача, прикључење се може извршити појединачно, по планираној траси гасовода.

8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

8.1 КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА И КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ У НАСЕЉУ

Нова граница дефинише површину грађевинског подручја од 147,8 ха, увећану за 15,6 ха у односу на постојеће стање.

Повећање је извршено за задовољење захтева постављених од стране МЗ Краљевци, а који су из напред наведених разлога (пре свега имовинско-правне проблематике) и оправдани.

Повећање грађевинског подручја, односно, смањење рубног предела неће угрозити постављени принцип заштите пољопривредног земљишта, односно, неће негативно утицати на пољопривредну производњу насеља Краљевци.

Пољопривредна (ратарска и сточарска) производња друштвеног и приватног сектора и надаље остаје трајно опредељење активности становника и као такво условљава просторну организацију (концепцију), уређење и изградњу у насељу.

Према постојећем РП-у насеља формиране су четири основне просторне целине, четири блока, раздвојена постојећим улицама наслеђене саобраћајне шеме :

БЛОК 1 - у северозападном делу грађевинског подручја, северно од постојеће ул. Румске (пут Р-103 Рума - Пећинци) а западно од ул. Железничке,

БЛОК 2 - у североисточном делу грађевинског подручја, северно од ул. Ослободилачка (пут Р-103) а источно од ул. Железничке,

БЛОК 3 - у југоисточном делу грађевинског подручја, јужно од ул. Ослободилачке а источно од ул. Вељкове,

БЛОК 4 - у југозападном делу насеља, јужно од ул. Румске а западно од ул. Вељкове.

Уз наведене основне просторне целине формиране су и :

БЛОКОВИ 1/А И 4/А - источно прошрење грађевинског подручја сродно по намени са основним блоковима 1 и 4,

Блокови (1,2,3,4,1/А,4/А) имају претежну намену ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ осим мањих одступања за допунске садржаје - радна зона и радна зона са становањем. (На одговарајућим парцелама могуће је организовање и ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА)

ПРОСТОР ЦЕНТРА који обухвата делове сва четири основна блока уз место укрштања улица Румске (пут Р-103), Ослободилачке и ул. Железничке, Вељкове, што у свести становника Краљевца представља центар,

РАДНЕ ЗОНЕ У НАСЕЉУ - источна (постојећа) и западна (нова).

ЗОНА СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВИХ И КОМУНАЛНИХ САДРЖАЈА у северном делу насеља (изнад блока бр. 1), из које се постојећа депонија измешта на локацију у рубном пределу.

Концепцијом су установљене регулационе линије путем којих се врши диференцијација у простору на јавне и површине за друге намене, различита власништва на земљишту (државно и приватно или друштвено) .

УСЛОВИ И ПРАВИЛА уређења и изградње објеката архитектуре, саобраћаја и инфраструктуре формираће се на нивоу блока, зоне или јединствене намене :

- а) општи услови уређења простора и грађења који се безусловно спроводе,
- б) посебни услови уређења простора и грађења усмеравајућег карактера,
- ц) остали услови уређења простора и грађења који се препоручују а који се у време спровођења постижу разним решењима која се дефинишу ПГР-е

Већи део простора подлеже уређењу и изградњи на основу општих УУ из самог ПГР-е за појединачне локације и појединачне објекте на њима.

За одређене ,назначене ,зоне предвиђена је израда УПР-а или плана препарцелације,

Такође , за поједине локације у зонама опшних УУ при исказаним потребама сложеније намене (специфичне, уз законску обавезу прибављања различитих сагласности) и за локације са већим бројем различитих објеката такође се предвиђа израда УПР-а ,израда сложенијих УУ за целокупну локацију, или израда идејног пројекта.

8.2 ОБАВЕЗНЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА

Обавезна, глобална и претежна намена у границама грађевинског подручја диференцира се по зонама на :

1. ЗОНЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА - обухвата највећи део територије у сва четири и два нова блока (проширење подручја).

У овим зонама на одговарајућим локацијама могуће је и вишепородично становање. У оквиру ових зона могуће је да биду заступљене и друге намене на појединачним локацијама где то просторне могућности властите локације и окружења омогућавају,односно, увек тако да не буде угрожена основна намена - становање (властито ни суседно).

Односи се на одеђене врсте пословања,рад уз становање из домена терцијерних делатности,пољопривредне активности и активности у функцији пољопривреде.

2. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА (ЗОНА ЦЕНТРА) обухвата дефинисан простор уз раскрсницу улица : Румске (Р-103),Ослободилачке и Железничке, Вељкове у сва четири блока.

У зони су заступљени пре свега централни садржаји,тј.садржаји намењени општим,заједничким потребама из области : образовања,културе, разоноде, трговине,угоститељства,услуга,окупљању у оквиру посебних простора (православни храм), на слободним површинама(парку), али и становања, увек вишег архитектонско-естетског квалитета.

н а п о м е н а :

Овим ПГР-е задржава се граница зоне установљена предходним РП-ом насеља Краљевци, такође се у потпуности задржава УПР израђен за ову зону на основу предходног плана у просторно организационом и нормативном погледу. Већина наведених функција се и налази у зони центра на властитим локацијама а за плански период предвиђа се подизање квалитета истих у грађевинском, инфраструктурном и организационом смислу.

3. РАДНЕ ЗОНЕ које су задржане у површини из постојећег стања, на западној страни насеља и депонија репе са источне стране. У блоку 4/А проширује се радна зона, а у блоку 1/А уводи радна зона и радна зона са становањем.

Осим наведених радних зона рад ће се одвијати на појединачним локацијама на целој територији насеља како је то у горе наведено у тачкама 1 и 2.

4. ЗОНА СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИХ И КОМУНАЛНИХ НАМЕНА сконцентрисана је у северозападном делу насеља.У овој зони аморфног облика планирају се следећи садржаји :

спортско-рекреативни,зелене површине и насељско гробље.

Постојећа депонија смећа се дислоцира на дефинисану локацију у северном делу рубног предела,а простор се након тога санитарно-хигијенски и грађевински санира да би могао да прими планиране садржаје - проширење спортско- рекреативних садржаја и зеленила.

У наведеној зони је постојеће насељско гробље које се проширује на запад, односно, проширује се грађевинско подручје.

5. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ се састоје од зелених површина у :

- јавном простору (улицама),
- парк у центру насеља - јавна површина,
- зеленило уз јавне и објекте заједничких потреба (дом културе, верски објекат, дом здравља, основна школа, спортског стадиона, гробља, и др.)

- зеленило појединих намена у радним зонама и других радних комплекса,
 - зеленило парцела породичног становања.,
 - зеленило свих површина које немају неку другу, конкретну намену или до привођења намени
- (За формирање заштитног зеленог појаса нису се стекле повољне околности, проблем је имовинско-правне природе, тако да зеленило пољопривредних култура на парцелама око насеља има заштитну улогу, нарочито у северној зони где су заступљени воћњаци у већем обиму).

8.3 БИЛАНС ПОВРШИНА ПРЕМА НАМЕНИ ПОВРШИНА У НАСЕЉУ :

Површина грађевинског подручја износи $\Pi = 147.8$ ха и садржи постојеће стање и проширење грађевинског подручја.

Повећање укупне површине грађевинског подручја износи 15,6 ха у односу на постојећи (РП насеља).

Поред повећања површине грађевинског подручја извршене су мање прерасподеле површина, за потребе саобраћаја на рачун приказаних површина за становање, претварање површине депоније смећа у површине спорта, рекреације и зеленила.

