Градска управа Града Панчева
Секретаријат за урбанизам, грађевинске,
стамбено-комуналне послове и саобраћај
Трг Краља Петра I бр. 2-4
26000 Панчево

Предмет: **Примедбе на измене и допуне**
Плана детаљне регулације насеља Тесла Панчево

Увидом у План детаљне регулације насеља Тесла уочено је следеће:

1. У члану 2. Службеног листа града Панчева (Сл. лист града Панчева бр. 21/17) наведени су разлози израде планског документа како за насеље Тесла тако и за насеље Котеж, а у плану је и опсег око градског стадиона. Наведени разлози су следећи:

   - стварање планског основа за разграничење ЈАВНОГ од ОСТАЛОГ грађевинског земљишта,
   - издавање дозвола за изградњу нових објеката, реконструкцију, доградњу, санацију и адаптацију постојећих објеката,

   у складу са законом о планирању и изградњи Сл. гл. РС 72/09, 81/09 итд, где се наводи и План Генералне регулације Целина 1 – шири центар у насељеном месту Панчево, као план вишег реда.

   У Плану детаљне регулације за насеље Тесла од постојеће јавне зелене блоковске површине образоване су четири нове парцеле, које ће постати четири нова стамбена објекта. На тај начин је истовремено извршена ПРЕНАМЕНА овог земљишта у такозване ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ или ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, заузимајући чак 35,80% грађевинског земљишта у оквиру овог плана (видети табелу Биланс површина, стр. 24). **На овај начин је ОТЕТА јавна блоковска површина стамбеног насеља и претворена у ИНВЕСТИЦИОНУ ПОВРШИНУ, на штету грађана чије је ова површина законито власништво и којима омогућава базичне услове за нормалан живот.**

   Сведоци смо већ неколико деценија да град не заступа интересе грађана и то највише по питању изградње. Све што је планирно у Плану детаљне регулације а тиче се санације и адаптације, пре свега инфраструктуре, а затим и побољшања услова за становање, ГРАД НЕ ИСПУЊАВА, већ искључиво ствара нове парцеле и нове могућности за зараду неколицине. Паркинзи се не проширују, кишна канализација се не изводи, зелене површине се не оплемењују новим карактером и садржајима, нити увећавају, већ напротив. Ништа од планираног у корист грађанства се не уради, већ планови служе само као СРЕДСТВО ЗА ЛЕГИТИМИЗОВАЊЕ ПРЕНАМЕНЕ, ОДНОСНО

ОТИМАЧИНЕ ЗЕМЉИШТА И ПРИПРЕМУ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА.

Као резултат, имамо центар града који је девастиран изградњом нових стамбених објеката и дивљих паркинга, и са друге стране насеља у којима након изградње стамбених објеката становништво деценијама чека на опремање и паркиралишта (нпр. стамбена изградња у Улици Светозара Милетића близу кружног тока код Котежа 2, где је сада Лидл извео први саобраћајни прикључак ка Војвођанском булевару).

2. У предметном Плану извесна је и сеча стабала у Улици Милоша Обреновића, бивша Улица Паје Маргановића, иако се наводи да се главне саобраћајнице и обилазнице морају озеленити јер су то тампон зоне, што је управо случај у овом насељу и у поменутој улици која је постала превише фреквентна због ТЦ „Биг”. Такође, због планиране саобраћајнице планира се уклањање блоковског зеленила, што додатно штети здрављу становника и погоршава услове становања.

У графичким прилозима нису приказане постојеће саднице, те се јасно не може сагледати који проценат зеленила ће бити уништен, а који је планиран. Ситуација на терену не подржава ништа од наведеног у плановима. Не поштује се катастар зеленила. Сече се дрвеће за сваки саобраћајни прикључак испред сваког градилишта. У насељу Тесла, као и у осталим градским насељима, више деценија ниједна зелена површина није унапређена ни на који начин нити су направљена нова дечија игралишта!

3. Предметним планом у насељу Тесла ће се повећати број становника. Планом се предиђа могућност пренамене стамбених квадрата у пословне и евентуална санација јавних и комуналних објеката. **Међутим, у графичким прилозима то није нигде јасно дефинисано, као ни увођење нових јавних објеката за којима постоји реална потреба. У ту групу пре свега спадају објекти социјално-здравственог карактера: дечији вртићи, амбуланте и сл. Овим се јасно закључује да ће од свих наведених планова евентуално бити изведени паркинг простори, нова саобраћајница и четири нова стамбена објекта.**

Који план и која статистика доказује да је граду Панчеву потребна стамбена изградња у толикој мери? Како град планира да реши проблем енергетски неефикасних стамбених квадрата? Зашто не постоје фондови за појачане субвенције и планско решавање уништених фасада и енергетски неефикасних објеката?

4. Мали су изгледи да ће се реализовати планови у ПДР везани за инфраструктуру, будући да је на стр. 41. овог плана наведено следеће:

Б1.3. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉНОСТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛА

Минимална комунална опремљеност грађевинског земљишта подразумева обезбеђен прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу, а пожељно је и на гасоводну мрежу. До реализације градске канализационе мреже на парцелама се, за потребе евакуације отпадних вода, дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Зар је ово је грађевинско земљиште припремљено за изградњу? Да ли се овако планира „санација, реконструкција, доградња постојећих објеката, а све у складу са Законом о планирању и изградњи”? Са сенгрупом у XXI век?

Закључак:

Насеље Тесла је изграђено плански половином прошлог века и представља истинску реформу свих видова урбанизма, а понајпре шпекулативног, која је била неопходна због лошег и нехигијенског стања људских насеља насталог услед пренасељености, превелике густине градње, недовољне осунчаности и проветрености, недовољних отворених и зелених површина. Заслугом Атинске повеље и других одлука ЦИАМ-а промењени су универзално стандарди и технички услови градње. Суштина ових реформи је да сви грађани имају право на три основна постулата: сунце, зеленило, простор – три основна елемента здравог урбаног хабитата. Такође, урбаним зонирањем и груписањем стамбених насеља уз индустријске зоне олакшавала се комуникација и веза између породице и посла. Инвестиционим зонирањем насеља и неулагањем у остале јавне површине и потребе становника директно се ремети основно начело здравог становања, а услови живота становништва се враћају полако у стање из раноиндустријског периода, познато послератним генерацијама из романа о Оливеру Твисту.

Молим да уважите ове примедбе и измените План детаљне регулације насеља Тесла Панчево. Такође захтевам обустављање сваке даље градње и издавања грађевинских дозвола до хитне ревизије свих важећих планских докумената и њиховог усаглашавања са нормативима из позитивне праксе, а у интересу заштите грађана, њиховог здравља и имовине.

Подносилац примедбе:

(име и презиме)

(адреса)