ОПШТИНА ЦЕНТАР
Бр. 13-5260/2
14.10 2021 год.
СКОПЈЕ

ЗАПИСНИК

од Седница бр. 2 на членовите на Партиципативното тело од областа на урбанизмот на Општина Центар – Скопје, формирано со Одлука бр. 08-3761/14 од 8.7.2021 г.

Партиципативното тело од областа на урбанизмот на Општина Центар - Скопје, формирано со Одлука бр. 08-3761/14 од 8.7.2021 г., а согласно со Деловникот за начинот на работа и бројот на членови на Партиципативното тело од областа на урбанизмот на Општина Центар – Скопје бр.09-945/33 од 11.2.2021 г., донесен согласно Законот за урбанистичко планирање (Службен весник на РСМ бр.32/20), е во состав:

- 2 члена претставници на Комисијата за урбанизам на Општина Центар – Скопје: Биљана Насковиќ (раководител на Одделение за урбанистичко планирање, која ќе го координира телото) и Александра Марсениќ Крајчески (раководител на Одделение за градежништво);
- 1 член претставник на правниот субјект изработувач на деталниот урбанистички план (различно лице во зависност од деталниот урбанистички план кој е предмет на расправа);
- 1 член претставник на урбаната заедница кој се менува во зависност од опфатот/локалитетот што е предмет на планирањето: Магдалена Спировска, Зоран Дуридански или Небојша Стошиќ;
- 3 члена претставници на невладините организации, здруженија на граѓани и граѓански активисти: делегиран претставник од „Здружение Центар за истражување и информирање за животна средина Еко Свест Скопје", Жанета Трајкоска и Милчо Манчевски;
- 2 члена кои се стручни лица од областа на урбанистичкото планирање планирање и други стручни области релевантни за планирањето и одржливиот развој на градот: Даница Павловска и Кристина Хаџи-Василева.

На **20.09.2021 г.** од 11:00 до 12:30 часот во Салата на Советот на Општина Центар Партиципативното тело ја одржа втората седница со следниот

<u>Дневен ред:</u>

1. Разгледување на доставената Предлог - планска програма за изработка на Детален урбанистички план Градска четврт И 07.01 - Тутунски комбинат, Општина Центар – Скопје, изработена од Друштво за проектирање, ревизија и надзор ЗУМ ПРОЕКТ ДОО Скопје (тех бр. 05/20)

<u>На втората седница беа присутни членовите на Партиципативното тело:</u>

- Внатрешни членови од Комисијата за урбанизам на Општина Центар – Скопје: **Биљана Насковиќ. Александра Марсениќ Крајчески**, беше отсутна поради други обврски;
- Одговорното лице за предметната урбана заедница (УЗ Мирче Мацан), **Зоран Дуридански**
- Претставници на невладини организации, здруженија на граѓани и граѓански активисти: **Давор Пехчевски** (во својство на претставник на Еко Свест) и **Жанета Трајкоска**. Милчо Манчевски не беше присутен;

- Стручни лица од областа на урбанистичкото планирање и други стручни области релевантни за планирањето: **Кристина Хаџи-Василева** и **Даница Павловска**;
- Стручно лице вработено во правното лице што го изработува урбанистичкиот план кој е предмет на расправа: дипл.инж.арх. **Иво Ѓоргиев**, планер потписник.

Други:

- **Велибор Бошевски**, претставник на инвеститорот Ратсел Балкан по чија приватна иницијатива се изработува Детален урбанистички план за Градска четврт И 07, блок И 07.01 Локалитет "Тутунски комбинат";
- **Снежана Домазетовска**, помлад соработник во Општина Центар во својство на записничар;
- Во последниот дел од седницата беше присутен и градоначалникот на Општина Центар, **Саша Богдановиќ**.