(Табела бр.3. БИЛАНС ПОВРШИНА)

БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА :

НАМЕНА ПОВРШИНА	према РП-у Краљеваца		према ГП-у насеља Краљевци са еле. дет.рег. за блокове 1/А и 4/А	
	ха	%	ха	%
Становање	110,74	75,0	100,34	63,20
Централна површина	3,35	2,27	3,35	2,1
Радна површина	14,56	9,85	25,16	15,8
Радна површина са становањем	-	-	10,8	6,8
Школски комплекси	0,15	0,1	0,15	0,09
Спорт и рекреација	3,66	2,5	3,66	2,3

Депонија смећа	-	-	-	
Парк и остало зеленило	2,34	1,6	2,34	1,47
Гробље	1,84	1,25	1,84	1,16
Улични коридори	11,16	7,55	11,16	7,02
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	147,8	100	158,8	100

8.4 УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА СА САОБРАЋАЈНОМ И ИНФРАСТРУКТУРНОМ МРЕЖОМ

- Постојеће саобраћајна шема планирана претходним РП-ом се задржава

ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА у насељу ће се развијати надале :

- према потребама просторног развоја насеља, тј. у зонама проширења,
- у оним зонама где у постојећем стању није изведена ,
- а развијаће се и у смислу повећања капацитета и побољшања квалитета у постојећим деловима насеља, у складу са новим потребама становања и рада.
- недостајућа витална инфраструктура, тј. фекална канализација целог насеља,
- редузеће се све потребне радње (студија, идејни пројекат и сл.) да се омогући пројектовање и изградња фекалне канализације за целокупно насеље.

Развијаће се постојеће инфраструктуре : водовод, електро, тт и гасна мрежа у складу са прибављеним сагласностима надлежних јавних предузећа, а такође за наведену фекалну канализацију мишљења, технички услови, анализе, сагласности сл. надлежних предузећа и институција.

8.5 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА »ЈАВНО » И « ОСТАЛО » ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Целокупна територија у границама грађевинског реона је грађевинско земљиште у складу са чл. 67 Закона о планирању и изградњи (Сл. лист РС бр. 47/03), у оквиру кога се формирају две основне зоне.

Зоне нису целовите, али су стриктно раздвојене линијама разграничења, регулационим линијама.

а) « ЈАВНО » ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ (земљиште у државној својини, а корисници су општина Рума, односно МЗ Карљевци), а чине га габарити примарне и секундарних саобраћајница, канали, зона спорта и рекреације, насељско гробље, школски комплекс, друштвени центар и јавно зеленило..

б) « ОСТАЛО » ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ сачињавају све остале површине између успостављених линија разграничења (регулационих линија), односно блокови планираних намена и садржаја , свих облика власништва на земљишту-друштвено или приватно

За ово земљиште се врши даља обавезно израда УПР-а за потребе парцелације и препарцелације у циљу одвајања « јавног » од « осталог » грађевинског земљишта ; или се врши даља разрада урбанистичким плановима разраде (ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ или УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ, за препарцелацију обавезно, али и урбанистичко-архитектонска решења и за поједине комплексе сложенијих намена).

8.6 УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

.....

У овом поглављу се дефинише скуп правила путем којих ће се вршити : парцелација, уређење и изградња, заштита и унапређење животне средине, односно, реализација ПГР-е .

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

У насељу Краљевци није вршена национализација земљишта .Овим планом се уважава затечени статус земљишта : власништво, парцелација, култура и други параметри, како у рубном пределу тако и у грађевинском подручју.

Основна подела по врсти земљишта је на : 1) грађевинско и 2) остало (за друге потребе - пољопривредно, шумско, неплодно и сл.)

Видови власништва над земљиштем су :

приватно (највећи део територије), друштвено и државно (јавне површине) .

Препарцелацију земљишта је могуће вршити у свим видовима земљишта према правилима парцелације која имају за циљ :

- а) укрупњавање парцела у веће пољопривредне површине - у рубном пределу,
- б) препарцелација већих грађевинских парцела на мање делове у грађевинском подручју због боље и рационалније искоришћености земљишта грађевинског подручја и повећања густина становања (уз поштовање правила парцелације према намени парцеле овог ПГР-е)
- в) формирање нових грађевинских парцела за исказане потребе проширења грађевинског подручја и нових намена и садржаја,
- г) укрупњавање грађевинских парцела код постојеће неповољне парцелације - по површини, облику парцеле или из неког другог разлога са циљем побољшања животних и радних услова.

Приликом парцелације се уважавају потребе власника над земљиштем (индивидуалне) али и опште потребе везане за унапређење села (јавне и заједничке потребе) дефинисане овим планом.

ДЕЛАТНОСТИ НА ПАРЦЕЛИ ДЕФИНИШУ ВРСТУ ПАРЦЕЛЕ И ЊЕНЕ ДИМЕНЗИЈЕ

У РУБНОМ ПРЕДЕЛУ су парцеле првенствено намењене за пољопривредну производњу осим планом назначених локација за :

- а) депонију смећа,
- б) локацију бензинске пумпе (уколико за то буде интерес власника парцеле, у супротном се задржава затечена намена -пољопривредна ,

- в) формирање нове саобраћајнице до пута Р-106,
- г) формирање пречистача фекалне канализације,
- д) за друге намене по жељи власника земљишта (*првенствено у функцији побољшања пољопривредне производње,могуће су сточне фарме као посебан вид побољшања пољопривреде на одговарајућим локацијама*) поред постојећих јавних путева ,уз обавезну израду УПР-а и уз прибављање потребних сагласности за конкретну намену.Површина парцеле ће зависити од технолошко-техничких захтева конкретне намене,броја и димензија објекта,инфраструктуре,али никад мања од 2000,0м²

У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ парцеле се намењују :

1.) У БЛОКОВИМА ГДЕ ЈЕ СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА ОСНОВНА НАМЕНА :

- А) за породичну стамбену изградњу где је становање основна активност а стамбени објекат главни објекат на парцели.
Код ових парцела могуће је да се појаве три основна вида :
 - а) ... *чисто становање* (стамбени објекат са помоћним објектима становања и минималном окућницом,
 - б) ... *парцела за пољопривредна домаћинства* (најбројнија у насељу) где се поред стамбеног и помоћних објеката становања појављују и пољопривредни објекти и већа окућница - башта и воћњак,
 - в) ... *стамбене комбиноване парцеле* где се на парцели налази стамбено-пословни објекат као главни објекат на парцели, помоћни објекти становања и пословног простора али и пољопривредни објекти.
 Овај вид активности на парцели се појављује у новије време,има тенденцију пораста.На постојећим објектима становања су могући сви видови грађевинских радова (адаптације,реконструкције, доградње,надградње) а најзаступљеније намене су трговина и угоститељство.
- Б) за обављање услужних и производних активности где су објекти таквог садржаја и главни објекти на парцели становање је пратећи садржај.
Учестали захтеви ове врсте се такође појављују у новије време (није пропраћено одговарајућим нормативима и регулативом).
- В) за јавне и заједничке потребе формиран су, најчешће, комплекси у оквиру *централне површине* и то : за дом културе,основну школу,дом здравља,верски објекат,објекте административно-управних послова.
Комплекси су глобално задовољавајући а потребна побољшања регулисана су раније израђенм УПР-ом,који се овим Р.ПЛ-ом задржава и надаље се врши његова примена,приликом препарцелације,изградње и уређења.

