

Градска управа Града Панчева
Секретаријат за урбанизам, 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**

Примедбе на јавни увид

1. Непоштовање процедуре јавног увида: Део обавезне планске документације није изложен јавности на увид. Оглас јавног увида објављен на сајту града Панчева не садржи потпуну документацију, јер **недостају профили улица и услови јавних предузећа (прилог 1)**, чиме су грађани и стручна јавност који нису били у могућности лично да дођу на јавни увид и изричито траже ова документа ускраћени за значајне информације у вези са Планом. Ово је додатно проблематично с обзиром да је јавни увид објављен у време епидемије корона вируса, када постоје одређена ограничења у кретању, и у време летњих одмора, када је доста људи одсутно. Такође, сам текст Плана (документ под називом „Текст Измена и допуна ПДР“) последњих дана јавног увида није био доступан на сајту града Панчева (прилог 2).
2. Надлежне институције спроводе јавни увид на нетранспарентан начин, **без учешћа грађана и стручне јавности**. Стратегија развоја града Панчева 2014-2020. као један од главних стратешких приоритета предвиђа „унапређивање процеса планирања у циљу квалитетније израде просторног и урбанистичких планова“, тако што предвиђа веће учешће грађана, одржавање јавних увида у МЗ, учешће стручњака, интерсекторску сарадњу, интегративни приступ и претходне анализе. Ниједна од наведених ставки није испуњена. Процес јавног увида извршен је на крајње нетранспарентан начин и без намере да се становницима Тесле и Панчева уопште непосредно представи и приближи овај комплексан документ и процес, који својим опсегом и степеном измена у односу на фактичко стање (четири нове зграде, нова саобраћајница и проширивање паркинга, а на рачун постојећих јавних зелених површина, уз повећање спратности већег броја зграда) предвиђа изражене структурне промене насеља које ће имати неповратне негативне последице по насеље и њено становништво по више основа:
 - здравствене - кроз повећану изложеност загађењу и буци услед повећања површина под асфалтом и зградама на рачун јавних зелених површина и дрвореда и смањење простора за слободно време, рекреацију одраслих и игру деце;
 - социјалне - повећање густине насељености без изградње адекватне пратеће социјалне инфраструктуре;
 - еколошке - измена микроклиме и смањена резилијентност насеља на климатске промене;
 - комуналне - увођење великог броја нових стамбених јединица у насеље са застарелом комуналном инфраструктуром, у коју није улагано деценијама;
 - урбанистичке последице - нарушавање амбијенталне целине рађене по највишим урбанистичким стандардима.

И поред свих планираних измена, надлежне институције нису ништа урадиле по питању тога да План представе и приближе становницима „Тесле“ путем Месне заједнице и укључивањем удружења грађана и шире стручне јавности. Овај План иде и корак даље на штету грађана, тако што доноси „Одлуку о неприступању изради Стратешке процене утицаја Измена и допуна плана на животну средину“ („Службени лист града Панчева број 11/17, стр. 5, чл. 14) и поред евидентних негативних последица по животну средину које ће имати, као и одредбе које су супротности са свим другим важећим стратешким документима града Панчева који се односе на заштиту животне средине.

3. Надлежне институције обмањују јавност изношењем нетачних и неконзистентних информација. У току јавног увида грађани су од надлежних институција добијали неконзистентне и нетачне информације по питању трајања увида - текст огласа не дефинише прецизно крајњи рок па је остављена могућност за различите интерпертације. На јавној презентацији документа 14. јула о.г. надлежна лица нису могла са сигурношћу да одговоре до када траје јавни увид. Приликом индивидуалног одласка на јавни увид представници ЈП „Урбанизам“ су рекли да је крајњи рок

недеља 02. август, а представници Секретаријата за урбанизам да је рок понедељак 03. август. У разговору са више суграђана утврдили смо да су и они добијали различите одговоре од надлежних служби по питању крајњег рока, чиме је један број грађана обманут и ускраћена му је могућност да поднесу примедбу.