Помеѓу првата и втората седница, членовите на Партиципативното тело ги добија следните материјали:

- Нацрт записникот од првата седница на кој немаа забелешки;
- Деловникот за начинот на работа и бројот на членови на Партиципативното тело од областа на урбанизмот на Општина Центар, Скопје (Одлука на Совет на Општина Центар бр. 08-945/32 од 11.02.2021 година);
- Генералните насоки за планирањето и Задолжителен дел во Општите услови од Планската документација, кои Комисијата за урбанизам на Општина Центар ги има доставено до планерските куќи;
- Законот за урбанистичко планирање (Сл. весник на РСМ 32/2020);
- Правилникот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РСМ 225/2020);
- Предлог - планската програма за изработка на Детален урбанистички план Градска четврт И 07.01 - Тутунски комбинат, Општина Центар – Скопје (септември, 2021);
- Табела со податоци за сопственоста на катастарските парцели и објектите во рамки на РЛ на Блок И 07.01 (.xlsx);
- Цртеж - Ажурирана подлога и сопственост во рамки на Блок И 07.01 (.pdf);
- Папка со фотографии од посетата на локалитетот на 12.08.2021 од Одделението за урбанистичко планирање;
- Регулациски план на Генерален урбанистички план на Град Скопје 2012-2022 за четврт И 07.

Записник:

На седницата беше разгледана планската програма и присутните ги презентираа своите забелешки. Инвеститорот побара присуство преку негов претставник со цел да ја образложи својата идеја. Ратсел Балкан планирал да вложи 50 милиони евра во најголем ИТ центар на Балканот и инкубатор за развој на ИТ технологии.
Ѓоргиев објасни дека паралелно на ДУП за блок И 07.01 во Општина Центар се работи и ДУП за блок И 07.02 во Општина Кисела Вода кој е во понапредна фаза (одобрена планска програма), каде што истиот инвеститор има земјиште во негова сопственост и неговата замисла е тие парцели интегрирано да функционираат иако се во 2 блока и 2 општини. ИТ центарот би се изградил и уредил со современ ентериер и екстериер, со современи материјали, подземно паркирање и зеленило врз паркингот.

Павловска го поздрави есклузивниот објект кој се планира, но потенцираше дека е потребно да има широк простор и зеленило. Да се посвети особено внимание поради лошото искуство со зеленило врз подземни гаражи. Нејзиниот предлог е степенот на озеленетост во овој блок да го надмине бараниот процент од ГУП, односно на ниво на четврт 10% од земјиштетото да биде со намена зеленило, а на ниво на парцела – 20% од површината (според Закон за урбано зеленило). Таа не се сомнева во естетиката на објектот, туку во процентот од површината кој ќе биде зелен.
Беа дискутирани примери на инвестиции во Скопје кои во промотивната фаза биле прикажувани како зелени, но во реализацијата многу потфрлиле.
Трајкоска праша дали ќе се зачува постојното зеленило, на што инвеститорот одговори дека постојното зеленило во нивната парцела е засадено и одржувано од самите нив и дека тоа го покажува нивниот однос кон квалитетот на просторот кој сакаат да биде привлечен за младите луѓе од земјата и регионот. Павловска праша дали тоа може да се направи во програмата – заштита на зелените површини и гаранција за нивната присутност на локацијата, на што претставникот на инвеститорот посочи дека тие секако сакаат да создадат препознатлив и висококвалитетен простор од секој аспект.
Пехчевски праша дали сообраќајот ќе се реши од ново и дали се пресметани неговите потреби, за да не го загушат градот. Насковиќ одговори дека во моментот (видливо и на сликите кои се доставени до членовите на Партиципативното тело) се изведува ул. Есенинова, со што сообраќајната пристапност значително ќе биде олеснета и подобрена.
Хаџи-Василева побара да се предвиди зеленило на државното земјиште, на што Насковиќ и одговори дека сопственоста на земјиштетото околу објектите на Тутунски комбинат која беше државна при првата проверка пред 2 месеци, е променета во приватна и со тоа можностите за искористување на државното земјиште за намени од типот зеленило, игралишта и сл. се намалени.
Павловска констатираше дека ги знаеме развојните потреби на овој сопственик (Ратсел Балкан), но не и на доминантниот сопственик на земјиште во четвртта, Империал Тобако.
Насковиќ повтори дека став и на Општина Центар и на Град Скопје е да не се дозволи развој за намената индустрија, односно дека објектите во овој ДУП ќе бидат замрзнати во постојна состојба и дека идејата е индустријата целосно да се тргне од централното градско подрачје во новиот ГУП. Во овој момент не е можно да се тргне намената, зашто мора да се испочитува ГУП на Град Скопје 2012-2022.
Павловска побара Партиципативното тело да изготви допис до Град Скопје и до изготвувачот на ГУП-от за намените во оваа четврт, односно да се предвиди нова намена и индустријата да се дислоцира од овој простор кој е центар на градот и е во непосредна близина на домувањето.
Пехчевски посочи дека ја поддржува идејата за ИТ Центарот и дека не е спорен развојот кој го планираат, но тој развој мора да биде на одржливи принципи.
Павловска посочи на терминот „капацитет на простор" кој станува особено актуелен, дека треба да се тргне од него како појдовна позиција и така да се стигне до дефинирање и профилирање на можностите за развој, градба итн.
Ѓоргиев кажа дека инвеститорот веќе прави најразлични анализи, на подземни води, за заштеда на енергија, за паркинг итн. Претставникот на инвеститорот се надоврза дека новите објекти ќе имаат и фотоволтаици.
Хаџи-Василева праша дали ќе се рушат постојните објекти или ќе се надградуваат и доградуваат, на што Ѓоргиев и претставникот на инвеститорот одговорија дека старото и новото ќе се вклопат и дека на некој начин ќе се поврзат постојните објекти со застаклен простор и дека ќе се оди повеќе во висина отколку во површина.