У блоку бр.1 лоцирани су комплекси:

- 1.) ...*гробље* за које је планирано проширење,односно препарцелација припајањем назначених парцела.Обавезна је израда УПР-а као документација урбанистичке разраде Р.ПЛ-а.
- 2.) ... *комплекс спортско-рекреационих терена* настаје измештањем и санацијом постојеће депније,те припајањем тог простора постојећем простору спорта и рекреације.
За целокупан простор се обавезно израђује УПР и кроз исти прецизира се парцелација за ову намену.

- 2.) РАДНЕ ПОВРШИНЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ су целовите површине
 - а)...*из постојећег стања* - се задржавају у ПГР-е на западном и северо-источном делу насеља.

За економију и фарму свиња *Ратар* Краљевци, са западне стране насеља израђен УПР се задржава као валидна документација чија реализација је делимично извршена. Парцелација овог УПР-а се задржава.

Радна површина са источне стране задржава се на парцелама у оквиру постојећег стања.

б)...*новоформирана радна зона (проширење грађ. подручја)* са западне стране је зона у чији састав улази више постојећих катастарских честица и на рачун којих ће се формирати појединачне парцеле за *малу привреду* и за приступне саобраћајнице. За целовиту зону је обавезна израда УПР-а у чијем склопу је и парцелација.

Парцеле за *малу привреду* су појединачно мин 3000,0м², ширине уличног фронта мин 25,0м

ОПШТИ УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ

1.) *Постојећа парцелација у блоковима (и његовим деловима)* који се концепцијом задржавају кроз ПГР-е се такође задржава овим планом.

Могуће су одређене корекције у циљу постизања правилнијег облика, допуна површине парцеле одређене за поједине намене, или из потреба решавања неког проблема на терену.

Ово се односи на парцеле како приватних тако и друштвених власника.

2.) *За намену А/а парцеле морају да имају мин параметре :*
дим.12,0 / 30,0м, П=360,0м² и излаз на јавни пут (улицу).

(*Изузетно постојеће парцеле у зонама породичне стамбене градње које излазе на јавни пут (улицу) а имају параметре : ширине 8,0м а П=200,0м² могу се користити за намену А/а (из разлога погушћавања градње у селу)*

4.) *Парцеле породичног становања имају оптимално најпогодније параметре: димензије 15,0/50,0м П=750,0м² и на њима могу бити заступљене намене под А/б ,А/в и Б) за мање капацитете .*

(*За пољопривредна домаћинства мин ширина је Ш=20,0м и П=1000м² али није могуће организовати овај вид становања у зони центра без обзира на вел.к.ч.)*

5.) *За намене под Б) минимални параметри су: мин Ш=20,0м, П=2000,0м²*

6.) *За *малу привреду* парцеле имају параметре : мин ш=25,0м и П=3.000,0м².*

7.) *За јавне потребе (школски комплекс, комплекс дома здравља, дома културе и др.) примењиваће се израђен УПР напред наведен као одговарајући, а за сличне потребе ван зоне центра је обавезна израда или УПР-а или плана парцелације.*

На основу општих услова препарцелације могуће је парцеле већих димензија у зонама одговарајућих намена препарцелисати на наведене димензије уколико се парцелацијом формирају мах 3 нове парцеле.

За постизање већег броја нових парцела обавезна је израда *Плана парцелације или УПР-а* (зависно од конкретне проблема у простору).

Уколико се израђује план парцелације примењиваће се општи услови ПГР-е за изградњу и уређење простора.

(У североисточном делу насеља у ул.Железничкој, је обавезна израда УПР-а или плана препарцелације, а формираће се овај тип парцела као у тачки 4.)

Једна локација може да садржи више парцела истог власника, али које све заједно морају да испуњавају просторене параметре за наведене намене.

8.7 МРЕЖА ОБЈЕКТА И ПОСТРОЈЕЊА САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, ВОДОПРИВРЕДНЕ, КОМУНАЛНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

.....
Планиране трасе саобраћајница у делу простора обухваћеном изменама и допунама задржавају се као и у постојећем Регулационом плану Краљеваца.

Кроз простор обухвата, са западне стране, између блокова 4/А и 1/А, пролази регионални пут Р-103, који у делу који пролази кроз насеље прелази у Румску улицу, ширине коловоза 7,0м. Задржава се планирана саобраћајница северно од регионалног пута, између блокова 1 и 1/А, и планирана саобраћајница јужно од регионалног пута, уз блок 4/А, коловоза ширине 6,0м, са конструкцијом за тешки саобраћај.

Улице имају пешачке тротоаре ширине мин. 1,5м.

У габариту улице ће се формирати путни канали за одвод атмосферских вода, као и зелени појас (промењиве ширине, зависно од ширине габарита и осталих уличних елемената у габариту), кроз који ће бити провучена јавна инфраструктурна мрежа, и формирано јавно зеленило (травнате површине и високи засади, где не угрожавају инфраструктуру).

ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

.....
Електроенергетска мрежа у делу насеља обухваћеног планом није изведена, а биће спроведена у складу са сагласностима и условима надлежног електропривредног предузећа

Преко северозападних парцела прелази далековод 20 KV, који представља сметњу за изградњу, јер пролази на 14 метара од регулационе линије. Предвиђено је измештање далековода у јавни простор, према сагласностима и условима надлежног електропривредног предузећа.

Гасна мрежа није спроведена, планира се њено спровођење на основу сагласности предузећа за дистрибуцију гаса. Динамика реализације ће зависити од потреба и финансијских могућности.

ТТ мрежа такође не постоји у овом делу насеља, а њено спровођење ће се извршити у складу са сагласностима и условима надлежног ТТ предузећа.

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

.....
Водоводна мрежа у делу насеља обухваћеног планом не постоји, а њено спровођење ће се изводити у складу са сагласностима и условима надлежног водопривредног предузећа. Поједини привредни комплекси могу имати властите бунаре техничке воде, али увек на основу законске процедуре, сагласности и услова надлежних институција.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

.....
Као и остала инфраструктура, ни фекална канализација не постоји у обухвату плана, али се планира њено спровођење. До изградње јавне канализационе мреже, санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде, могу се одвести у водонепропусне септичке јаме, без упојних бунара, чије ће пражњење бити поверено надлежном ЈКП.

8.8 ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И ДРУГИХ НЕГАТИВНИХ ДЕЈСТАВА

За ПГР-е за измене и допуне насеља Краљевци са елементима детаљне регулације неће се израђивати процена утицаја на животну средину из разлога што се ради о изменама важећег Плана, а у радној зони ће будући инвеститори бити у обавези да израђују студију о процени утицаја на животну средину.

8.9. ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ И УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ ПРЕМА МЕСТУ И ВРСТИ ОБЈЕКТА

За изградњу објекта зависно од намене, односно врсте објекта као и места градње у грађе-винском реону насеља обавезна је примена важећих (општих) услова градње, норматива и техничких услова дефинисаних одговарајућим законима, а такође условима прописаним од стране надлежних институција и ЈП-а .

Врста услова и прописа које је потребно прибавити (применити на пројектовање и изградњу, поступак издавања одобрења за изградњу) а такође обавезу израде процене утицаја на животну средину биће одређена након дефинисања конкретних захтева, сложености проблематике која се решава и идентификације места градње (властите локације и утицаја на ближе и шире окружење) у односу на утврђене зоне и намене зона у ПГР-е за насеље Краљевци.

