

Gradska uprava grada Pančeva
Sekretarijat za urbanizam, stambeno-komunalne poslove
i saobraćaj
Trg kralja Petra 1 br. 2-4
26000 Pančevo

PREDMET: Primedbe na Nacrt Izmena i dopuna PGR celina 7 Luka Dunav GREEN FIELD Stara Utva i Staklara u naseljenom mestu Pančevo

Poštovani,

Na osnovu uvida u Nacrt Izmena i dopuna PGR celina 7 Luka Dunav GREEN FIELD Stara Utva i Staklara u naseljenom mestu Pančevo, podnosim sledeće primedbe:

Primedba 1:

Neusklađenošću Nacrta Izmene i dopuna PGR celina 7 sa planom višeg reda su prekršeni članovi 33 i 46 (tačka 3) Zakona o planiranju i izgradnji (Službeni glasnik RS brojevi: 72/2009-105, 81/2009-76 (ispravka), 64/2010-66 (US), 24/2011-3, 121/2012-14, 42/2013-37 (US), 50/2013-23 (US), 98/2013-258 (US), 132/2014-3, 145/2014-72, 83/2018-18, 31/2019-9, 37/2019-3 (dr. zakon), 9/2020-3, 52/2021-22, 62/2023-10).

Nacrt Izmene i dopuna PGR celina 7 je u direktnoj suprotnosti sa planom višeg reda, Generalnim urbanističkim planom (GUP) Pančeva (Službeni list grada Pančeva broj 23/12 i 10/20), koji kao jedan od prioritetnih ciljeva za razvoj grada Pančeva predviđa razvoj kompleksa Stare staklare, ističući njegov kulturni i turističko-privredni potencijal.

Na strani 144, Sl. list grada Pančeva br. 10/20, GUP definiše sledeće:

„Kompleks Stare staklare na Strelištu aktivirati kao prostor urbane laboratorije (kultura, umetnost, obrazovanje, održivi razvoj, centar za mlade, poslovni inkubator i sl. namene), ili javnim konkursom analizirati ovaj prostor i dati mu odgovarajuću namenu jer, osim što objekat ima vrednost kao kulturno industrijsko nasleđe, nalazi se i na povoljnoj lokaciji, u blizini SRC Strelište, puta za Beograd i Vršac, Narodne Bašte, Barutane, naselja Strelište, centra grada, i ima veliki kulturni i turistički/privredni potencijal”.

Nacrt Izmene i dopuna PGR celina 7 prenamenom predmetne lokacije u dominantno stambeni kompleks kondominijskog (zatvorenog) tipa u funkciji privatnog investitora u potpunosti zanemaruje navedene odredbe GUP-a i direktno krši Zakon o planiranju i izgradnji.

Primedba 2:

GUP Pančeva u delu „Zaštita od udesa, opasnog otpada, jonizujućih i nejonizujućih zračenja” definiše sledeće: „Pošto se mikroklimatski uslovi stanovanja (temperatura i vlažnost vazduha, brzina vetra, koncentracije CO, CO2 i prašine) pogoršavaju a geopatogeno zračenje pojačava sa povećanjem spratnosti, predlaže se gradnja stambenih objekata do P+4” (strana 136, Sl. list

grada Pančeva br. 10/20). S obzirom na to da je predmetna lokacija u neposrednoj blizini industrijske pruge kojom se svakodnevno prevoze opasne materije, kao i zbog blizine Južne zone, stambeni objekti na lokaciji Staklare ne bi smeli da budu viši od one koja je definisana GUP-om, a posebno ne bi smeli da se grade objekti visine 100 metara.

Gradnja višespratnica na predmetnoj lokaciji koje značajno prevazilaze preporučenu visinu stambenih objekata u kontekstu zaštite od udesa i negativnih zračenja, predstavlja NEODGOVORNO planiranje, kojim se direktno povećava rizik od ugrožavanja i negativnih posledica po život i zdravlje ljudi i materijalna dobra nastalih u slučaju hemijskih udesa.

Primedba 3:

Postojeća infrastruktura, a posebno vodovod i kanalizacija, nije dimenzionisana za predviđeno povećanje broja stanovnika koje bi rezultiralo izgradnjom ovako velikog stambenog kompleksa. Zabrinjavajuće je da Plan ne sadrži studiju izvodljivosti ili neku drugu konkretnu analizu koja bi na adekvatan način potvrdila da je predimenzionisana stambena gradnja opravdana, a posebno imajući u vidu da Izveštaj o strateškoj proceni uticaja (u nastavku SPU) Izmena i dopuna PGR Celina 7, POTVRĐUJE na strani 65 da će „predložene planske aktivnosti neizbežno uticati na režim podzemnih i površinskih voda i kumulativno, u širem okruženju od područja obuhvaćenog Izmenama i dopunama PGR. Poremećaj režima voda može imati indirektno uticaje na režime površinskih voda”.