Павловска запраша дали има можност за конкурс, за да се подвлече ексклузивитетот на локацијата. Насковиќ одговори дека се работи само за неколку парцели од кои најголемата ќе биде замрзната, па урбанистички конкурс не е издржан. А архитектонски конкурс е работа на одлука на инвеститорот.
Хаџи-Василева праша како да се заштитиме од тесни улички со претесни тротоари на кои и покрај малата димензија се поставува разна опрема и се засадуваат дрвја. Насковиќ одговори дека околните улици околу блокот се планирани со ГУП и таму не може да се интервенира, но во рамки на новите ДУП-ови, согласно новиот Правилник за урбанистичко планирање (225/2020), треба да се предвидуваат тротоари со минимална димензија од 240 cm, а доколку има дрворед – 330 cm.
Трајкоска ги спомена проблемите кои станале видливи со изведбата на ул. Орце Николов, а всушност се должат на грешки во проектирањето (неземање предвид на постојни скалници, дрвја итн.). Затоа, побара да се делува превентивно во оваа фаза и Партиципативното тело да ја искористи својата моќ, на пример да реагира за Законот за зеленило и да изнесе што се случува, затоа што непочитувањето во пракса е скандалозно.
Насковиќ во контекст на Законот за зеленило објасни дека во Општина Центар тој се вградува во сите нови плански документации и ќе мора да се почитува за идните реализации (нови објекти), но само за оние четврти за кои има усвоено нови плански документации. Онаму каде ДУП-овите се стари, се почитуваат одредбите од тој ДУП, кои некаде бараат 10% зеленило во парцела, но некаде 0-5%. Идејата на Законот за зеленило (како што беше првично објаснето на презентациите на законот) беше да важи и ретроградно, односно да биде услов и за парцели кои се реализираат по стари ДУП-ови. Но во пракса, поради невмреженост на законите, тоа не е така. За реализацијата на објекти се почитуваат услови од соодветниот ДУП и Законот за градење како матичен. Затоа, потребно е да се направи усогласување во Законот за градење (за кој е започната постапка со нов текст), за да може да се применуваат 20-те % секаде.
Трајкоска посочи дека според неа во планската програма мора да се решат 3 работи:
1. Да се подобри пристапот кон локацијата, 2. Да се вгради и строго почитува Законот за зеленило и 3. Да се води сметка за капацитетот на просторот.
Пехчевски се повика на повеќе релевантни стратешки документи меѓу кои дел поврзани со климатски промени кои треба да се вградат во планските документации и презеде обврска да ги цитира.
Ѓоргиев констатираше дека седницата на Партиципативното тело се одвива во конструктивна атмосфера, споредено со негови искуства од други тела, дека забелешките се издржани, но повеќе се однесуваат на деталното планирање и ќе можат да се вградат како општи и посебни услови во ДУП.
Хаџи-Василева и Трајкоска забележаа дека сепак треба основните принципи од предлозите да се вградат во планската програма.
Трајкоска посочи и на проблеми во проектирањето и изведбата: пристапни рампи со преголема косина кои ги засекуваат тротоарите, недостаток на паркинг според стандардите кај новите објекти итн, на што Насковиќ одговори дека тоа се теми за проектирање и инспекција, односно други одделенија.
Павловска поддржа дека програмскиот дел треба да е што е можно попромислен и поспецифичен. Партиципативното тело треба да е фронт кој ќе го штити јавниот интерес и ќе негува култура на грижа за просторот.
Насковиќ предложи членовите на Партиципативното тело да дадат што поконкретни предлози за самата програма, односно, доколку инстистираат на некоја стратегија, самите да го извадат релевантниот извадок, зашто ако само се цитира стратегијата, ќе биде премногу општо и

