



ЗАПИСНИК

од Седница бр. 4 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 го координира телото) и Александра Марсениќ Крајчески (раководител на Одделение за градежништво; во моментот раководител на Сектор за урбанизам, по овластување од Градоначалник);
- 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 **4.04.2022 г.** од 12:00 до 14:00 часот во Салата на Советот на Општина Центар Партиципативното тело ја одржа четвртата седница со следниот

Дневен ред:

1. Дискусија за *Планска програма за изработка на Изменување и дополнување на Блок 37 Од ДУП Градска четврт Ј 07-локалитети Капиштец, Завод за медицинска рехабилитација, Старо Водно, Долно Водно, Мало Курило и Цветара, Општина Центар – Скопје*, изработена од Друштво за трговија и услуги „БИЛД УРБАН“ ДООЕЛ Скопје со тех бр: 0801-149/22 од Март 2022

На четвртата седница беа присутни членовите на Партиципативното тело (ПТ):

- Биљана Насковиќ
- Александра Марсениќ Крајчески
- Милчо Манчевски
- Даница Павловска
- Жанета Трајкоска



Записник од Седница бр.4 на Партиципативното тело од областа на урбанизмот на Општина Центар

- Кристина Хаџи-Василева
- Давор Пехчевски
- Тонка Ромева, во својство на претставник на правниот субјект изработувач на деталниот урбанистички план
- Магдалена Спиловска

Други:

- Горан Герасимовски, Градоначалник на Општина Центар – Скопје
- Снежана Домазетовска Цацаноска, помлад соработник во Општина Центар во својство на записничар

Помеѓу третата и четвртата седница членовите на ПТ ги добија следните материјали:

- Иницијатива за изработка на Изменување и дополнување на блокови: 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 и 37 од ДУП Градска Четврт Ј 07 – Локалитети Капиштец, Завод за медицинска рехабилитација, Старо Водно, Долно Водно, Мало Курило и Цвеќара, Општина Центар – Скопје, доставена од ЗСФ КОМ Скопје до Сектор за урбанизам, Општина Центар - Скопје со Архивски бр. 26-2720/1 од 7.05.2021 година;
- Известување по поднесена Иницијатива од Комисијата за урбанизам до ЗСФ КОМ Скопје со Архивски бр. 09-2728/2 од 15.6.2021 година;
- Иницијатива за изработка на Изменување и дополнување на блок 37 од ДУП Градска Четврт Ј 07 – Локалитети Капиштец, Завод за медицинска рехабилитација, Старо Водно, Долно Водно, Мало Курило и Цвеќара, Општина Центар – Скопје, доставена од ЗСФ КОМ Скопје до Комисијата за урбанизам на Општина Центар - Скопје со Архивски бр. 26-951/1 од 16.02.2022 година;
- Известување по поднесена Иницијатива од Комисијата за урбанизам до ЗСФ КОМ Скопје со Архивски бр. 09-951/2 од 25.02.2022 година;
- Планска програма за изработка на Изменување и дополнување на Блок 37 Од ДУП Градска четврт Ј 07-локалитети Капиштец, Завод за медицинска рехабилитација, Старо Водно, Долно Водно, Мало Курило и Цвеќара, Општина Центар – Скопје, изработена од Друштво за трговија и услуги „БИЛД УРБАН“ДООЕЛ Скопје со тех бр: 0801-149/22 од Март 2022 година.

Записник:

Седницата ја отвори **Биљана Насковиќ**.

Минатата седмица ја испратила предлог-планската програма за Блок 37, прифатената иницијатива, претходната иницијатива и нејзиното одбивање. Комисијата за урбанизам на Општина Центар – Скопје не ја прифаќала иницијативата за измена на ДУП заради постоењето на значајна површина на земјиште во државна сопственост во рамки на ГП 37.2, односно околу 663 м² или 80% од површината на парцелата во тоа време. Комисијата никогаш не ја проблематизирала бараната класа на намени Б4 - деловен објект на место на предвидените со важечкиот ДУП – А2 – станбена зграда и Б5-хотел. Не ја проблематизирала ни сопственоста во рамки на ГП 37.3 и приватната сопственост во рамки на 37.2, но имала намера да го заштити земјиштето во државна сопственост за јавно парковско зеленило, особено заради



компензирање на Паркот на новинарите кој ќе се изгуби со изградба на големиот кружен тек предвиден со ГУП на Град Скопје.