U tom smislu zahtevam da se Plan vrati na doradu i dimenzioniše u skladu sa postojećim infrastrukturnim kapacitetima koji neće dovesti do degradacije usluga za postojeće stanovnike. Predviđene mere zaštite kvaliteta voda (str. 69, SPU) ne daju odgovarajuću garanciju, niti sagledavaju moguće negativne posledice po postojeću infrastrukturu i usluge za stanovništvo i širem okruženju u odnosu na obuhvat Plana.

Primedba 4:

Izgradnja stambeno-poslovnog kompleksa kondominijuma kapaciteta 19.000 stanovnika i 3.600 povremenih korisnika, ukupne BRGP 500.000 m² predstavlja jedan od najproblematičnijih delova Plana. Ovaj aspekt je predimenzioniran i posebno problematičan u kontekstu negativnih posledica po životnu sredinu što potvrđuju i analize SPU. SPU prepoznaje mnogo više negativnih nego pozitivnih posledica (pet negativnih naspram jednog pozitivnog) po životnu sredinu koje će ovaj predimenzionirana stambena izgradnja imati što je ilustrovano i u Tabelama 19. i 22. SPU. Takođe, na strani 55. SPU zaključuje „Mogući su veći negativni uticaji na nivou grada na smanjenje izloženosti stanovništva štetnim materijama iz vazduha, očuvanje režima površinskih i podzemnih voda, smanjenje uticaja na naselja i objekte i izloženost stanovništva povišenom nivou buke na lokalnom nivou. Pored toga, izvesni su i značajni pozitivni uticaji na unapređenje tretmana i odlaganje otpada kao i podsticanje ekonomskog rasta i zaposlenosti”. (Str. 55, SPU).

Циљеви стратешке процене

Р.бр.	Циљеви СПУ
1	Смањење емисије загађујућих материја у ваздух до прописаних вредности
2	Очување режима подземних и површинских вода
3	Унапређење квалитета подземних и површинских вода
4	Заштита земљишта на предметном подручју

Извештај о стратешкој процени утицаја Измена и допуна Плана генералне регулације целина 7 Лука Дунав „Green Field 2“ Стара Утеа и Стаклара у насељеном месту Панчево на животну средину

50

Р.бр.	Циљеви СПУ
5	Унапређење третмана и одлагања отпада
6	Заштита и унапређење здравља становништва
7	Смањење утицаја на насеља и објекте
8	Смањење изложености становништва повишеном нивоу буке
9	Подстицање економског развоја и запослености

Табела 19: Процена величине утицаја планских решења на животну средину

ПЛАНСКА РЕШЕЊА	ЦИЉЕВИ СПУ								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Изградња стамбено-пословног комплекса капацитета 19.000 становника и 3800 повремених корисника, укупне БРГП 500.000,00 м ²	-2	-2	0	-1	+3	+1	-2	-2	+3

Табела 22: Планска решења/активности обухваћене проценом утицаја - сумарна табела мултикритеријумске анализе

Планска решења	Ранг утицаја у односу на циљеве СПУ									Образложење утицаја
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Изградња стамбено-пословног комплекса капацитета 19.000 становника и 3800 повремених корисника, укупне БРГП 500.000,00 м ²	-2ГС	-2ЛВ		-1ЛВ	+3ЛС	+1ЛВ	-2ЛВ	-2ЛВ	+3ЛС	Могући су већи негативни утицаји на нивоу града на смањење изложености становништва штетним материјама из ваздуха, очување режима површинских и подземних вода, смањење утицаја на насеља и објекте и изложеност становништва повишеном нивоу буке на локалном нивоу. Поред тога, извесни су и значајни позитивни утицаји на унапређење третмана и одлагање отпада као и подстицање економског раста и запослености.

Економска оправданост и интереси приватног инвеститора NE MOGU i NE SMEJU бити испред јавног интереса, здравља људи и заштите животне средине и зато је неопходно вратити План на doradu чиме би се овај споран аспект Плана свео на разумну меру, тако да се негативне последице по животну средину неутралишу или минимизују.