Иако се шира јавност касно упознала са овим Планом, након што је прошла јавна презентација 14. јула и након што се група грађана Тесле која је сасвим случајно сазнала за јавни увид самоорганизовала и настојала да обавести што више становника у кратком временском року о постојању Плана и њиховим законским правима, рекордан број грађана је препознао важност Плана и увидео његову штетност и подносио примедбе, јасно стављајући до знања да се не слажу са планираним изменама које иду на штету грађана. Убрзо након тога, одговорно лице - директор ЈП „Урбанизам“ је за локални лист „Панчевац“ у току трајања јавног увида изнео низ нетачних и тенденциозних навода у вези са Планом и то управо по питањима која су изазвала највише примедба грађана, и тиме свесно обмануо јавност (прилог 3, чланак објављен 31. јула 2020). Између осталог, навео је:

- да је јавни увид завршен 30. јула,
- да није планирана сеча платана у Милоша Обреновића, иако се у тексту Плана на 34. страни таква намера јасно наводи,
- да неће бити узурпирања јавних површина у корист приватних инвеститора, иако на страни Плана стр 53. пише „Уколико се за неки од постојећих објеката на месту равнoг крова подигне спрат а услови на парцели су такви да не дозољавају додатну изградњу паркинг места, потребе за паркирањем је могуће решити на јавним паркинзима само за број надограђених јединица”,
- као и низ других нетачних тврдњи које нису у складу са текстом Плана.

Примедбе на План детаљне регулације насеља Тесла

Увидом у План детаљне регулације насеља Тесла уочено је следеће:

1. Целом Нацрту плана и пратећим основама недостају или су погрешни битни елементи Плана:
 - легенде су погрешне;
 - не наводи се нигде постојећи број становника насеља, број паркинг места, број дечјих игралишта, дужина путева, бицикличких стаза, тротоара итд;
 - на мапи регулационо-нивелационог плана са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина две паркинг зоне означене су као новопроектване, а заправо су постојеће, како би се замаскирала немогућност испуњавања урбанистичких критеријума (у графичком прилогу су означене спорне зоне);
 - није јасно утврђено разграничење између блокова 01 и 03, те стога није могуће извршити потребне провере као што је однос изграђеног и неизграђеног земљишта и друго;
 - нема евидентираних свих дечјих игралишта и спортских терена;
 - планови не показују и не праве разлике између постојећих надограђених објеката и потенцијалних будућих надоградњи;
 - план не дефинише у довољној мери проблем комуналног отпада који је евидентан на лицу места.
2. 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 обухват Плана укључен је и обод 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.

Планом детаљне регулације за насеље Тесла предвиђа се образовање четири нове парцеле од постојеће јавне зелене блоковске површине, а на њима се планира изградња четири нова стамбена објекта за комерцијалну продају. На тај начин се суштински врши ПРЕНАМЕНА овог земљишта у такозване ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ или ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, и то на чак 35,80% грађевинског земљишта у оквиру овог плана (видети табелу Биланс површина, стр. 24. Нацрта плана). **На овај начин се ОТИМА јавна блоковска површина стамбеног насеља и претвара у ИНВЕСТИЦИОНУ ПОВРШИНУ, на штету грађана, чије је ова површина законито власништво и**

којима омогућава базичне услове за нормалан живот, на које нам посебно скреће пажњу актуелна пандемија.

Према накнадно прибављеним документима и условима Јавних предузећа, утврђено је да услови дати из ЈП Зеленило нису испуњени. У условима ЈП Зеленило (заведено под бр. 05-178/2018-1/6) се наводи да је потребно обезбедити 16-20 m² зеленила по глави становника. Иста норма се наводи и на стр. 43. Нацрта Плана. **Према подацима из важећег плана из 2011. година насеље Тесла има 116.513 m² зелених површина и 9222 становника. То значи да насеље тренутно има 12,63 m² зеленила по глави становника, чиме већ не испуњава услове ЈП Зеленило. Увођењем нових стамбених објеката ово стање ће бити додатно погоршано.**

3. У предметном Плану извесна је и сеча стабала у Улици Милоша Обреновића, бивша Улица Паје Маргановића (стр 34. Нацрта плана), иако се наводи да се главне саобраћајнице и обилазнице морају озеленити јер зеленило формира тампон зоне. Такође, због планиране саобраћајнице предвиђено се уклањање блоковског зеленила, чиме се додатно смањује већ недовољна површина зеленила по становнику, штети здрављу становника и погоршавају услови становања, поготову у поменутој улици која је постала превише фреквентна због неадекватно планираног Тржног центра „Биг“ и његовог погрешног саобраћајног решења.