Но откако Министерство за финансии го приватизирало целото земјиште, аргументот за државната сопственост со кој Комисијата ја одбивала претходно иницијативата не е веќе валиден.

Проектната програма е составена од Комерцијална банка АД Скопје и побарани се Податоци и информации од институциите. Единствено од ЈП ЖИ Железници на РСМ не се изјасниле. По 15 дена институциите ќе се потсетат, како што налага Законот за урбанистичко планирање.

Тонка Ромева презентираше дека во Планската програма содржани се извод од ГУП, извод од ДУП, нова ажурирана подлога, општи и посебни цели. Блок 37 во поголем дел е веќе изграден, има неколку нереализирани парцели на ул. „Васил Ѓоргов“, како и двете градежни парцели во сопственост на ЗСФ, инвеститор на планот. Главна цел на изменувањето на деталниот урбанистички план е спојување на двете градежни парцели во една градежна парцела, втората цел е промена на намената во Б4-деловни и комерцијални дејности, а третата цел е наместо 2 раздвоени структури, да може да се добие една структура со помал процент на изграденост која би одела повеќе во висина и би била своевиден landmark.

Даница Павловска констатираше дека просторот за кој е одобрена иницијативата е проблематизиран од многу аспекти. По логика на децентрализацијата, општината е таа која треба да одлучува за земјиштето, а одлучиле државни институции без и притоа да одговорат по кој член од Законот постапиле. Проблематично е и дека *Уредбата за висина на надомест за приватизација на градежното земјиште што се приватизира, начинот и постапката за наплата на надоместот за приватизација на градежно земјиште* од 2011 има премногу ниска цена за приватизација на државното земјиште. Општината не се пријавила како особено заинтересиран субјект. Да го имала на одлучување предметот, или ќе се дооформело по повисока цена или ќе се испланирало поинаку.

Самата промена на намената Павловска смета дека е во ред, бидејќи домување покрај таква тешка сообраќајница не е соодветно поради бучавата и загадувањето. Прашање е дали со ваква проектна задача може да се обезбеди и 20% зеленило и треба попрецизно да се дефинира што ќе се случува таму.

Друг проблематичен аспект на кој посочи е самиот допир со примарна сообраќајница за која треба да се изготви студија со која базирано на членовите 34, 65 и 66 од ГУП, регулационите линии и условите за планирање може да се променат, на што од стручните служби беше посочено дека за подземната сообраќајница и кружниот тек, студија е веќе изготвена.

Според неа треба да се искористи моментот да се разгледа цел ДУП за Ј 07 кој е многу проблематичен и да се размисли за негова измена и дополна.

Таа укажа на терминот „прекумерно оштетување“ кој постоел и во Уставот, и во Законот за располагање со стварите во државна сопственост, поточно член 23. Според неа, разочарувачки е што не се штитат јавните интереси. Министерство за финансии не ја сменило уредбата од 2011 година. Оштетената страна, во случајот Општината, можела да бара поништување на договорот. Општината со правниот тим да ги испита инструментите на располагање. Смета дека општините не смеат да живеат само од новоградба и од комуналии и дека затоа се во криза. Системот не е одржлив. Има слабости, но државата треба да созрева.

Посочи дека треба да се дискутираат соодносот 30 vs. 70 % сопственост на земјиште за дооформување, бидејќи не е праведен и сите граѓани противуствано се оштетени.

На што **Градоначалникот Герасимовски** предложи дека за таа тема треба да се закаже состанок со Владата.



Марсениќ се надоврза дека Законот за градежно земјиште вели дека со минимум 30% сопственост се стекнува право на дооформување. Ако земјиштето е целосно во државна сопственост, има јавно наддавање. Општината откако ја презела надлежноста над градежното земјиште, ниту имало, ниту ќе има јавно наддавање за парцелите во 100% државна сопственост.

