

ИЗВЕШТАЈ

АЛУМИНА

КНИГА 02:

Партиципативно планирање

СЕПТЕМВРИ, 2022

ИЗВЕШТАЈ АЛУМИНА

Книга 02: Партиципативно планирање

Урбанистичкото планирање како комплексен процес на уредување на просторот подразбира креирање на додадена вредност на заедничкиот простор, со силен одраз на вкупниот социоекономски ефект врз дадениот простор и неговите посредни и непосредни корисници.

Во таа смисла, планирање преку партиципативно учество на пошироката заедница треба да донесе, не само одржливи плански решенија, туку чувство на инвестираност на граѓаните во нивната заедница преку директно вклучување во носење на одлуките и промовирање на јавниот интерес на максимално можно ниво, без штета врз приватниот интерес.

“Партиципативното планирање ги вклучува граѓаните, но и различните интересни групи, заедници, организации и воопшто пошироката јавност во процесите на носење на одлуки.”

Партиципативното планирање, сепак не подразбира вклучување само на граѓаните во процесите, туку и на другите интересни групи на граѓани и поединци како: невладини организации, граѓански здруженија, различни професионални ентитети, индивидуални стручни работници итн. Колку процесот е сеопфатен, а решенијата се балансира помеѓу различните интереси, толку решенијата треба да бидат одраз на степенот на демократија во едно општество.

СОДРЖИНА

ПРОЛОГ	5
КОНЦЕПТ	6
Критични актери.....	7
Форми на партиципирање	8
Систематизација и презентација на резултатите	9
РАБОТИЛНИЦИ И ДЕБАТИ	11
01. Фокусна група: НВО и граѓански здруженија	14
02. Фокусна група: Професионална и стручна јавност	25
АНЕКС	43
1.1 Список на учесници на работилница 01	43
1.2 Синопис за работилница 01	44
1.3 Улоги за работилница 01	46
1.4 Материјали од работилница 01.....	50
1.5 Список на учесници на јавна дебата.....	55

ПРОЛОГ

Во Декември 2021 година, а потоа во два наврата во текот на месеците: март и април во 2022 година, пред советниците на општина Карпош (н.з. наведено во Книга 1) беа организирани неколку презентации на тековните активности во врска со планирањето на просторот на поранешната фабрика Алумина, со работен назив ДУП за градска четврт 306, блок 11 во општина Карпош. Планерите од планерската куќа - ТАЈФА Архитекти ги образложија барањата на инвеститорот, состојбата на теренот, како и тековните активности во врска со прибирањето на податоците и информациите, релевантни за изработка на планот.

При изработката на плановите, по правило се судираат две нишки на влијанија и ограничувања: нормативно-правни рамки изразени преку важечка планска документација, политики и стратегии образложени во развојни документи, стручни и технички истражувања и сопственички односи на земјиштето од една страна и потребите, желбите и вољата на корисниците на просторот поделени преку пошироката јавност која може, но и не мора да има сопственички удел во просторот и директните сопственици, кои не ретко се инвеститори на плановите и други планско-технички документации.

Во конкретниот случај, планските решенија на предметниот урбанистички план ќе се базираат на: имотно-правната состојба на локалитетот, капацитативните можности и планските одредби, дефинирани со важечките планови – Генерален Урбанистички план на градот Скопје, Плански период 2012-2022¹ и Регулациски план на ГУП на град Скопје за четврт 306, Блок 11, Плански период 2018-2022² како нормативно-правни рамки, вклучително и барањата, потребите и желбите на инвеститорот, како нарачател (иницијатор) планот, но и единствен сопственик на земјиштето на локалитетот на поранешната фабрика Алумина.

Потребите и желбите на граѓаните (изразени преку мислењата и ставовите на советниците на општина Карпош) и декларативните заложби на Градоначалникот на општина Карпош и тенденциите за урбанистички развој на општината (изразена преку ставовите и мислењата на стручната Комисија за урбанизам) се кристализираа во текот на презентациите пред советниците што недвојбено укажа на потребата од организирање на поширок фронт на учество на различните интересни групи во процесот на подготовка и изработка на деталниот урбанистички план за градска четврт 306, блок 11.

¹ Донесен од Совет на град Скопје со Одлука бр. 07-5068/1 од 03.12.2012 год.

² Донесен од Совет на град Скопје со Одлука бр. 27-9957/1 од 28.10.2018 год.

Планерите од ТАЈФА Архитекти, на 07.04.2022 година, пред советниците на општина Карпош образложија план за вклучување на пошироката стручната и општа јавност во процесот на подготовка на предметниот план, на кој немаше формални и неформални забелешки.

КОНЦЕПТ

Ефективно партиципативно планирање подразбира давање на можности, алатки и механизми на изразување на вољата на заедницата, преку директно вклучување на поединци и групи во процесите на планирање на просторот. Токму оваа премиса, беше мотото под кое планерите од ТАЈФА Архитекти го разработија својот концепт за анимирање и директно вклучување на јавноста во раните фази на изработка на планот.

Предложениот концептот ги антиципираше следните критични сегменти:

- Идентификација на актери, директно вклучени во анимирање на пошироката јавност;
- Организација на дебати, работилници, средби и др. и
- Систематизирање и презентација на резултатите.

Искуствата од предходно организирани слични дебати, како и долгогодишните учества на планерите во учество на јавните анкети и презентации на други планови и планско-проектни документации, покажа дека ваквото разложување на процесот е критично со цел да се овозможи фокусирана дебата на учесници со исто или слично, лично и професионално искуство. Од друга страна, важноста на локалитетот од аспект на урбанистичко планирање во поширокото опкружување во градот, како и историјатот на планирање на истиот низ годините, како резултат на кој експлицитно има реперкусија врз просторот од аспект на воспоставените и заокружени управни постапки, значеше дека е неопходен систематски пристап во организација на овој форум.

Конечно, правилно и сеопфатно вклучување на јавноста и соодветно, имплементирање на усогласени плански решенија ќе овозможи долготрајност на планот и негово прифаќање од непосредните жители и други корисници на просторот.