Примедба 5:

Висина изградње предвиђена планом за три кале од по 100 метара није у складу са естетским и функционалним карактеристикама зоне у којој се изградња планира. Таква висина значајно премашује просечне висине зграда у околини, али и на нивоу целог града, чиме се нарушава визуелни интегритет и урбанистичка структура.

Примедба 6:

Предложени план изградње три високе кале и стамбених кондоминијума за 19.000 становника као дугорочну последицу ће имати значајну промену у демографској структури и значајно

povećavanje gustine naseljenosti, a da nije praćeno odgovarajućom socijalnom infrastrukturom i javnim uslugama. Postoji jasan nedostatak planiranja dodatnih kapaciteta javnih službi i socijalne infrastrukture koji su neophodni da podrže značajan priliv novih stanovnika. Od objekata javne namene Plan jedino detaljnije razrađuje mogućnost izgradnje (pred)školske ustanove, dok drugi objekti javne namene nisu razrađeni, niti je jasno iz Plana da li bi uopšte bili izgrađeni. Plan predviđa i izgradnju verskog kompleksa, ali bez jasnog obrazloženja i opravdanja zašto se daje prednost izgradnji verskog objekta u odnosu na objekte javne namene, kao što su zdravstvene ustanove, ustanove kulture i slično.

Ovakav Plan direktno vodi do nagomilavanja socijalnih problema i ne adresira potrebe za povećanjem kapaciteta javnih službi koje su neophodne za kvalitetan život uvećanog broja stanovnika. Potrebno je vratiti ga na doradu, kako bi na bolji način odgovorio na socijalne potrebe stanovništva kroz jasniji i precizniji plan za izgradnju objekata i infrastrukture za osnovne javne usluge, kao i da predloži konkretne planove za proširenje ili dodavanje novih javnih ustanova i usluga koje će biti neophodne za zadovoljavanje potreba novih i postojećih stanovnika.

Primedba 7:

Predloženi plan ne sadrži adekvatnu studiju o uticaju na lokalnu saobraćajnu infrastrukturu, koja bi već sada mogla biti preopterećena povećanjem broja stanovnika. Predimenzionirana izgradnja i povećan priliv stanovništva će u značajnoj meri povećati saobraćajne gužve, naročito u špicu, što može umanjiti kvalitet života ne samo u neposrednom okruženju, nego na nivou celog grada, a i šire, imajući u vidu da se put za Beograd, Vršac i Kovin direktno oslanja na ovo naselje. Neophodna je revizija Plana, kako bi pritisak na saobraćajnu infrastrukturu bio minimiziran.

Primedba 8:

U tački 2.2.2 napominje se da će novi kondominijum imati nove priključke iz Ulice Radivoja Koraća (minimum dva, iako su u planu nacrtana čak tri) i iz Ulice Žarka Zrenjanina (minimum jedan), ne navodeći tačan broj priključaka koji je planiran. Ova činjenica navodi na zaključak da plan nije finalizovan i da bi priključaka moglo biti više čime bi se dodatno još opteretile obe saobraćajnice. Nije naveden broj niti merodavnog niti očekivanog broja vozila koja će gravitirati u kompleks ili iz njega, te nije jasno kako je napravljen i osmišljen plan i broj priključaka. S obzirom na veći broj zgrada i stambenih jedinica, objektivno je za očekivati da će taj broj biti veliki i da će opteretiti ne samo okolne ulice nego i oba okolna naselja – Strelišće i Vojlovicu.

Primedba 9:

Neozbiljno je da se ovakav plan radi u blizini železničke pruge i železničko-drumskih prelaza koji su poznati u gradu kao preopterećeni i na kojima se i van saobraćajnih špiceva prave

ogromne gužve. Izgradnja ovakvih stambenih kompleksa očekivano će dodatno dovesti do pogoršanja saobraćajnih uslova, gužvi, aerozagađenja i smanjenja kvaliteta i uslova života uopšte, ne samo u novom stambenom kompleksu nego i u okolnim naseljima.

Predlog sa saobraćajnog aspekta je da se broj saobraćajnih priključaka minimizuje i ograniči na jedan iz ulice Radivoja Koraća i jedan iz ulice Žarka Zrenjanina kako bi smanjio negativni uticaj na okolne saobraćajnice i stanovnike, kao i priliv saobraćaja na bliske železničko-drumske prelaze. Predlog je da se na tim mestima na priključcima ka glavnim saobraćajnicama naprave mini kružni tokovi kako bi se smanji negativni uticaj velike količine saobraćaja na postojeće stanovnike i infrastrukturu.