Случајот со земјиштето кое го приватизирал ЗСФ е базиран на сосем друг закон и по друга постапка.

Павловска искоментира дека има можности кои се пропуштени и дека со Програмата треба да се обезбедат интересите на Општината.

Насковиќ се наврати на Деталниот урбанистички план за градска четврт Ј 07, кој го окарактеризира како многу лош, но за жал, бил еден од ретките кои не биле предмет на преиспитување во „мораториумот“ заради тоа што е донесен во 2014 година, после донесувањето на ГУП во 2012 година и со тоа теоретски е веќе усогласен со него, иако реално има многу недостатоци. Не само што површините видливи во графичкиот дел се предимензионирани за капацитетот на просторот, туку има и скриени одредби во текстуалниот дел, односно дадена е можност за мезанинско ниво и галерија кои не се пресметани во параметрите. Во сите измени на овој ДУП што се донеле досега (како за Блок 7, 9, 11 и 15) овие одредби се прочистуваат. Така би се прочистиле и за Блок 37 и во следните измени на блокови, доколку се прават.

За конкретната локација, Комисијата за урбанизам се обидела многу пати да го заштити земјиштето со одбивање на иницијативите. Комисијата не дозволила да се спојат парцелите во претходните иницијативи зашто со тоа ќе се дадела можност за дооформување, која не постоела кога парцелите биле одделни. Приватната сопственост била 20% во рамки на едната парцела и со спојување со другата градежна парцела ќе надминела 30% колку што се законски потребни за дооформување. Комисијата сметала дека земјиштетото е државно и дека не постои друг начин да се оттуѓи земјиштето освен со спојувањето на парцелите. Но испаднало дека постоел. Во процедура водена од Министерство за финансии, земјиштето е приватизирано. Во таа постапка не се барало мислење од Општината. За разлика од оваа постапка, за парцелата во Мал Ринг кај Тифани (која беше актуелна во медиумите) Општината бидејќи имала директна сопственост на земјиште, требала да даде согласност. Општината не дала и затоа е поднесена жалба.

Трајкоска потсети дека за Фатмир Етеми и Министерство за финансии, ДКСК има отворено случај. Таа не негира дека постапката за овој ДУП е можеби законска, но прашањето е дали е етичка. И ја постави етичката дилема како да постапат како Партиципативно тело. Уредбата за цената на земјиштето е сменета, од 7 на 210 евра, но пак е ниска.

Герасимовски објасни дека предметот стигнал до Општината и Комисијата била должна да одговори по иницијативата. За цената и начинот на приватизација имале забелешки, но не била надлежноста како Општина нивна, не биле истражен орган. Предмети има и за Холидеј Ин и за други локации, но додека нема насоки од истражните и судските органи, општината мора да постапува по другите закони.

Насковиќ потсети дека иницијативата е веќе прифатена од Комисијата за урбанизам и темата на овој состанок е дискусија за програмата.

Трајкоска на тоа се надоврза дека одлуките ги носи Комисијата и Партиципативното тело има само консултативна улога, но како граѓанин се чувствува непријатно да каже било што во вакви околности. Системот е пребавен и којзнае кога, дали и како ќе се процесираат судските случаи.



Некои Закони се направени специјално за Скопје 2014, но уште се спроведуваат и сè е по Устав и Закон.

Герасимовски се надоврза дека нелагодноста ја имаат сите, но постапките мора да продолжат.

Павловска кажа дека не можат многу да направат штом иницијативата е прифатена.

Насковиќ повторно потсети дека она што го имаат присутните како можност е да дадат предлози за подобрување на Планската програма.

Павловска предложи да се прошири планскиот опфат на цела четврт Ј 07.

Насковиќ одговори дека целиот ДУП за Градска четврт Ј 07 ќе се менува дури после донесување на новиот ГУП на Град Скопје 2022-2032. Цените на изработка на детални урбанистички планови се неколкукратно зголемени со Тарифникот, на пример цената за ДУП за Буњаковец е зголемена од 14 на 48 илјади евра. Општината не може сè да смени веднаш и мора да се бираат приоритети. Површината на Ј 07 изнесува 136 ha и ако се работи тој план, нема да може да се работи ниеден друг, а има места каде 30 години нема донесен ДУП и луѓето ништо не можат да направат, како Француски гробишта, Дуќанџик, Кале.