Критични актери

Инволвираните учесници во процесот на урбанистичкоото планирање, помалку или повеќе, се дефинирани согласно позитивната законска рамка и тоа: Законот за просторно и урбанистичко планирање³ и Правилникот за просторно и урбанистичко планирање⁴ (н.з. двата согласно одобрената планска програма за изработка на предметниот ДУП). Соодветно, предложениот концепт подразбираше идентификација на формалните - законски утврдени улоги, алатки, можности и капацитети на различните учесници во процесот на планирање на просторот и тоа: општината, инвеститорот, планерите, граѓанските здруженија и организации, стручна јавност и поединци преку серија од работилници и дебати. Од големо значење беше утврдување и на неформалната улога на секој од овие актери, базирано на досегашната пракса, а изведена од професионалниот ангажман на планерите кои го изработуваат овој план, политичката поставеност на општината и тенденциите и трендови на јавното мислење изразени преку активностите на граѓанските здруженија. Соодветно на тоа, беа идентифицирани следните актери – учесници во овозможување на широк фронт на партиципативност во урбанистичкото планирање, како и нивните улоги при обезбедување на поголема транспарентност на процесот и широка партиципативност:

Општина Карпош

Сеопфатно вклучување на јавноста подразбираше и целосно и искрено вклучување на избраните официјални претставници од општината во овој процес и тоа пред се, секторите за урбанизам и односи со јавноста.

Во таа смисла, за успех на овој процес потребно е: обезбедување на јавност на настаните преку нивно рекламирање на официјалната страна на општината и различните социјални мрежи на кои истата е присутна, испраќање на официјални покани до учесниците кои доаѓаат од професионалните здруженија и организации, обезбедување на соодветен простор и сл.

Активно учество на претставници од секторот за урбанистичко планирање на општината ќе се евалуира преку овозможување на достапност до постојна планска и проектно-техничка документација за дадениот локалитет и неговото непосредно опкружување, како и различни развојни студии, елаборати, истражувања и слични документи, кои треба да дадат јасно согледување за состојбите на терен, но и за политиката на урбанистички развој на општината.

Инвеститор

Освен општината како донесувач на планот, активно вклучување во процесот е неопходно и од инвеститорот на планот преку: финансиска поддршка за обезбедување на потребниот материјал за работа и по потреба, закуп на

простор, обезбедување на закуски, освежувања – односно основни услови за работа на учесниците во предложените работилници.

Не помалку значајна улога на инвеститорот е транспарентно информирање на учесниците во процесот на планирање со нивните намерите и желбите за развој на просторот.

Планери

Улогата на планерите во процесот на широка партиципативност е да се креира јасен план за вклучување на јавноста и негова имплементација. За обезбедување на успешност на овој процес, неопходно е да се воспостави функционална комуникација помеѓу останатите чинители на процесот и да бидат главните промотори на активностите.

Истовремено, тие се правно обврзани да го имплементираат законот и подзаконските акти при изработката на планот, но како одговорни чинители во општеството, имаат и морална одговорност да ги искористат сите алатки за информирање на јавноста за текот на постапките.

Форми на партиципирање

Изборот на формата на партиципирање претставуваше клучен аспект на концептот за планерите за вклучување и анимирање на јавноста.

Повеќето минати и сегашни законски решенија, го преферираат моделот на јавна анкета и јавна презентација на планските решенија, но истовремено не овозможуваат формален модел на анимирање на јавноста во фазите на подготовка на планскиот концепт. Ваквиот пристап беше осудуван од многу граѓански организации и здруженија, како и од поединци како ставање на јавноста пред свршен чин. Оваа констатација е делумно точна затоа што, не овозможува форум за дебата на јавноста при одредување на концептот на планското решение, но сепак овозможува контрола на законитоста на постапката, почитување на имотно-правните односи и анкетирање на општото чувство на јавноста (н.з. законско решение од 2020 година, преку институтот партиципативно тело и утврдување на нацрт план, го адресира токму ова прашање). Од тука, планерите на предметниот план се одлучија за вклучување на пошироката јавност и нивно анкетирање пред изработка на концептуалното решение, а пред формалното споредување на законски обврзните - јавна анкета и јавна презентација.

³ Службен весник на Република Македонија бр. 199/14, 44/15, 193/15, 31/16, 163/16, 64/18 и 168/18

⁴ Службен весник на Република Македонија бр. 142/15, 217/15, 222/15, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18

Долгогодишните учества на планерите во јавните анкети и презентации на други планови и планско-проектни документации покажа дека, групирање на општата јавност во заедничка дебата не овозможува ефикасна дебата, особено за раните фази на разработка на плановите. Напротив, учество на граѓани со различен личен и професионален профил на ист форум, воглавно е емоционално детерминиран и води кон разводнување и проширување на темите, без конкретни заклучоци. Ваквиот форум се чини е посоодветен за примена во подоцнежните фази, кога стручниот аспект на планот е утврден и неопходно е тестирање на предложените планските решенија пред јавноста.

Како резултат на горе-наведеното, беше утврдено дека е неопходно раздвојување на јавноста врз основа на нивниот личен и професионален профил но, и примена на различни концепти на нивна вклученост. Од тука беше предложен следниот план:

- Фокусна група со невладините организации и други граѓански здруженија
- Стручна дебата со професионалната и стручна јавност и
- Работилница со општата јавност (граѓани) на концептуално решение, по презентација на предходните заклучоци на Совет на општината.

На овој начин, ќе се овозможи покривање на критичните групи на граѓани, на соодветно ниво и низ соодветен формат на партиципативност, а се со цел да се дојде до резултат кој може да донесе заклучок, применлив во понатамошниот процес на изработка но, и донесување на планот од страна на стручната служба на општина Карпош.

Систематизација и презентација на резултатите

Последниот сегмент на предложениот концепт подразбираше соодветна систематизација и презентација на резултатите. Во таа смисла, а со цел овозможување на максимална транспарентност од спроведеното волонтарно анкетирање на пошироката јавност заеднички заклучок на општина Карпош, планерите и инвеститорот е да се изработат извештаи од активностите и истите да се презентираат пред Советот на општина Карпош, пред формално спроведување на постапката за донесување на предметниот урбанистички план. Дополнително, сите овие извешта да се објават на веб страната на општината, како и на нивните профили на социјалните мрежи каде се присутни, со цел запознавање на јавноста со текот, работата и заклучоците од овој јавен форум. На тој начин, формалното спроведување на јавната анкета и јавна презентација ќе овозможи запознавање на граѓаните со заокружено планско решение, базирано на предходната дебата.