- За уобичајене захтеве изградње стамбенопословних, пословних, помоћних и сл. објекта (доградње, реконструкције и адаптације) у одговарајућим зонама биће примењен уобичајени поступак (извод из плана уз израду урбанистичких услова) и примењиваће се општи услови;
- За сложеније намене, објекте и технологије, значајније капацитете, биће неопходна примена и посебних услова и у зонама намењеним за такву врсту градње, а посебно за намеру такве градње на местима где планом није изричито одређено;
- За поједине зоне, дефинисање нових уличних коридора и раздвајање *јавног* од *оста-лог* грађевинског земљишта у дефинисаним ЗОНАМА ПЛАНА СА ЕЛЕМЕНТИМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ израђиваће се УПР-и одмах, на основу овог ПЛАНА;
- За сложене намене, значајне капацитете и специфичне технологије биће обавезна разрада (, УПР-а урбанистичко-архитектонске садржине, студија, предходних истражних радњи и сл.) за блокове, делове блокова и конкретне локације кроз које ће се уз примену посебних услова и сагласности надлежних институција дефинисати урбанистички и други услови градње.
- За све парцелације и препарцелеције обавезна је израда УПР-а у складу са овим планом ИЗМЕНА И ДОПУНА или раније израђеним планом разраде који је кроз овај план прихваћен као валидан.

8.10 СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА »ЈАВНОГ« ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Иако за изградњу и уређење простора није могуће прецизирати рокове и изворе финансирања, планом се даје предлог етапа извођења радова:

- планира се прво одвајање »јавног« од »осталог« грађевинског земљишта и формирање коридора улица,
- затим се планира спровођење водоводне, електроенергетске инфраструктуре и фекалне канализације
- после опремања основном инфраструктуром планира се спровођење телекомуникационе и гасне мреже.

»Јавно« грађевинско предузеће у обухвату плана се приводи намени и уређује у времену трајања плана, а пошто се извршење радова није могуће прецизирати рокове и изворе финансирања, приказ укупних и појединачних трошкова исказан кроз ПГР-е за измене и допуне РП-а насеља Краљевци је апроксимативан.

8.11 ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Потребна средства за уређење и изградњу јавних саобраћајница и комуналне инфраструктуре се приказује апроксимативним вредностима, због великог броја непознаница које прате било коју врсту реализације у садашњем времену. Приказ потребних средстава за реализацију по предлогу концепције Плана усредсредиће се на просторну шему у оквиру границе грађевинског реона. ПГР-Е ЗА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ РП-а НАСЕЉА КРАЉЕВЦИ предвиђа се оптимално рационално решење базирано на принципу равноправности, односно, све инфраструктуре за све постојеће и нове улице, могућност коришћења истих за све кориснике (објекте), а приказ потребних финансијских средстава биће само за основне и неопходне вредности за само насеље, док за потребе већих корисника (приватних инвеститора) иста ће бити финансирана од самих инвеститора (појединачних или удружених) или по неком другом моделу.

1. САОБРАЋАЈНИЦЕ----- 67.886.000,00 дин

1.1 КОЛОВОЗИ (ш=7,0м):
 дужина 390м
 $390 \times 7,0\text{м} = 2.730,00\text{м}^2 \times 5.000,0 = 13.650.000,00$ дин
 КОЛОВОЗИ (ш=6,0м)
 дужина 514м
 $514 \times 6,0\text{м} = 3.084,00\text{м}^2 \times 5.000,00 = 15.420.000,00$ дин

1.2. ТРОТОАРИ (обострано,1,5м)
 дужина 1808м
 $1808\text{м} \times 1,5\text{м} = 27.120,00\text{м}^2 \times 1.800 = 48.816.000,00$ дин

2. ВОДОВОД- МРЕЖА -----6.320.000,00 дин

2.1. ЗА СВЕ УЛИЦЕ : $1580\text{м} \times 4.000 = 6.320.000,00$ дин

3. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - МРЕЖА -----3.950.000,00 дин

3.1. ЗА СВЕ УЛИЦЕ : $790,00 \times 5.000,00 = 3.950.000,00$ дин

4. ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ - МРЕЖА-----2.370.000,00 дин

4.1. ЗА СВЕ УЛИЦЕ : $790,00\text{м} \times 3.000,00 = 2.370.000,00$ дин

5. ГАС ----- 2.370.000,00 дин

ЗА СВЕ УЛИЦЕ : $790,00\text{м} \times 3.000,00 = 2.370.000,00$ дин

УКУПНО ЗА КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ (ОД 1-5) -----(око) 82.896.000,00 дин
(ЗА ВРЕДНОСТ €=80,0ДИН---- (око) 1.036.200,00€

9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У овом поглављу се одређују : правила,услови, ограничења при изградњи и уређењу простора,у урбанистичким целинама,зонама - на основу овог плана, у радној зони и радној зони са становањем.

9.1 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА

У овом поглављу се одређују : правила,услови, ограничења при изградњи и уређењу простора,у урбанистичким целинама,зонама - стамбеним,радним,централној. Примењиваће се предлог организације локације -окућнице, економског дворишта - (графички прилог).

Концепцијом се дефинише изградња и уређење на локацији и то :

- а) На једној локацији изграђује се главни и помоћни објекти.
Главни објекат је :стамбени,стамбено-пословни и пословни ,
Помоћни објекти,један или више објеката у функцији главног објекта на локацији (стамбеног и пословног,али и пољопривредни објекти као посебан вид делатности на локацији)
- б) Концепцијом се дефинише изградња главног објекта на локацији чија намена одређује основну намену локације (једне парцеле или групе парцела у јединственој функционалности и једног власника или више сувласника (напр. две или три уске парцеле које формирају оптимални фронт према улици чине једну локацију,или неколико к.ч.-а једне иза друге чине једну локацију)

1. ИЗГРАЂЕНОСТ НА ПАРЦЕЛАМА (% , K) :

- а) за парцеле породичног становања је мах :
70% код постојећих парцела $P=200m^2$ (на парцели је могуће применити атријумско решење где ће се у склопу наћи и основни помоћни објекти (гаража и остава за огрев,и сл.) , $K= 0,8$

50% код постојећих парцела до $750m^2$, $K= 0,8$

30%код постојећих парцела преко $750,0m^2$ и новоформираних парцела, $K=0,8$

- б) за парцеле радних зона је мах :
 $C_s= 70\%$, $K= 1,0$
- в) за парцеле друштвених и заједничких потреба и активности је мах 30% ,
 $K= 0,5 - 1,0$ и зависи од конкретне намене и програма.
(за садржаје у којима је примарно зеленило и слободне површине не трба користити мах већ примењивати нормативе m^2 слободне површине /кориснику)

2. СПРАТНОСТ И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА :

- а) Мах спратност стамбених и стамбено-пословних објеката у зонама ван зоне центра је $P+1+Pk$ (приземље,спрат и поткровље са или без подрума и сутерена,
- б) Мах спратност стамбених и стамбено-пословних објеката у зон и центра прописана је УПР-ом за центар насеља.
- в) Мах спратност пословних објеката $P+Pk$ или $P+1$ (приземље са поткровљем или приземље и спрат зависно од врсте пословања,јер су различите и спратне висине просторија). Подрум или сутерен су по жељи инвеститора.
- г) Мах спратност производних и помоћних објеката је P (приземље са или без подрума)

Вертикалном регулацијом одређују се :

- а) Коте подова приземља за главни објекат на парцели - износи од 0,20 до1,5м од коте тротоара (или дворишта) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума,а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%.
Коте подова приземља за производне објекте на парцели су мин 0,20м од

коте дворишта а зависиће од технолошко-техничких захтева производње, Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј, 0,20м а зависиће и од намене објекта.