Павловска предложи дека ако не може да се работи ДУП за цел опфат, тогаш да се преиспита зоната на допир со примарната сообраќајница и да се подобри програмата во интерес на Општината.

Насковиќ потсети дека проект за инфраструктура е веќе изработен и со него кружниот тек има добиено облик на елипса на штета на источната страна кон Ц 06, а од оваа страна се јавува меѓупростор каде има бараки на ЈП ЖИ Железници на РСМ. Тие имаат барање до Општина Центар и Град Скопје да се преиспита решението на сообраќајницата по ГУП која им ги зафаќа објектите и даваат предлог локација за нова зграда во која би се апсорбирале потребите кои во моментот ги имаат на локацијата.

Исто и во опфатот на Ј 21 (Клинички Центар и Геолошки завод) имаат барака, но таа локација ја бара Министерство за образование за намена образование. Тој план е заглавен поради многу интереси.

Парцелата 37.4 се разгледувала за релоцирање на зеленило, но еден од објектите бил на 3 физички лица. Може да се разгледа опцијата на таа парцела да се предвиди објект за ЈП ЖИ Железници на РСМ.

Ромева информираше дека ЈП ЖИ Железници на РСМ се веќе повикани да се произнесат.

Герасимовски укажа дека парцелите кои се во фокус не се кај паркот на новинари, туку кај пералните. Иницијативата е прифатена и тоа е добро од неколку аспекти: намените се подобри, ќе се оди повеќе во висина, наместо во површина и комуналиите за деловен објект се поголеми отколку за хотел и изнесуваат 150-160 евра по 1 м² за Б4, а за Б5 само 5% од таа сума.

Општината делува во рамки на своите ингеренции и може да ги подобри намените, површините итн., но таа не е надлежна за уредби, цени и начин на приватизација на земјиште, тоа се прашања не за планска програма, туку за други институции.

Хаџи-Василева се надоврза дека се свесни за тоа, но дилемата што ја имаат е етичка и сака да стои запишан нивниот став.

Павловска повторно предложи да се зголеми опфатот и да не се третира површината од примарната мрежа. Зошто општината да плаќа за изработка на план за површина која не ја уредува? Да се предвиди зелен тампон кон примарната мрежа и зелени одредби за парцелите.

Манчевски коментираше дека со пописот се покажа дека населението во Општина Центар е намалено за 2900 жители, а бројот на станови зголемен за 10000 споредено со 2002 година.



Се запраша каде е прогресот во вакво планирање? Зошто прогресот мора да се изедначува со бетон?

Насковиќ посочи на терминот „консолидирано подрачје“. Само нашата држава нема таков термин во Законот за урбанистичко планирање. Тоа е подрачје кое е доволно изградено за капацитетот на просторот и како такво во него треба да престане да се гради нов градежен фонд, туку само да се обновува постоечкиот. Ова било предложено на јавната расправа за Законот за урбанистичко планирање, но предлогот не бил прифатен од Министерството за транспорт и врски.

Павловска констатираше дека Законите не можеме да ги смениме, но локалните политики мора да кочат онаму каде државните се лоши. Ова е јавен простор и општината мора да се избори преку локалниот суверенитет. Треба да се изготви план за поголем опфат, а не само за парцели.

Хаџи-Василева повтори дека коментарите им се пред се во насока да бидат чисти пред себе.

Павловска предложи дека за битен објект на битна локација, мора да има конкурс за да се добие атрактивен објект, кој би бил пандан на наградуваниот објект отспротива, на Нова Македонија.

Насковиќ посочи дека планот е за цел блок 37, а не само 2 парцели и дека забелешки како оваа за конкурсот може да ги достават официјално како Партиципативно тело.

Павловска се надоврза дека и усно кажаните ќе влезат во записник.

Хаџи-Василева праша дали целата програма на банката ќе ја „собере“ во овие 2 градежни парцели.