РАБОТИЛНИЦИ И ДЕБАТИ

Како пролог на самите работилници и дебати, планерите направија сондирање на прашања кои различните интересни групи и граѓани ги поставуваа на различните социјални мрежи, прашањата и дилемите кои ги имаа советниците при презентација на плановите, како и можните теми на размислувања, а поврзани со актулните трендови во доменот на урбанистичкото планирање на територијата на градот Скопје. Истите беа сублимирани во подкатегории:

СТРУЧНА ЈАВНОСТ:

- Како се менува сликата на градот, со големи плански решенија?
- Дали се реални максималните капацитети на поедините локалитети?
- Колку се цени атрактивен простор во Скопје?
- Каква е ситуација на сообраќајниот систем на градот?

ГРАЃАНИ:

- Кои се механизми за хуманизација на просторот?
- Како да се реши проблемот со прекумерно паркирање?
- Како да се зголеми квалитетот на просторот преку обезбедување на отворени зелени и рекреативни површини, ако земјиштето е доминантно приватно?
- Кога и како ќе се подобри пристапот до основни јавни функции?

НЕВЛАДИНИ ОРГАНИЗАЦИИ

- Колку се јавни и транспарентни постапките и процесите на планирање?
- Како да се препознае вредноста на еден простор, наспроти интензивната градба?
- Кои се механизмите за зголемување на степенот на озеленувањето?
- Како да се наметне потребата од конкурси?
- Дали е подобро да не се донесуваат планови, ако не одговараат на јавниот интерес?
- Проблематизирање на стекнатите права и нивна релевантност при носење на планови?

СОВЕТНИЦИ

- Зошто не се експроприира земјиштето и да се искористи за изградба на содржини од јавен интерес?
- Зошто не се направи замена на ова со земјиште на други, помалку значајни локации?
- Како е утврдена програмата за овој локалитет?
- Проблематизирање на условите за понатамошен развој на локалитето.
- Применливост на ГУП-от?

Сите овие прашања укажуваат на неколку недоследности во системското познавање на процесот на урбанистичкото планирање, а не ретко и колоквијални сфаќања за улогите и можностите на различните учесници во тој процес. Неретко, постапките се тривијализираат и сведуваат на волја на поединци што има делумна втемеленост во некои постапки од минатото при носење на плановите т.н. култура на планирање, но објективно не се можни при носење на планови во транспарентни постапки. Дополнително, постои значајна доза на стигматизација на некои од чинителите во процесот на планирање, без предходно да се знаат расположивите алатки и механизми, утврдени во законската регулатива која го допира урбанистичкото планирање, но и општите управни постапки кои се водат во фазата на спорведување на донесените планови. Конечно, прашањето на имотно-правните односи честопати се занемаруваат, а улогата и капацитетот на локалната самоуправа (економски, човечки, правен...), како главен носител на постапките се зема како апсолутна, без критички осврт. Од тука, конципирањето на работилниците и на дебатите беше изведено на начини и со цел да се даде одговор на некои од овие прашања, а во исто време да се овозможи широко анкетање на интересните групи во функција на информирано и апликативно планско решение за предметниот локалитет.

01. Фокусна група: НВО и граѓански здруженија

Во рамките на процесот на пошироко вклучување на јавноста, на 19.04.2022 година, во просториите на општина Карпош беше организирана работилница со фокусна група: невладини-организации и граѓански здруженија.

Врз основа на усогласениот план и концепт за транспарентност помеѓу планерите, општината и инвеститорот, недела дена предходно, на 13.04.2022 година, беше објавена покана на веб-страницата на општината до сите заинтересирани претставници на невладиниот сектор, да земат активно учество во работилница на тема “Урбанистички развој на локалитетот на поранешната фабрика Алумина”. Предходно, во рамките на организацијата на работилницата, директно беа анкетирани и запознаени со целта на работилницата, повеќето од граѓанските организации, активни на територијата на општина Карпош и градот Скопје.

Како резултат на овие активности, на денот на работилницата, одзивот на учесници беше на повеќе од задоволително ниво. Вкупно четири различни граѓански организации со по двајца претставници и тројца индивидуални граѓански активисти, претставници на планерите, советот и општината, или вкупно 15 учесници земаа активно учество во работилницата⁵.



Објава на сајтот на општина Карпош од 13.04.2022 година.

За потребите на работилницата беше обезбеден соодветен дидактички материјал: постери, хамери, маркери, фломастери, стикери, пост-ит налепници, хартија во боја, ножички, печатен материјал и др.

Како подготовка за работилницата, беше изработен синопсис⁶ со прецизно образложен распоред, опис на предметот, организацијата и целите на работилницата, расположивиот работен материјал и очекуван исход. Истиот им беше презентирани на учесниците пред започнување на работилницата и без поголеми дигресији беше испочитуван од страна на сите учесници.

⁵ Список на присутни учесници на работилницата 01 е даден како прилог на овој Извештај, под Анекс 1.1

⁶ Содржината на синопсисот е дадена како прилог на овој Извештај, под Анекс 1.2

Имајќи ги во предвид наодите од сондирањето на најпоставуваните прашања во процесот на подготовка на оваа работилница, планерите одлучија да се примени техниката на замена на улоги (Reverse Role Play). Оваа техника се применува многу често од страна на академските истражувачи, а има за цел да симулира различни сценарија, ослонувајќи се на способноста на учесниците да импровизираат во позиции, различни од нивниот личен и професионален профил. Целта на оваа техника, меѓудругото е да им овозможи и на учесниците да изградат сопствени искуства од прво лице, ставајќи се во улога и во ситуации на некој друг, нормално различни од оние во кои се навикнати.