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. У пракси се не поштује катастар зеленила, а дрвеће се сече 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 дечја игралишта!

4. У Плану из 2011. налази се податак да на територији Тесле постоји 3.438 станова. Сабирањем постојећих (укључујући и оне погрешно означене) и новопројектованих паркинг места долази се до збира од 1.300 паркинг места. **Када се израчуна индекс паркирања долази се до податка да би он износио свега 0,38 паркинг места по стану. Изградњом нових стамбених објеката и надоградњама, где оквирно може да се направи још преко 200 додатних стамбених јединица, индекс паркирања био би још мањи од 0,38!**
5. Предметним планом у насељу Тесла предвиђа се повећање броја становника. Планом се предвиђа 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 паркинзи, нова саобраћајница и четири нова стамбена објекта, док живот станара ни на који начин неће бити унапређен, него само погоршан, а друштвена, техничка и плаво-зелена инфраструктура, већ недовољних капацитета, додатно оптерећене.**
6. Да су изгледи да ће се реализовати планови у ПДР везани за инфраструктуру мали јасно говори сам ПДР на стр. 41. наводећи 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 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?

Образложење

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. О новим амбулантама, вртићима, приуштивој и социјалном становању и сл. да и не говоримо. Ништа од планираног у корист грађанства се не уради, већ планови служе само као СРЕДСТВО ЗА ЛЕГИТИМИЗОВАЊЕ ПРЕНАМЕНЕ, ОДНОСНО ОТИМАЧИНЕ ЗЕМЉИШТА, ЊЕГОВУ РАСПРОДАЈУ И ПРИПРЕМУ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА.

Који план и која статистика показују да је граду Панчеву потребна стамбена изградња у толикој мери? Зашто се јасно не дефинишу допуштени критеријуми за градњу? Како је могуће да се допушта покривеност парцеле од готово 100%, и изграђеност десетоструко и петнаестоструко већа од постојећих на браунфилд локацијама? Зашто се допуштају напуштене и нехумане стамбене типологије? Зашто се не захтева и не контролише испуњавање критеријума о обавезном зеленилу на парцели? Зашто се толеришу нелегалне висине и поткровља? Да ли би станоградња била тако исплатив бизнис када би град постављао нужна ограничења и контролисао њихову примену? **Зашто се не планира ново планско насеље, уместо што се већ завршене градске целине додатно оптерећују стамбеном изградњом која дехуманизује просторе?**

Све ово упућује на додатна питања: 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? Овакав развој града је неодржив, супротан свим принципима урбане отпорности и представља озбиљну опасност и за град и за грађане.

Као резултат, имамо центар Панчева који је девастиран изградњом нових стамбених објеката и дивљих паркинга који се косе са свим урбанистичким принципима и прате само логику грабљења и профита. Са друге стране, имамо планска 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), а које су сада такође на реду за напад инвеститора.

Закључак

Нарушавање постојећих блоковских целина на Тесли и фактичког стања на терену, а кроз изградњу четири нове зграде, пратећих паркинга и саобраћајнице која би повезивала улице Јована Ристића и Стефана Стратимировића је **у директној супротности са планом вишег реда. Важећи ГУП (стр. 65) прописује следеће за ретка комплетна планска насеља као што је Тесла:**

У насељима који су изграђени по принципима отвореног блока, обавезно сачувати изворни урбанистички концепт. Јавне површине ових блокова сачувати као посебну вредност и употпунити их одговарајућим садржајима: парковским површинама и зеленилом, дечјим игралиштима, мањим спортским теренима, изузетно и паркинг површинама и опремити их потребним урбаним мобилијаром.

У том смислу је неопходно одустати од намере о новоизградњи, обрисати спорне одредбе из ПДР-а, а јавне површине блокова сачувати као посебну вредност и додатно уредити.

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, ваздух – три основна елемента здравог урбаног хабитата. Такође, урбаним зонирањем и груписањем стамбених насеља уз производне 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.

Цео ПДР план за насеље Тесла је у супротности са "Стратегијом одрживог урбаног развоја Републике Србије до 2030. године" донетом 2019. год. Овде наводимо неке изводе из овог документа.