Насковиќ објасни дека за 16400 м2 деловен простор потребни се околу 260 паркинг места, а не 150. Планерот и инвеститорот може да влијаат на бројот на потребни паркинг места само за индустриски објекти во зависност од потребите на процесот, а кај комерцијални објекти нормативот е фиксен.

Трајкоска искоментира дека не можеле за ова да не знаат од банката.

Насковиќ се надоврза дека паркирањето мора да се реши во сопствена парцела.

Павловска предложи да се изработи Студија за пешачки движења.

Трајкоска посочи дека Лимак е огромна структура која ги блокира движењата и која ја потиснува Стара железничка станица и во таа смисла треба да се внимава во новото решение.

Насковиќ им кажа на членовите на Партиципативното тело дека ќе имаат 10 дена да достават забелешки и предлози на Планската програма.

Ромева потсети на трите цели кои ги кажа на почетокот, спојување на парцелите, промена на намената и креирање поатрактивна локација.

Манчевски го постави прашањето за кого поатрактивна локација?

Ромева одговори дека како архитект смета дека објектите со добра архитектура можат да го збогатат градот во секоја смисла.

Герасимовски објасни дека во моментов има 2 парцели и 2 „маркици“ со поголема површина во основа, а со новиот ДУП ќе има 1 парцела и 1 помала површина.

Трајкоска кажа дека според медиумите ќе се гради до 15-16 ката.

Насковиќ кажа дека катноста на Нова Македонија изнесува П+15, а на Лимак П+20 ката.

Пехчевски потсети да не се задржуваат само на 37.2 и 37.3. Парцелите 37.4 и 37.5 итн. не се сите изградени. Би имало проблем со паркирање. Порача да се види на терен како се изведени рампите и тротоарите. Парцелите се мали и решавањето на паркингот произведува проблеми во просторот.

Ромева одговори дека паркирањето може да се решава со платформи.



Павловска предложи во Деталниот урбанистички план да се побара за новоформираната парцела да се побара АУП и архитектонски конкурс. Просторот ексклузивно да се уреди. *

Трајкоска раскажа за искуството во Љубљана на која „може да ѝ се фатиме на малото прсте“. Се градат високи објекти, но просторот дише. Има паркови, зелени џебови, пешачки зони. Нејзиното барање е и овој простор да дише со новото решение.

Пехчевски забележа дека можеби треба да има посебни услови за градење во зоната покрај примарната сообраќајница зашто таму допрва ќе се гради спуштена сообраќајница и градежните работи на сообраќајницата може да влијаат на објектите од дискутираните парцели кои многу се доближуваат до регулационата линија.

Насковиќ дополни дека сообраќајницата е предвидена на -11.5 метри, а објектот има предвидени 3 подземни нивоа.

На крајот од седницата се разгледуваа графичките прилози од планската програма за Блок 37, сателитската снимка, ажурираната подлога и важечкиот ДУП и опции за поинаква парцелација, заштита на зеленилото северно во рамки на ГП 37.1 како јавно, зелен појас долж примарната мрежа, окрупнување на нереализираните парцели 37.4 и 37.5, поинаков третман на ул. „Васил Ѓоргов 1“, завршеток со пјачета итн.

Беше отворена и темата за локалитетот Треска, конкурсот и изложбата, но поради обврски на поголем дел од присутните се одлучи таа точка да се остави за специјален термин.

Во договор со Градоначалникот се утврди датум за тематска средба за Треска на 7.04.2022, заедно со службите, Комисијата за урбанизам, сопствениците на земјиште и авторите на највисоко рангираниот труд.

Записничар:

Снежана Домазетовска Цацаноска *Сдома*

Членови на Партиципативното тело:

Биљана Насковиќ *Насковиќ*

Александра Марсениќ Крајчески *А. Марсениќ Крајчески*

Тонка Ромева *Т. Ромева*

Магдалена Спировска *М. Спировска*

Давор Пехчевски *Д. Пехчевски*

Жанета Трајкоска *Ж. Трајкоска*

Милчо Манчевски *М. Манчевски*

Даница Павловска *Д. Павловска*

Кристина Хаџи-Василева *К. Хаџи-Василева*