Коте подова приземља објеката друштвених намена су мах 1,5м од коте тротоара (или околног терена) а зависиће од конкретних садржаја објекта и постојања подрума или сутерена, те гаражирања у сутерену објекта.

(Код објеката јавних намена обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике између тротоара и коте пода приземља за категорије корисника која користе техничка помагала при кретању)

- б) Висина слемена код стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката мах дозвољене спратности износи 12,0м од коте терена.
Код објеката друштвених садржаја износи мах 15,0м од коте терена.

3. ПОСТАВЉАЊЕ ОБЈЕКТА НА ЛОКАЦИЈИ - ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

.....

Концепцијом се дефинише изградња и уређење на локацији и то :

- На једној локацији изграђује се главни и помоћни објекти.
Главни објекат је : стамбени, стамбено-пословни и пословни ,
Помоћни објекти, један или више објеката у функцији главног објекта на локацији (стамбеног и пословног, али и пољопривредни објекти као посебан вид делатности на локацији)
Концепцијом се дефинише изградња главног објекта на локацији чија намена одређује основну намену локације (једне парцеле или групе парцела у јединственој функционалности и једног власника или више сувласника (напр. две или три уске парцеле које формирају оптимални фронт према улици чине једну локацију, или, две и више парцела једне иза друге чине једну локацију),

Објекти се на локацији постављају у односу на :

1.) Бочне суседе :

.....

- а) ближег суседа - према северу и западу - на мин 0,5м од границе, или на граници (уз сагласност суседа)
б) даљег суседа - према истоку и југу - мин 2,5м (код становања) и 4,0м пољопривредних домаћинстава или услужних и производних делатности
Помоћни објекти у дну парцеле постављају се на 0,5м од бочних суседа (на граници уз сагласност суседа).
в) могуће је да се објекат лоцира по целој ширини парцеле код парцела ширине до 20,0м (уз задовољење услова одмицања од бочних суседа).
Овако лоцирани објекти обавезно имају колски, наткривен пролаз у дну парцеле (*ајнфорт *) мин ширине 3,0м, чисте висине 3,5 м, код пољопривредних домаћинстава је ш=4,0м за пролаз пољопривредне механизације,
г) могуће је код парцела већих ширина (20,0м и више) лоцирати објекат и на средини парцеле, тако са са обе стране остане обезбеђује пролаз у дубину парцеле.

2.) Према регулационој линији :

.....

а) на регулациону линију се поставља објекат најистуренијим делом фасаде уколико су и суседни објекти постављени на регулациону линију, односно, уколико је такав тренд градње у околини . У овом случају у приземљу не може бити истурених архитектонских елемената објекта преко рег. линије у јавни простор док на спратним етажама је то могуће у ширини мах 0,30м. Заузеће тротоара на улазном делу у објекат је такође мах 0,30м (за ширину улазног степеника).
На парцелама ширине до 20,0м могуће је поставити објекат по целој ширини парцеле (како је наведено у тачци 1/в).
Код парцела већих ширина могуће је на регулациону линију поставити одређене пословне и помоћне објекте, као засебне, уколико услови на парцели то дозвољавају, односно, ако се између главног објекта на парцели и овог може да обезбеди 2,5 м, односно 4,0м код пољопривредних домаћинстава као пролаз у дно парцеле.
Могуће је поставити следеће врсте објеката : чисто пословање (канцеларија, агенција и сл.), трговински, угоститељски, објекат разоноде и сл. од помоћних гаража, или објекат комбинованих наведених садржаја.
У зонама удаљеним од центра могуће је на регулациону линију поставити помоћни објекат *котобању* што је традиционални објекат у Срему, врло често постављен баш уз улицу.
Остали услови лоцирања важе као и за главни објекат.
Сви, објекти на регулационој линији морају бити квалитетни архитектонски објекти .

б) повучен у парцелу од регулационе линије до 6,0 м
Уколико је гаража у сутерену објекта обавезна је удаљеност од 6,0м од регулационе линије.
По изричитој жељи власника могуће је лоцирање мах до 10,0м уколико микролокациски услови то дозвољавају - однос стамбеног са помоћним објектима на властитој и суседним парцелама, тј. стамбени објекат не може бити лоциран у зону *прљавих * и пољопривредних објеката)

в) Помоћни објекти зависно од своје намене (ткз. *прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (стамбени део, чисти-економски део, и *прљави * део парцеле)
Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји : летња кухиња, оставе за људску храну (*качара *), оставе за алатке и сл., засебан санитарни чвор служи након обављања прљавих послова на парцели, нарочито код пољопривредних домаћинстава.
Помоћни објекти се могу лоцирати из бочне суседе, попреко на парцели или попреко у дну парцеле. Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени. Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине .4,0 уколико је јединствен објекат и пролаз је надкривен.

*Прљави * помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.
Септичка јама мора бити удаљена од властитих објеката мин 5,0м а од суседних 10,0м

Одређује се глобална организација на парцели, тако да се формира :

- **чиста зона**: уз уличну(регулациону) линију: становање са главним објектом на парцели, стамбеним или стамбено-пословним и помоћним (**чистим**) објектима у функцији овог објекта,
- **прљава зона**- зона помоћних, пољопривредних, производних објеката или објеката комбинованих наведених намена,
- *баште и воћњаци*- преостали простор код локација (парцела) преко 100,0м

4. АРХИТЕКТОНСКА ПРАВИЛА :

.....

ОПШТА ПРАВИЛА :

- - - - -

Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени средини села Краљевци, али и захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота, становања и рада.

Изводе се од трајних и квалитетних материјала (традиционалних или савремених, атестираних, без сумње у погледу носивости или појачаног штетног зрачења.)

Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.

За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.

Сви објекти морају имати заступљену заштиту од сеизмичких утицаја на 8⁰ МЦС скале. Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту, док према ближем суседу, на удаљености 0,5м, могуће је отварање отвора мањих димензија и са парапетима вис. 1,8м.

На фасади постављеној на заједничкој међи отварање отвора врши се на помоћним просторијама парапета вис. 1,80м. Код овако лоцираних објеката постојећег стања могуће је отварање отвора за потребе вентилације и природног осветљења на помоћним просторијама (оставе, санитарни чвор, ходник и сл.) мах дм. ш=0,6м а вис=0,4м

Кров, пета фасада објекта, пројектује се и изводи у складу са функцијом објекта.

Кровне равни имају нагиб ка улици или ка бочним странама властитог дворишта.

На кровним површинама је могуће отварање вертикалних (**мансардних**) и **лежећих** отвора. Кровни покривач је цреп (традиционалан или од савремених материјала). Кишна вода са кровних равни води се обавезно у властито двориште или улични ригол.

Надзидак код поткровља је мах вис. 1,8м

Производни и пословни објекти имају исте грађевинско-архитектонске услове по питању квалитета пројектовања и извођења како је напред наведено.

На производним објектима кровни покривач може да буде лим са врло малим падовима, а могућ је и раван кров.

Помоћни објекти могу бити од скромнијих грађевинских материјала али увек уз задовољење статичности, функционалности према намени и естетике.

Код помоћних објеката отварање на фасадама врши се према властитом дворишту према функционалном склопу. Код објеката за држање стоке не врши се отварање

према суседу. Кровови су двоводни покривени црепом а кишне воде се одводе у властито двориште.