– **Извод из тачке "2. Политика урбаног развоја":**

'Организација за економску сарадњу и развој (OECD) је 2018. године издала документ Global State of National Urban Policy са прегледом политика урбаног развоја у 150 држава у читавом свету међу којима је и Република Србија. У овом документу је евидентирана тема одрживог урбаног развоја у Просторном плану Републике Србије за период од 2010. до 2020. године. Имајући у виду значај теме урбанизације, 2018. године је приступљено изради посебног документа, а у сусрет новом ППРС.

Циљ 11, као један од 17 Циљева одрживог развоја који заједно чине Агенду 2030 Уједињених нација, односи се на градове који треба да буду одрживи, инклузивни, безбедни и резилијентни. У оквиру Циља 11 је одређено десет подциљева од чега посебно издвајамо следеће који нису испуњени у изради плана ПДР за насеље Тесла:

11.3 унапредити урбанизацију и капацитете за партиципативно, интегрално и одрживо планирање и управљање људским насељима;

11.6 смањити негативан утицај градова на животну средину.

- **Извод из тачке "5.3. Општи и посебни циљеви урбаног развоја":**
 - I. Уређење урбаних насеља II. Унапређен и уједначен квалитет уређености и приступачности урбаног простора;*
 - II. Друштвено благостање;*
 - III. Унапређен квалитет и доступност друштвених услуга, смањен ризик од сиромаштва, решена стамбена потреба свих грађана, остварена социјална инклузија и демографска обнова урбаних подручја*
 - IV. Квалитет животне средине*
 - V. Унапређен квалитет животне средине, здравља и безбедности становника у урбаним насељима и висок степен прилагођености урбаних подручја климатским променама*
 - VI. Управљање урбаним развојем. Ефикасније управљање урбаним развојем.'*
- **Извод из тачке " 5.4. Мере за постизање циљева урбаног развоја":**

Подизање нивоа транспарентности у процесу доношења одлука о урбаном развоју, кроз унапређење партиципације грађана

Све измене постојећег стања које се тичу смањења зелених јавних површина у директној су супротности са стратешким приоритетима за развој града Панчева, које је познато као један од најзагађенијих градова у Србији. **Стратегија развоја града Панчева 2014-2020.** Наводи: „Ниво озелењености у градском ткиву је забрињавајуће мали у односу на норму за градове на рекама (12 пута мањи)“ и управо из тог разлога упућује да се иде ка већем озелењавању, а не ка значајном смањивању које панчевачке власти спроводе.

У документу **Пројекат „Зелена регулатива Суботице“** у тачки "2.2. Значај зелених површина", стр.12-16, су јасно наведени и објашњени кључни ефекти зелених површина, па прилажемо извод из овог документа (прилог 4.) како би се јасно истако значај очувања зелених површина у градским условима и стамбеним блоковима и увидео њихов јасан позитиван утицај на здравље и квалитет живота људи.

Друге иницијативе или потребе грађана (уређење јавног простора са садржајем који унапређује квалитет живота грађана, као и потреба за паркинзима или надоградњом, итд.) би требало ставити на продужени јавни увид где би се грађани непосредно изјаснили преко Месне заједнице о њиховим истинским потребама.

Због великог неслагања становника са Планом до сада и поднетих формалних примедби скупштине станара који су на директном удару Плана неопходно је да се Комисија за планове на јавном заседању 07. августа 2020. недвосмислено и јавно изјасни о прихватању или одбијању примедби и/или делова примедби. Уколико неке примедбе буду неоправдано одбијене и одлуке Комисије буду у супротности са јавним интересом, становници насеља су спремни да се даље боре свим легитимним средствима како би спречили узурпацију јавних и зелених површина која ће бити на штету њиховог здравља и опште добробити.

Молимо да уважите ове примедбе и измените План детаљне регулације насеља Тесла Панчево. Такође захтевамо 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.

дипл. инж. арх. Милка Поповић

ванр. проф. др Мила Николић, дипл. инж. арх.

дипл. инж. арх. Милена Тепић

дипл. инж. саоб. за друмски и градски саобраћај Горан Ратковић

дипл. инж. арх. Добривоје Милосављевић
Љубомира Ковачевића 2/22, 26000 Панчево
Тел. 063 291749