Predlaže se što širi pojas biciklističkih i pešačkih staza i pravljenje najmanje jedne autobuske stanice za novu ili izmenjenu liniju javnog gradskog prevoza u blizini kondominijuma koji bi mogao da opslužuje potrebe stanovnika.

Primedba 10:

Predlaže se da se onemogućí pravljenje parking mesta uz samu saobraćajnicu iz ulice Radivoja Koraća ili Žarka Zrenjanina (nezavisno od tipa parkiranja – pod 90, 60, 45 ili 0 stepeni) kako bi se minimizovao negativni uticaj na saobraćaj od strane ogromnog broja vozila koja će se pojaviti u ovom kondominijumu. Predlaže se da se parkiranje reši isključivo unutar stambenog bloka, preko najviše dva saobraćajna priključka (jedan iz Ulice Radivoja Koraća, jedan iz Ulice Žarka Zrenjanina).

Primedba 11:

U tački 7.3.1. gde se obrađuje uticaj planskih ciljeva na saobraćajnu infrastrukturu, priznaje se od strane planera da će se povećati broj individualnih vozila i da saobraćajna infrastruktura to ne može kvalitetno uslužiti. Otvaranje novih prilaza kondominijumu iz Ulice Radivoja Koraća narušice kompletno funkcionisanje ulice i stanovnika naselja Strelíšte, kao i građana koji gravitiraju ka bazenu i sportskom centru. Predložena rešenja u ovoj tački su svode se na uvođenje linija JGP-a, a nova linija ne može nikako izaći u susret potrebama građana. Sadnja zelenila može smanjiti buku, ali ne može smanjiti obim saobraćaja koji se ne može izbeći, samim tim i gužve koje možemo očekivati na svakodnevnom nivou. Svakako je za očekivati da će buka, zagađenje i gužva da budu glavni problemi stanovnika ovog novog naselja i okolnih stanovnika. Rešenja autora planera su kozmetička i problemi koji će izgradnja novog naselja proizvesti će ostati dugo.

Primedba 12:

Prema planovima i nacrtu iz priloga 08. Ograničenja urbanog razvoja očigledno je da kondominijum u svojim granicama prema Ulici Prvomajskoj ulazi u granice zone ograničene gradnje u infrastrukturnim koridorima – železnice, te se predlaže pomeranje linije gradnje dalje prema unutrašnjosti bloka kako bi se ova granica poštovala.

Primedba 13:

Zahteva se konstantno učestvovanje Zavoda za zaštitu spomenika kulture u Pančevu zbog toga što celina velikim delom obuhvata zonu od arheološkog značaja, te je obavezan arheološki nadzor koji nije predviđen planom.

Primedba 14:

Predložena izgradnja kula visokih 100 metara će značajno uticati na privatnost i nivo buke u susednim nižim stambenim zonama. Visoke zgrade će uzrokovati „preglednost” u privatne prostore stanovnika okolnih nižih zgrada, a takođe povećati reflektovanu i direktnu buku, narušavajući miran životni ambijent, pa je u tom smislu neopravdana i sa ovog aspekta. Različita istraživanjima ukazuju na to da stanovanje u visokim zgradama, posebno iznad četiri sprata, može imati negativne implikacije na kvalitet života i humanost stambenih uslova, te je predlog da se ozbiljno preispita predložena izgradnja kula visine 100 metara. Upravo takav model stanovanja, koji je pokazao svoje mane u primerima poput Geneks kula na Novom Beogradu, gde se susrećemo sa problemom neiskorišćenih stambenih kapaciteta, zahteva dodatnu analizu i preispitivanje. Osim toga, arhitektonska orijentacija prema visokim građevinama koja podseća na pristupe zemalja kao što su Severna Koreja i Dubai, ne odražava ni kulturne ni socijalne vrednosti našeg društva. Ovakav pristup ne samo da promovise megalomanske projekte već i ignoriše temeljne aspekte humane arhitekture. Takođe, postoji očigledna problematika otimanja zemljišta za potrebe ovakvih grandioznih projekata, što direktno narušava prava i interese lokalne zajednice i predstavlja ozbiljan društveni problem. Zahtevamo da se ovaj plan detaljno revidira u skladu sa principima pravičnog i odgovornog urbanog planiranja koji stavlja ljudske potrebe i prava na prvo mesto, te insistiram na usvajanju pristupa koji će promovisati razvoj koji je u skladu sa stvarnim potrebama i vrednostima građana Pančeva.

Podnosilac primedbe

(potpis)

(ime i prezime)

(adresa)