Сви објекти зависно од намене морају бити опремљени потребним инсталацијама,обавезно:водовод,септичка јама (до опремања насеља јавном канализацијом,електриком,док гас и ТТ су по жељи инвеститора. Објекти специфичних намена имаће и допунске инсталације .

Код сложеније функционалности и за потребе извођења већег броја објеката на парцели, инвеститор је дужан да прибави идејно решење пре издвајања услова и урбанистичке дозволе.Могућа је реализација објеката фазно тако да изведена фаза чини функционално-грађевинску целину која може самостално да функционише до потпуне реализације.

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на :

1.) постојећим објектима у смислу :

рушење објеката - могуће је рушење због :дејста више силе-природних непогода,угрожености статичности објекта услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње нових објеката и другачије организације на парцели,објеката који нису на евиденцији заштите културног, историјског и архитектонског наслеђа,објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичност, (темеља,конструктивних елемената,заштите од природних фактора - топлотних разлика,атмосферилија,ветра и сл.)

тоталне реконструкције (замене постојећег објекта новима, истих спољних димензија,истог облика и нагиба крова,кровног покривача,и др.али од квалитетних материјала)

адаптације -измене појединих делова у оквиру објекта, у смислу промене намене,у дозвољене овим планом, или прилагођавања новим потребама власника објекта и у том смислу промена појединих конструктивних елемената објекта,фасадних отвора и других елемената, (могуће су адаптације стамбеног у пословни простор и обрнуто али увек тако да намена пословања не угрожава на било који начин животну средину и становање у делу објекта који се не мења,уз обавезну примену свих позитивних прописа,нораматива и стандарда за конкретну намену)

доградње постојећих објеката до дозвољеног % и К изграђености на парцели,или до привођења трајној намени по основу фазности реализације,

надградње главног објекта на парцели до дозвољене спратности (уз проверу статичности конструктивних елемената на нова оптерећења)

2.) Изградње нових објеката :

На парцелама (осим у зонама појединих намена у којима се услови дрфинишу урбанистичком документацијом разраде) је могуће изградити следеће објекте :

а) СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ - становање у свим надземним етажама,а подрум и сутерен се користе за помоћне просторе становања (оставе,гаража, приручна радионица,котларница и сл.) .

На парцели се може изградити само један породичан стамбени објекат у којем могу бити организовани 2-3 независна стана ,за засебна домаћинства и за засебне својине над делом објекта.

Објекат је најчешће слободностојећи,слободан са све четири стране.

** Двојни** стамбени објекти (физичка вертикална подела заједничким зидом и са засебним улазима) могу се применити на парцелама већих ширина и то тако да оба дела објекта буде одмакнута мин 3,0м од суседа.

Мин ширина једног је бруто 6,0 м.

На сваком од ова два дела објекта инвеститори имају етажну својину а парцела се споразумно користи до испуњења дозвољеног % и К изграђености.

Спратност објекта подлеже општим правилима и може бити истоветна за оба дела али је могуће архитектонско-пројектантски ускладити различите спратности (напр.један део је П+С а други П+Пк).

Визуелно,овај објекат мора бити јединственог архитектонског рукописа и (исти нагиб кровних равни,истоветна обрада фасада,исти отвори на фасадама,столарија,ограде на балконима и лођама,фасадни елементи,и сл.) представља јединствену грађевинску целину,јединствен пројект,изводи се истовремено.

Опремање инсталацијама врши се одвојено за сваки део.

Овај тип објекта могуће је извести на две суседне парцеле и тада је сваки део изведен са властитим зидом у средини,лоцираним уз заједничку међу. Изградња на парцелама са оваквим главним објектима,врши се посебно за сваку парцелу према наведеним условима (дозвољени % и К).

И у овој варијанти је објекат истог архитектонског рукописа али су то две независне грађевинске целине које могу независно да се изводе.

Уколико једна страна има а друга нема подрум,а изводи се касније страна која има подрум,том приликом се врши обавезно прописана заштита темеља првог објекта.

Објекат вишепородичног становања :

могуће је извести према општим правилима градње (спратност мах П+1+Пк са или без подрума или сутерена, 30% и К=0,8 У овом случају се примењује норматив слободне површине локације 30,0м² /по становнику).

Површина локације за примену мах вредности општих услова је мин 2000м² као би било могуће задовољење потреба свих станара овог вида становања а то подразумева обезбеђење паркирања на властитој локацији за 100% станова - (паркирање на отвореном,све у гаражама или делимично у сутерену објекта).На оваквим локацијама поред гаража могу се појавити и мањи помоћни објекти (оставе за огрев) али и њихова површина улази у % и К изграђености на локацији.

Локација може да саржи више парцела до прописане површине.

Ширина фронта локације је мин 20,0м и тада се објекат поставља управно на регулациону линију.За ширине преко 30,0м могуће је објекат лоцирати паралелно са или на регулациону линију.

При лоцирању објекат а од бочних суседа мора бити мин удаљеност 3,0м.

За могућност отварања отвора нормалних димензија на све четири фасаде.

Објекат се може поставити на регулационој линији уз обезбеђење пролаза у дно парцеле у ш=4,0м.Уклико се поставља у пуној ширини локације на границе са суседима (уз сагласниост истих) мора имати надкривен пролаз у дно парцеле у ширини 4,0м ависине 3,5м (*анфорт *), а на бочним странама ка суседима не може бити отварања прозора и других отвора на фасадама. Објекат може бити померен од регулационе линије за дужину приступних рампи гаражама у сутерену.

На локацији мора бити обезбеђен простор за игру деце, простор за трешење тепиха,контејнер за смеће, ,заштитно и друго зеленило.

Опремање инсталацијама је јединствено, такође јединствена је и септичка јама која се примењује до изградње насељске фекалне канализације.

б) СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ (становање је основно а пратећи садржаји су : чисто пословање, трговина, одређене занатско-услугне делатности које неће производити негативна дејства по основну намену - буком, мирисима, испарењима, вибрацијама, зрачењем, исл.)

Пословање се може одвијати у делу приземља, целокупном приземљу, спратне етаже се користе за становање. Стамбени и пословни простор морају бити јасно раздвојени.

И код оваквих објеката је могуће применити варијанту * двојних објеката * на начин описан у предходној тачци.

Варијанта овог објекта је да је пословање примарно а становање пратећа намена. И у овом случају становање мора бити заштићено (евентуално) штетним идејством пословног простора. У овом случају пословање је могуће да се одвија и на спратној етажи.

в) ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - има већ напред дефинисану спратност и положај зависно да ли је главни или други објекат на парцели.

Намена мора бити таква да не врши негативан утицај на животну околину, целокупна делатност да се одвија у објекту а објекат да је функционално-грађевински прилагођен намени објекта (по избору конструктивног склопа, избору грађевинских материјала ентеријера и екстеријера, по уградњи потребне опреме, уређаја и инсталација).

г) ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКТИ - пројектују се и изводе функционално и грађевински у складу са важећим прописима, нормативима и стандардима за намену објекта која је једна од прописаних овим планом.

д) ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ - могу бити : уз становање (летња кухиња, оставе за храну, огрев, алат исл), уз пословни и производни (разним магацини, складишта, гаража за пословно возило, сл.), могу бити пољопривредне намене (оставе за људску и сточну храну, сточни објекти, за пољомеханизацију и сл.),

ђ) ОБЈЕКАТ КОМБИНОВАНИХ ФУНКЦИЈА - које неће угрожавати једна другу (напр. производни-помоћни - у функцији пољопривреде)

е) ОБЈЕКТИ СПЕЦИФИЧНЕ САДРЖИНЕ, ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА И СЛ. на локацијама које неће бити предмет планова разраде (напр. капела на постојећем делу гробља) имаће третман независних пословних објеката чија форма, димнзије, спратност, ликовни израз, зависиће од намене, функционалног склопа, а за пројектовање и изградњу ће се примењивати општи услови и израђен идејни пројекат.

При изради УПР-а у зонама предвиђеним за разраду користиће се општи услови у обиму који дозвољавају просторни услови и решење конкретног проблема.

5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА :

.....

У простору Р.ПЛ-а се постојеће саобраћајнице задржавају и то улице : Румска, Железничка, Вељкова и бочни огранак у јужном делу насеља до новонасталих објеката (*ромско насеље *). Задржавају се у у постојећим габаритима, односно, између постојећих регулационих линија. Већина постојећих саобраћајница већ садржи потребне елементе улице у насељу : коловоз, обостране пешачке тротоаре, заштитне зелене траке у оквиру којих је смештена постојећа инфраструктура. Путни елементи нису увек одговарајуће ширине и квалитета те исте треба довести до прописног нивоа. Код регионалне саобраћајнице Р-103 (пут Рума - Пећинци) која у грађевинском подручју представља улицу насеља, за коловоз и путне риголе задужена је Дирекција за путеве те сва одржавања, промене и извођења вршиће се по условима Дирекције. Саобраћајни режим мора бити прилагођен прописима за саобраћај кроз насељено место. У западном делу насеља, у зони проширења грађевинског подручја део овог пута задржава се у постојећем стању али сада мења третман у насељску улицу, Румску. Постојећи коловоз се задржава а изводе се обострано тротоари у ширини 1,8м. Како се овом саобраћајницом одвија међумесни саобраћај а постојећа саобраћајна стајалишта нису довољна, планирана су нова на местима одређеним гр. прилогом. На тим местима ће се уз сагласност Дирекције извршити проширење коловоза за пристајање аутобуса, изградити плато за пешаке и поставити мобилијар стајалишта (настрешница као заштита од временских услова, клупа, канта за смеће).

Код важнијих саобраћајница у насељу (ул. Румска, Ослободилачка, Железничка и Вељкова) ширина коловоза мора да буде 6.0м. са обостраним банкинама од 1,2м, тротоара 1,8м, а зелене траке заузимају преостале површине габарита улице (габарит је често промењив).

Коловоз се конструктивно одређује за тешки саобраћај.

Код саобраћајно мање важних улица (стамбених), ширина коловоза мора да буде мин. 3,5м за средње тешки саобраћај, са обостраним банкинама од 1,0м, тротоарима од 1,5м и зеленим тракама у расположивом габариту.

У рубном пределу дефинисана је нова саобраћајница од северног дела насеља до постојећег регионалног пута Рума - Инђија (Р-106).

Ова нова саобраћајница има дефинисан габарит и коловозну ш=6,0м, отворен путни канал и обострано заштитне зелене појасеве.

У грађевинском подручју формирају се нове саобраћајнице према графичком прилогу : у зонама проширења подручја (стамбеној површини и радној зони), у постојећем ткиву насеља - до новоизграђених објеката *ромско насеље * и краћа саобраћајна веза нових стамбених зона на западу насеља са постојећим делом и центром насеља. Габарити и улични елементи су дефинисани у графичком прилогу. Нова саобраћајница у западном делу проширења насеља и у радној зони се изводи конструктивно за тешки саобраћај, коловоз мин ш= 3,50м са обостраним банкинама, обостраним тротоарима ш=1,5м.

Саобраћајна веза нове стамбене површине и насеља воду по траси пољских путева и изводи се као колско-пешачка мин ширине 3,0м.

Иза зоне грађевинских парцела формира се нови пољски пут за приступ преосталим деловима постојећих пољопривредних парцела преосталих након пре-парцелације за грађевинске парцеле.

Саобраћајним решењем предвиђено је да се изведу надвожњаци на местима укрштања железничке пруге Београд-Загреб и путева Р-103 и новог пута у правцу севера, према прибављеној сагласности ЖТП Београд. При том се мора-

ју поштовати технички услови надлежног предузећа који су сачињени за про-лазак возова ,електрификацију и оспособљавање пруге за постизање великих брзина. Планом је одређена зона са обе стране колосека за краке надвожњака који морају бити изведени по важећим прописима (ширином коловоза, конструктивно, нагибом, заштитном оградом и другим врстама заштите, и сл.)

До извођења надвожњака места прелаза (укрштања у нивоу) морају бити про-писно обезбеђена (рампом).

Елементи нивелације нових саобраћајница се везују за коте нивелете постојећих саобраћајница, те услове аутентичног терена преко кога воде трасе.

Одводњавање се врши попречним падовима путних елемената до отворених путних канала ,а даље до постојећих канала у атару.

6. ПРАВИЛА ИЗВОЂЕЊА ИНФРАСТРУКТУРЕ :

Постојећа инфраструктура се развија у зонама проширења као и у постојећим деловима насеља где у постојећем стању не постоји .Изводи се у складу са прибављеним условима и сагласностима надлежних јавних предузећа која газдују њима, и то :

а) водоводна мрежа, развој мреже у складу са потребама

б) електро мрежа, развој мреже у складу са потребама

в) фекална канализација која се планира као трајно решење за цело насеље (становање и привређивање).

Пројектовању и извођењу насељске фекалне канализације предходиће студија или идејно решење за целокупни систем, мрежу, прикључке, рецепијент.

До извођења фекалне канализације ће се одвод употребљених вода вршити до властитих, правилно изведених септичких јама.

г) ТТ мрежа која ће претрпети допуну али извођењем оптичког кабла до Пећинаца доћи ће и до реконструкције телефонске централе,

д) гасна мрежа ће се такође развијати према потребама насеља без обзира на тренутне недоречености и неусаглашености око власништва мреже и надлежности,

Јавна инфраструктура се лоцира у уличном простору (уз постојеће трасе) .

7. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ :

Јавно зеленило се појављује као :

а) Парковско - у постојећем стању на дефинисаној површини у центру насеља партетно и хортикултурно обрађено. У оквиру ове површине је постојеће спомен обележје. Парковска површина се задржава уз сталну бригу и обнављање зеленог фонда.

б) Улично - у уличним габаритима (постојећих и нових улица) зелене траке између коловоза и тротоара у виду затрављених површина са дрворедима високог растиња свида где не смета инфрасруктури каја се простире у тим површинама.

У постојећој улици Румској-Ослободилачкој карактеристична је затупљеност стабала воћа - ј абукe ,трешње, вишње и сл. што план оцењује као позитивно и препоручује овај начин уређења и за друге улице.

в) Озелењена површина измештене насељске депоније након санираног земљишта користи се делимично за потребе спортско-рекреативних терена а делимично као заштитно зеленило. (за ову зону је предвиђена израда УПР-а којим ће се детаљно дефинисати и хортикултурни услови.