Изборот на оваа техника на разработка на различни сценарија од страна на планерите, за оваа конкретна фокусна група имаше за цел да им овозможи на претставниците на невладиниот сектор да ги запознаат подетално улогите на различните чинители на процесот на урбанистичкото планирање, ресурсите со кои тие располагаат, законските и технички рамки во кои оперираат, како и комуникациските вештини кои мора да се совладаат со цел да се подготви, елаборира и одбрани концептуално решение на даден план.



Подготовка на ваква работилница бараше екстензивно истражување и подготовка на материјал, кој им беше даден на учесниците на работилницата, за да се подготват и полесно да влезат во доделените улоги. Тоа подразбираше подготовка на работилницата, посебно за секој од чинителите на процесот на урбанистичкото планирање и тоа:

- вовед и објаснување на општествено детерминираната позицијата и улога на секој од актерите,
- опис на улогата и целта на на учесниците на работилницата и
- краток преглед на базични информации, релевантни за секоја од улогите.⁷



РАБОТИЛНИЦА

Согласно предложениот план на работа, работилницата започна со кратко претставување на учесниците како и на нивните мотиви за вклучување во еден ваков процес. Имајќи во предвид дека се работи за невладини

⁷ Детален преглед на влезниот материјал за секој од учесниците на работилницата е даден во Анкес на овој Извештај под точка 1.3. Улоги

организации и граѓани-активисти кои се инволвирани во различни сегменти на урбаното живеење, сите учесници имаа предходно општо познавање на процесот на подготовка и донесување на урбанистички план. Некои од нив (н.з. Зелен Хуман Град -ЗХГ, Шанса за Центар и О2) веќе и се дел од претставничките тела на градот односно на различни општини во градот, со што детално беа запознаени и со работата на општинските тела (партиципативно тело, комисији и сл.) и органи (Сектор за урбанизам, Совети на општини и сл.). Конечно, голем број на учесници и предходно имаа големо искуство во различни форми на граѓански активизам, најмногу во т.н. конструктивен и партиципативен активизам. Ваквата структура на учесници значеше цврста основа, поткрепена со повеќе од базично знаење за состојбите и тековите на урбанистичкото планирање во градот, што се разбира беше еден од предусловите за одржување на квалитетна работилница.

По запознавањето, работилницата продолжи со кратка презентација за историјатот на планирање на просторот, моментниот статус на локалитетот, како и предходни планско-проектни и архитектонски решенија за истата. Првиот дел од работилницата, беше заокружен со воведување на учесниците во методологијата на работа, објаснување на улогите и сценаријата во кои треба да симулираат реалност. Согласно избраната техника на работа (замена на улоги), учесниците на работилницата требаше да се стават во позиција на следните чинители на процесот: единица на локална самоуправа, планер, инвеститор и граѓани, и да ги застапуваат нивните интереси преку фокусирана и информирана дебата.



Притоа, беа формирани две групи во која имаше барем еден претставник од четирите назначени улоги, а се со цел да се овозможи дебата помеѓу учесниците во работилницата. Конечно, за да се овозможи динамика на работилницата, беа предложени две сценарија: првото идеално, без никакви ограничувања и второто рестриктивно, со максимални ограничувања на работа.

Според првото сценарио, учесниците на работилницата *“немаат никакви ограничувања за развој на локалитетот и сите се слободни да ги предложат идеалните сценарија од нивен аспект за планирање на просторот”*.

Очекуван исход од првиот дел на работилницата беше да се изработи постер на кој, преку примена на т.н. СВOT⁸ анализа, секој од актерите ќе ги презентира своите аргументи, ставови. Во вториот дел на постерот треба да се презентираат оптималните заклучоци, решенија, пристапи, барања за секој од актерите за кои е постигнат консензус меѓу сите учесници.



⁸ Кратенката СВOT е транскрипт на англискиот акроним “SWOT – Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats” и означува силни страни, слаби страни, можности и закани

Целта на овој постер е да се добие визуелна претстава за дебатите кои се водат во рамките на двете групи (н.з. групите беа формирани по слободен избор меѓу учесниците), а се со цел да се покрене дискусија, која ќе се базира на прашања од втората група.

Вториот дел од работилницата го воведо второто сценарио, кое подразбираше функционирање во услови на систем базиран на правни норми, каде: *“Законска обврска е за да се задржат стекнатите вредности (завршени или отворени управни постапки, легализирани градби, можности утврдени од законската и подзаконската регулатива и сл.) и сите актери треба да најдат начин да се заштитат нивните минимални интереси”*. Повторно, од учесниците беше побарано да направат постер, во кој ќе ги визуелизираат резултатите од дебата во рамките на групата преку т.н. СВОТ анализа и повторно, другата група ќе може да поставува прашања, притоа секој од учесниците заштитувајќи ги интересите на улогата која му беше доделена. За да се постигне максимално филтрирање на желбите на учесниците, беше воведен принцип на консензус при носење на одлуките за секоја од групите⁹.



⁹ Поединечните работни материјали за двете групи може да се видат како прилог на овој Извештај, во Анкес 1.4