неможно за снаоѓање од страна на планерот. Но конкретни извадоци можат да ја направат позитивната разлика.
Павловска искоментира дека оние кои ги носат стратегиите (Град Скопје, Влада преку Министерство за транспорт и врски итн.) треба самите да се грижат за нивното спроведување во мислењата кои ги издаваат.
Насковиќ посочи дека голем проблем во спроведувањето на такви документи е тоа што секој работи само по својот матичен Закон. Конкретно, за Студијата за валоризација на заштитеното подрачје Парк – шума Водно од Општина Центар било побарано мислење, но само од Одделението за заштита на животна средина. Но и ним им била доставена само Одлуката за прогласување на дел од планината Водно за заштитено подрачје во категорија V – заштитен предел, а не и графичкиот дел каде се гледа поместувањето на границата на Парк шумата , ниту пак самата Студија. Но дури и да го добиеле тоа, читањето на графиката и претпоставувањето на урбанистичките последици од новата граница можел да ги знае само некој кој што работи во полето урбанистичко планирање.
Во овој момент се придружи и градоначалникот Саша Богдановиќ. Тој ги поздрави присутните, се извини за доцнењето поради обврски со судење во име на општината и изрази надеж дека Партиципативното тело ќе помогне во изработка и носење на подобри детални урбанистички планови. Насковиќ накусо го брифираше што се разговарало до тој момент.

Пехчевски забележа дека многу од постојните објекти на локалитетот се надвор од зелените (регулационите линии), на што Насковиќ му објасни дека коридорите во рамки на регулационите линии се сообраќајници од повисоко ниво, планирани со ГУП, а дека општината има надлежност за планирање само за деловите со затворена регулациона линија – четвртите. При идна изведба на сообраќајниците од примарната мрежа, Град Скопје е обврзан да им изврши екпропријација на имотите на сопствениците, иако имало случаи каде тоа не е направено.
Присутните се договорија своите конкретни забелешки и предлози да ги пратат по електронски пат најдоцна до петок, 24-ти септември.

Записничар:

Снежана Домазетовска ____С.домаз.____

Членови на Партиципативното тело:

Биљана Насковиќ ____БНасковиќ____

Александра Марсениќ Крајчески ________

Зоран Дуридански ____Зоран____

Давор Пехчевски ________

Жанета Трајкоска ________

Кристина Хаџи-Василева ________

Даница Павловска ________

Иво Ѓоргиев ________