- г) Зеленило комплекса јавних намена и простори јавног окупљања становника - школски, дома културе, дома здравља, црквена порта, се задржавају и унапређују у украсне хортикултурне површине.
- д) Зеленило радних комплекса - без обзира на власништво ови комплекси морају да садрже заштитне зелене појасеве мин ширине 10,0м а формирају се од високих дендролошких, листопадних и четинарских формација како би заштитна (и естетска) улога била заступљена у свим годишњим добима.
- е) Заштитни зелени појас око насеља нема услове за формирање, пре свега имовинско-правне природе, па његову улогу преузимају засади пољопривредних површина око границе грађевинског подручја.
- ф) зеленило специфичне намене - гробља ће се у постојећем делу унапређивати заменом квалитетнијим садним материјалом, док у проширеном делу ће бити предмет УПР-а. Ово зеленило мора имати поред заштитне и естетско обликовну улогу.

7. **ЕВАКУАЦИЈА СМЕЋА** - врши се привремено у оквиру властите парцеле на санитарно хигијенски начин (кућно смеће у посудама, стајско и смеће производних делатности на одређеном месту и за ту сврху уређеном делу парцеле) и увек тако да не угрожава животну средину (тле, подземне воде, ваздух, да не буде легло заразе, глодара и других штеточина). Удаљеност овог простора од објеката је мин 15,0м. Трајно депоновање смећа се врши на насељској депонији која ће из постојећег стања у оквиру грађевинског подручја бити измештена на локацију у рубном пределу одређену за ту намену. Евакуацију смећа обавља комунална служба наесеља.

Нова депонија мора бити организована на савременим, санитарно-хигијенским основама путем УПР-а. Могуће је да се иста депонија користи и за потребе града Руме за шта треба првобитно сачинити студију оправданости са просторно-транспортно и економског аспекта.

Систем рада, техника депоновања смећа мора бити технолошки разрађен и служиће као основа за израду УПР-а и прибављање потребних сагласности за ову врло значајну а специфичну намену и делатност

8. **ПОВРШИНА ГРОБЉА** - састоји се од постојећег и проширеног дела.

У постојећем делу ће се наставити коришћење и уређење површине на постојећи начин.

За проширени део је бавезна израда УПР-а, за савремен начин обаљања делатности сахрањивања који поред комунално- санитарне има и културно-историјски значај. Површина мора бити организована, уређена и коришћена у складу са овим одредбама.

9. **ПОСТАВЉАЊЕ ОГРАДА** - се врши на међама суседних парцела по договору власника од квалитетних до скромнијих материјала, мах вис. 1,8м и на предњој, уличној страни где се поставља на регулациону линију или повучено уз линију објекта, или се не поставља уопште (по вољи власника).

Ове ограде морају бити квалитетне : зелене, дрвене, зидане, металне, од префабрикованих елемената, или комбинованих материјала (пуни парапет а изнад транспарентна ограда од другог материјала). Мах висина је 1,6м.

Капије за возила и пешаке су саставни део ограде (или објекта код *ајнфорта*) и обавезно се отварају на рачун властите парцеле.

5.3. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мера за заштиту животне средине обухватају мере заштите од :

а) *Негативних дејстава природних фактора* - ветра, атмосферских излучевина, сунчевог зрачења, атмосферских паржњења, подземних вода, тектонских померања (јачине 8^0 МЦС скале за ово подручје),

заштита и свођење на минималну, законски дозвољену меру се врши пре свега применом важећих законских норми, прописа, техничких услова, а потом применом атестираних грађевинских материјала на наведене утицаје, применом зеленила, и сл.

а забрањује се примена било којих материјала који стварају сумњу на појачано радиоактивно зрачење, недовољну носивост, недовољну отпорност на пожар и сл.

б) *Негативна дејства од стране људског фактора* - у миру (случајна : немар, непажња, исл. намерна : саботаже, диверзије и сл.)

и рату - разарања са земље и ваздуха, механичка, хемијска, биолошка и радиоактивна,

Заштита се врши применом важећих законских прописа при опремању, уређењу локација и изградњи објеката : довољан размак између грађевина, % изграђености на парцели, постојање против пожарног приступа објектима, постојање противпожарне мреже ван зоне рушења објеката и других техничких помагала за гашење пожара,

изградња склоништа према прописима надлежне службе НО за локацију или склоништа ширег значаја, односно уређење насеља у складу са прибављеним условима за израду Р.ПЛ-а села Краљевци од Савезног Министарства за одбрану.

Све улице су повезане и имају одговарајуће ширине за кретање специјалних возила : санитарских, ватрогасних, војних, те за ефикасну евакуацију становника, планира се оспособљавање постојећих бунара као алтернативног начина снабдевања водом становништва у критичним ситуацијама.

Мерама заштите се заштићују :

а) *Природна добра* - на подручју Р.ПЛ-а нема природних добара која би захтевала посебну заштиту. Пољопривредно земљиште је највећа природна вредност и мора се заштитити од неконтролисане градње и употребе на непланиран начин.

б) *Културна добра и амбијенталне целине* - на евиденцији споменика културе су :

1. Археолошки локалитет * Велика хумка * - вештачки брежуљак истражним радовима констатована као римска некропола,
2. Локалитет * Мала хумка * у непосредној близини * Велике хумке * такође из римског периода,
3. Недалеко од ових локалитета, ка југу, пролазила је траса римског пута Сирмиум-Сингидунум, а у близини и остаци римског села,

Споменици архитектуре у селу су :

1. Српска православна црква из 1779. године у барокном стилу. Храм је срушен за време Другог светског рата а иконостас пренет у галерију Матице српске (аутора Орфелина) и стављен је под заштиту. Уназад, у скором периоду сукцесивно се приступило обнови објекта - подизање звоника и сл.)
2. Кућа у ул. Вељковој бр. 18 је карактеристичан примерак очуване старије сеоске архитектуре,
3. Споменици НОБ-е : спомен плоче на згради МЗ и кући Ненадић у ул. Железничкој бр. 18.

Наведени објекти се штите законским мерама и у надлежности су Завода за заштиту споменика културе Ср.Митровица (Нови Сад).

Поред наведених споменика могуће је да се приликом извођења радова открије археолошки и сл.културно-историјски материјал.Лице које то открије дужно је да поступи по Закону,тј.да обустави радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика.

10. ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА

Од надлежних ЈП која управљају одређеним инфраструктурама за израду ПГР-е су прибављене сагласности и технички услови коришћења и исти се уграђују у план, и то:

ВОДОВОД од ЈП Водовод Рума..... бр.1822/1 (од 22.10.2007.)

ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕбр.02-1492/4 (од 28.11.2007.)

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕод Електровојводина "Рума" из Руме ..бр.730.4.-516-6/2007
(од 07.11.2007.)

ГАСНА МРЕЖА ...од ЈП ГАС РУМА.... бр.922/1 (од 13.07.2007.)

ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ од ТЕЛЕКОМСРБИЈА Ср. Митровица ...бр.02-2882/07 (од 24.10.2007.)

МУП СРЕМСКА МИТРОВИЦАБР.217-1111/07 (ОД 25.10.2007.)

МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ Београдбр.3660-3 (од 29.10.2007.)

ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗДРАВСТВО И СОЦИЈАЛНУ ПОЛИТИКУ..од Сектора за санитарни надзор , одељење у Новом Саду....бр.107-53-08512/2007-05 (од 15.11.2007.)

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, Београд..бр.03-915/07 (од 22.11.2007.)

ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ.....БР.02-2083/2 (ОД 24.10.2007)

ОПШТИНСКА УПРАВА РУМА.....бр.Сл/2007-VI (од 14.08.2007)

МЗ КРАЉЕВЦИ.....бр.280-1/2007 (од 02.11.2007)