РЕЗУЛТАТ

Двете групи покажаа ентузијазам за работа, кој веднаш покрена дебата поврзан со историјатот на планирање на локалитетот, што беше искористено подоцна во анализа на поставените улоги на различните чинители на процесот на урбанистичкото планирање, но од аспект на нивната позиција (н.з. претставници на невладин сектор). Со воведувањето на улогите, поголемиот дел од учесници влегоа објективно во новата позиција и започнаа да покренуваат прашања од аспект, но и во интерес на улогата која ја играа. Учесниците во улогата – граѓани и во помал обем учесниците во улогата – локална самоуправа, имаа појасен и значително поефективен настап. Од друга страна, улогите на планер, а особено инвеститор се покажаа како потешки за елаборација во процесот. Додека првата улога беше третирана единствено од технички аспект со доза на критика за ниското ниво на влијание на планерите во процесот на планирањето, втората - инвеститор, со високо ниво на стигма, не успеа да го наметне својот став и соодветно да го одбрани. Во таа смисла, учесниците со улоги на инвеститор во главно се фокусираа на хипотетички ситуации кои не одговараа на зададените описи на улоги, односно се поставуваа со висока доза на алтруизам, занемарувајќи ги економските аспекти. Учесниците со улоги – локална самоуправа, не ретко заземаа позиции кои беа дел од описот на граѓаните, занемарувајќи ги влезните, базични податоци за начинот на кој функционираат општините (н.з. финансирање, водење на постапки, одговорност кон сите граѓани, а не само кон одредени интересни групи). Конечно, учесниците во улога на планери, имаа неприродно неутрален став, кој се граничеше со беневоленост во целиот процес, без објективно позиционирање како врска помеѓу останатите субјекти. Ваквиот пристап, оневозможи креирање на конфликтни ситуации кои, инаку се појавуваат во реалноста помеѓу дадените актери во процесот на планирање. Ваквите констелации на работилницата овозможија доминација на улогите – граѓани, што делумно се должи на самиот профил на учесници, но и на нивото на одговорност во целиот процес (н.з. граѓаните немаат директна одговорност во процесот, а се најизложени на реперкусиите од донесен план). Имено, за разлика од другите улоги кои го имаа товарот да формираат критична мисла за нивните предлози и истите да ги филтрираат низ зададените ограничувања објаснети во описот на улогите, граѓаните имаа широка слобода да покренуваат иницијативи, барања, желби и идеи, ослободени од стегите на законската обврска или лимитации, истите да ги спроведат низ процес на планирање и медијација со останатите чинители на постапката, до донесување на план.

Содржината и квалитетот на дебатата на работилницата можеме да ја поделиме во два дела: прв дел – сценарио 01 и втор дел сценарио 02. Во првиот дел, лесно може да се препознае полетноста и ефикасноста на учесниците по содржината на изработените постери и други материјали. Имено, доколку се анализираат истите, очигледно е дека главен фокус на учесниците беше ставен на програмирањето на функции и содржини за локалитетот. Ова беше сосема очекувано, имајќи во предвид дека се работи за една од ретките површини во градот, со значителна

големина и исклучително важна локација, која сеуште не е уредена и на која нема градежна активност. Така, учесниците целосно ја искористија слободата која им ја даде првото сценарио и предлагаа различни содржини: паркинг за околните градби, паркови, почетна станица на жичарата од Водно, деловни и комерцијални содржини (н.з. ИКЕА), адреналински парк, културно-едукативен и научно-истражувачки центар, зелен развоен центар со банка на семиња, ботаничка градина итн. При филтрирање на предлозите преку т.н. СВОТ анализа се покренаа прашања кои директно се втемелени во реалните сфери на функционирање на општеството, како:

- начин на финансирање (н.з. беше предложено барање на странски фондови во рамки на зелените фондови на ЕУ и развојните банки),
- начин на одржување и менаџирање на содржините (н.з. беше предложен модел на само-одржливост, каде општината беше детектирана како немоќна во менаџирање на вакви, големи инвестиции),
- потребата од поврат на капитал и профит на сопственикот на земјиштето (н.з. беше предложено минимален можен степен на домување или комерцијални и деловни намени, кои би функционирале согласно пазарниот модел),
- улога на општината во процесот на планирање и спроведување на планот (н.з. беше предложено сите уплатени средства од комуналии да одат исклучиво на уредување на јавните површини и содржини на предметниот локалитет),
- бенефитот на непосредните жители и корисници на просторот (н.з. беше предочено дека ќе се помогне во решавање на паркинг просторот, ќе се зголемат зелените отворени површини, ќе се збогати општината со градски функции кои недостасуваат) и
- економска исплатливост (н.з. беше укажано дека ваквите инвестиции ќе донесат повеќе работни места, ќе дадат можност да се покаже општествена одговорност, ќе се инвестира во знаење и развој итн).

Заканите и слабите страни на сите овие предлози, воглавно беа лоцирани во институционалната поставеност како и во желбата на инвеститорот да ги реализира програмските барања, без потенцијална економска исплатливост на проектите на краток рок, а со големо ниво на алтруизам и општествена одговорност, макар и на своја штета.

Спроведувањето на вториот дел од работилницата, каде беше аплицирано сценариото бр.2, со имотно-правни и законски ограничувања, детерминирани од планските и законските обврски и ограничувања, се покажа како далеку потешко, со предизвици, кои не им беа природни на учесниците. Речиси и да нема материјал изработен во форма на визуелни презентации, што само укажува на отворената дебата на вообичаените теми во процесот на урбанистичкото планирање: одговорност на учесниците и институциите, квалитет на законските решенија, квалитет на планските решенија, важење на правните институти (н.з. стекнати права, договорни обврски, имотно-

правни релаиции и сл.), субјективни желби и видувања на различните интересни групи, проблематизирање на квалитетот и кванитетот на влезните податоци од органите на државна и локална управа, како и на комунланите претпријатија и др. Од расположивиот материјал, може да се види дека позицијата на инвеститор започнува да се факторизира во процесот, веќе се размислува за формите на валоризација на сопственоста и правото на развој, моделите на планирање на физичката структура со кои ќе се максимизира јавниот интерес (н.з. беше предложено поголема катност на градбите, што ќе значи помал процент на изграденост на земјиштето и можност за искористување на истото за повеќе зелени отворени површини). Некои од програмските барања од првото сценарио веднаш се отфрлија како несоодветни за локацијата, како големи трговски единици, жичара до средно Водно, функции од поголем, градски капацитет пред се заради потреба од дополнително сообраќајно оптеретување на локалитетот. Дополнително, учесниците ја вреднуваа и позицијата на општината, а пред се нејзиниот финансискиот капацитет да се позиционира на слободниот пазар и да му парира на приватниот капитал (н.з. се увиде дека експропријацијата на земјиштето е многу нереално барање, како и изградба и одржување на квалитетни јавни површини и содржини за граѓаните на краток и среден рок).

ЗАКЛУЧОК ОД РАБОТИЛНИЦА 01

Двата дела на работилницата покажаа две дијаметрално спротивни ситуации: во првиот дел, учесниците имаат ентузијастичен и детално образложен пристап кон програмирањето на содржините и диверзификација на корисниците на просторот, но вториот дел покажа недоволена до слаба втемеленост на предложените решенија во постојната законска регулатива, важечките планови од повисоко ниво, историјатот на планирање и веќе воспоставените имотно-правните односи на терен. Од една страна, првиот дел може да се смета за квалитен придонес кон идното планско решение кое ќе може да ги адресира потребите на пошироката заедница, но од друга страна – вториот дел покажа нереален пристап, кој во пракса не може да се ефектуира во целосен обем. Имено, плановите од повисоко ниво веќе ги имаат утврдено намените на земјиштето и градбите, а градските функции воопшто и не се предмет на планирање на планови од пониско ниво. Некои програмски содржини како: училишта, градинки, здравствени и социјални установи, дури и да се предвидат во планските решенија, без активна улога на општината и нејзина финансиска изложеност, не може да станат дел од системот на државните услуги и функции, односно би останале приватни инвестиции. Истото важи и за потенцијално планираните јавни пешачки, сообраќајни и зелени површини, а рокот за нивна изведба нема да биде извесен. Конечно, предметниот локалитет на поранешната фабрика Алумина е целосно приватно земјиште, кое е отуѓено по јавен оглас, а врз основа на спроведена јавна аукција од страна на државата, што значи неопходно е планско решение кое ќе ги задоволи и потребите на инвеститорот.

Консензуален заклучок од ваква, отворена дебата и воопшто од целата работилница не беше можно да се постигне од следниве причини: немање на длабоко познавање на улогите на секој од актерите во реалните процеси, немање на акумулирано искуство во спроведување на постапки, како и неедоверба во постојниот општествен систем и законска регулатива. Ваквата поставеност на учесниците во процесот, всушност беше директна потврда дека овој тип на работилници, каде се суперпонираат различни профили од општеството е корисен само кога веќе има поставено стручно и технички поткрепено концептуално решение, базирано на сеопфатни анализи, истражувања и студии. Само на тој начин може да се дадат директни одговори на сите поставени прашања, ослободени од емоционалниот набој, субјективни барања и дефокус од дадената тема.

Сепак и покрај тоа, анализата на подготвениот материјал покажува на потреба од обезбедување на следните предуслови за квалитетен развој на локацијата на предметниот детален план¹⁰ :

- збогатување на програмата (различни содржини на локалитетот кои ќе бидат достапни до сите граѓани);
- максимизирање на отворените зелени површини за сметка на изградената површина;
- организација и поставеност на физичката структура која ќе овозможи хуман простор, не само за посредните жители и корисници, туку и на непосредните, веќе реализирани делови од населбата;
- промовирање на алтернативните форми на сообраќај за сметка на моторизираниот транспорт;
- избор на најсоодветен модел на финансирање на јавните содржини и функции, со цел на нивно реализирање во догледно време;
- изработка на квалитетни студии, елаборати и истражувања со цел да се добијат сите релевантни податоци и информации во процесот на подготовка на планот;
- целосна транспарентност на процесот со максимално вклучување на јавноста во сите фази на постапката до донесување на планот.

¹⁰ Овие заклучоци се изведени од авторот на овој Извештај и не значи дека ги рефлектираат ставовите на секој од учесниците.

02. Фокусна група: Професионална и стручна јавност

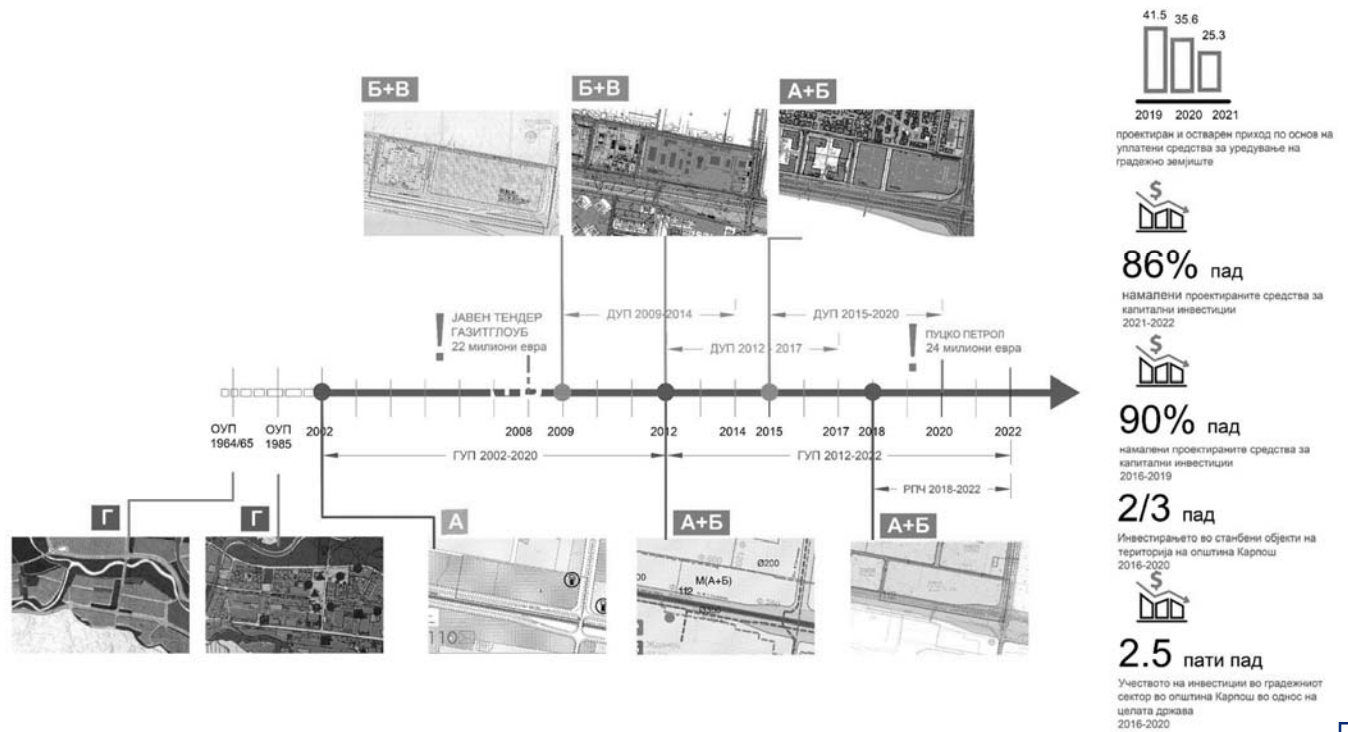
Врз основа на планот и концептот на анимирање на јавноста, усогласен помеѓу Општина Карпош, инвеститорот и планерите, втората етапа беше да се спроведе стручна дебата, на која ќе се отворат и дискутираат некои од прашањата кои ја засегаат не само предметната локација, туку и воопшто процесот на урбанистичкото планирање во градот. Во организација на оваа стручна дебата, побара да се вклучи и Комората на овластени архитекти и овластени инженери, што беше акламативно подржано од другите партнери и соодветно на тоа, на 27.07.2022 година беа испратени покани до претставници на стручната и академска фела да земата активно учество на јавна дебата на тема *“Урбанистички развој на локалитетот на поранешната фабрика Алумина – Скопје; Во потрага по баланс помеѓу јавниот и приватниот интерес”*.

Јавната дебата се одржа на 22.08.2022 година, во просториите на Комората на овластени архитекти и овластени инженери со почеток во 18:00h. Учество земаа вкупно 15 учесници¹¹ од следните профили: професионални планери, сообраќајни инженери, претставници на единиците на локалната самоуправа, академски работници, архитекти и планери. Комората на овластените архитекти и овластените инженери имаше делегирано двајца претставници од нивните тела. Сите претставници ги претставуваа своите професионални ставови, независно од институцијата или фирмата во која работат.

Самата дебата беше снимана тонски и во видео формат, со цел да се извади транскрипт кој ќе послужи за подготовка на овој извештај, за што, благовремено беа информирани учениците.

Исто како и првата работилница и оваа јавна дебата започна со краток осврт¹² на историјатот на планирање на локалитетот со табеларен приказ на промените кои се случувале во однос на планските решенија и урбанистичките параметри од Основниот урбанистички план на градот Скопје од 1964/65 година, преку Основниот урбанистички план за градот Скопје од 1985 година и двата Генерални урбанистички план од 2002 и 2012 година. Беа презентирани и планови од пониско ниво (н.з. *Детални урбанистички планови*), кои произлегле од предходно-споменатите планови, како и проектни решенија кои биле предвидени за локацијата на поранешната фабрика Алумина, во период од безмалку 60 години.

На оваа презентација беше прикажан и дијаграм – времеплов, на кој јасно беа означени критични настани кои ја детерминирале сопственоста на земјиштето, како и базични информации во врска со приходите и расходите на општина Карпош, степенот на инвестиции во градежниот сектор во општината и сл. Целта на дијаграмот беше да се креира јасна слика за историјата на планирањето и урбанистичките параметри на локалитетот, позицијата на различните актери во процесот на планирањето, воспоставените имотно-правните односи и други податоци кои ќе помогнат во водење на фокусирана дебата.



По

презентацијата, започна активниот дел на дебата, која беше структурирана низ неколку поттеми:

- Промени во планските концепти на локалитетот низ историјата на планирање на локалитетот;
- Правна сигурност и урбанистички развој;
- Урбанистички концепти и алатки и
- Сообраќајни концепти и решенија.

Целта на ваквата организација на дебатата, беше да се дојде до заеднички заклучоци како претекст на наредната фаза од изработката на предметниот план. На тој начин на директните корисници на просторот ќе може да им се презентираат стручните размислувања за можностите, законите, предностите и маните од развој на овој локалитет.

Во продолжение на овој извештај, ќе бидат претставени директните искази на учесниците по дадените теми и прашања, во колоквијален јазичен израз. Истите се обработени со цел да понудат поконцизен преглед на ставовите, без да се менува нивната смисла. Овој извештај е пратен до учесниците на дебата на увид за содржината на материјалот и начинот на неговата обработка и не се добиени забелешки по истиот.

¹¹ Список на учесници е даден како прилог на овој Извештај, во Анкес 1.5. Во списокот, не се потпишани две присутни лица – претставниците на Комората: Наталија Ташевска – Гулевска и Андријан Иванов.

¹² Презентацијата на историјатот на планирање е составен дел на Книга 1 од овој Извештај.

Јавна дебата, Комора на овластени архитекти и овластени инженери, 22.08.2022 год.



Јавна дебата:

- “Урбанистички развој на локалитетот на поранешната фабрика Алумина – Скопје; Во потрага по баланс помеѓу јавниот и приватниот интерес”

Датум и време:

- 22.08.2022 година, 18:00h

Место:

- Простории на Комората на овластени архитекти и овластени инженери, Скопје

Модератор:

- м-р Стефан Лазаревски (СЛ)

Дискутанти:

- проф. д-р Мирослав Грчев (МГ)
- проф. д-р Дивна Пенчиќ (ДП)
- м-р Биљана Насковиќ (БН)
- Иван Арсовски (ИА)
- Боро Петковски (БП)
- Искра Ефремовска (ИЕ)
- Јован Христоски (ЈХ)
- Дарко Спасеновски (ДС)
- Марија Л. Младеновска (МЛМ)
- Љубица Ефтимова (ЉЕ)
- Предраг Андонов (ПА)
- Наталија Ташевска – Гулевска (НТГ)
- Андријан Иванов (АИ)

Времетраење на дебатата:

- 180 минути

ТЕМА: Промени во планските концепти на локалитетот низ историјата на планирање на локалитетот

Историјатот на планирање, покажува дека локацијата, инкрементално добивала на значење со постојаното ширење на градот. Дополнително, постојаната тенденција за дислокација на индустриските комплекси надвор од зоните на домување, придонесува во промената на наменската употреба на земјиштето и градбите.

Она што е интересно е системот на градски центри, кој постојано еволуира со различните планови од ОУП 64/65 до денешниот ГУП 2012, но никогаш не предвидувал реонски или локален центар на предметната локација. Сепак процесот на имплементација на планските решенија, природно го движи развојот на просторот кон формирање на некаков центар од секундарен ранг со абсорбирање на дел од градските функции, кои не биле реализирани во текот на годините во овој дел на градот. Ова директно се одразува и на деталните планови.

Деталните урбанистички плановите се прилично конзистентни во последниве 15-20 години и секогаш предвидувале или намена А – Домување или мешовита намена А (Домување)+Б (Комерцијални намени), со плански одредби кои укажуваат на значаен центар (H=105m, P+22, %=90 и сл.)

СЛ: При изработката на предходните планови, кои беа влезните параметри на нарачателите и како се развиваше програмирањето на функциите? Која беше улогата на државните институции, органите на државната управа, гласот на народот?

ИЕ: Основниот урбанистички план на град Скопје од '85 ја става Алумина приближно во рамките на намените кои се преземени и во плановите од 2002 година. Сите предходни планови предвидуваа намени што беа индустрија. Во периодот од 2002год. до 2009год., значи добивме план, изработен од Републичкиот завод за урбанизам. Со купувањето на земјиштето од Израелците¹³, тие дојдоа со готов проект за трговски центар, меѓутоа со ГУП беше предвидено домување. Сепак тогашниот ГУП дозволуваше на ниво на цел блок да се извади компатибилна класа на намена, и така, мислам 36% намена Б – комерцијални и деловни намени или поточно, поединечни намени Б3, Б4, В3, беа издвоени и ставени во посебна градежна парцела. Ова беше овозможено и со тогашната промена на Правилникот за просторно и урбанистичко планирање.

Кога се донесе ГУП-от во 2012, тогаш за прв пат се стави таа парцела со мешана намена. Значи А+Б и од тогаш наваму, оваа парцела, во сите понатамошни планови била третирана со апроксимативна површина и можност да се решава со урбанистички проект. Тоа значи дека секогаш, парцелата била ограничена со проценти, коефициенти... а внатре да се решава со архитектонско урбанистички проект.

¹³ н.з. земјиштето го купува Израелската компанија ГАЗИТ ГЛОУБ во 2008 година.

Од 2012 година, на снага е актуелниот генерален урбанистички план на градот Скопје кој, за дадената локација го апсорбира важечкиот план со намена на просторот – А (Домување) + Б (Комерцијални и деловни намени). Врз основа на овој план од повисоко ниво, во 2015 е изработен детален урбанистички план за цела градска четврт за 306 со плански период 2015-2020 год. Но, со Одлука на Уставниот суд 2018 год. ќе биде укината Одлуката на Советот на општина Карпош, за донесување на ДУП, по што следи изработката на регулациски план за градската четврт 306, со плански период од 2018-2022 год¹⁴. Со овој план настануваат значајни промени во однос на планските параметри предвидени за дадениот локалитет.

СЛ: Што беше претекстот што доведе до вакви драматични промени на локацијата пред се во планските параметри?

ИА: Контекстот на случувања во тоа време од 2015, 2016, 2017 год. имаше влијание на целиот процес на урбанистичко планирање. Беше укинат урбанистичкиот план за оваа градска четврт, што имаше големо влијание не само на нас од фелата, туку и на целокупната јавност, а особено на граѓаните што тука живеат... Се создаде една клима, каде што можеби требаше малку подетално да ги разгледуваме сите ситуации, вклучително и урбанистичките параметри предвидени во плановите како 306, 305, Реонски центар Карпош, градската четврт 304, потоа се прошири за 303 и 302, 304, 308, 309 односно локалитетот кај Карпош 2 и населбите...

Она што ние го имавме разработено во регулацискиот план, беше поделбата на 11 блокови, додека намените, односно наменската употреба на земјиштето како и параметрите коишто беа планирани со ГУП не беа толку променети, едноставно се изврши блоковска поделба којашто е секогаш пожелна од Општината за изработување на детални урбанистички планови... Единствено, главна некаква промена е прераспределба на урбанистички параметри, што е значајна промена во искористување на членот за зголемување на површината и процентот на површини во јавни функции.

Мислам дека тогаш политиката на планирање на општината беше ќе им дадам на овие со зградите, ама ќе им дадам на сите овие со куќите за да сите бидат мирни. ГУП-от е најслаба карика и не се внимаваше многу на параметрите како процент на изграденост, коефициент на искористеност, катност, бруто развиена површина, особено густина на населеност во нивно на наменска зона... и тие неколкукратно се зголемуваа, што изврши драматично менување на населбата.

¹⁴ Со Одлука на Уставниот Суд на Република Македонија У.бр.95/2017-1 од 20.06.2018 година, укината е Одлуката за донесување на Деталниот урбанистички план за градска четврт 306 на Советот на општина Карпош, бр.09-89/3 од 05.01.2016 година. Веднаш потоа, Агенцијата за планирање на просторот, го изработува Регулацискиот план на ГУП на град Скопје за четврт 306 Блок 03, Плански период 2018-2022, Одлука бр.27-9957/1 од 28.10.2019 година, со кој значително се ревидираат предходните плански решенија, кон намалување на урбанистичките параметри не земјаќи ги во предвид предходните плански решенија.

ИЕ: Деталниот урбанистички план за градската четврт 306, беше правен врз основа на ГУП-от од 2012-та и таму за прв пат се дигнаа сите објекти што беа во т.н. линиски центар. Тој линиски центар никаков, го измисли ГУП-от од 2012 год. Сите згради покрај ул.Теодосије Гологанов, покрај бул.8-ми Септември, беа со катност од П+4, П+6 и сега нормално, планерот ја прави градска четврт цела и има можности да става линиски центри, што резултираше со хаос. Меѓутоа не може да кажете дека и во тој случај, и дека тој план немал согласност од град, а тоа значи дека бил усогласен со ГУП-от. Имал согласност и од Министерство... Значи се дава позитивно мислење бидејќи параметрите се усогласени со генералниот план и со сообраќајната мрежа од градот...

МГ: Во нацрт-планот на генералниот урбанистички план на Скопје таква одредба за линиски центар долж примарната улична мрежа немаше...тоа беше политичка одлука.

Приказната со линискиот центар е приказна од оние крими серии... самиот план не беше изработен до ниво до кое законот бараше, и поради тоа, тој не беше спроведлив... Темпото со кое се работеше планот укажуваше дека тој требаше да биде донесен некаде 2014-та...во меѓувреме два пати се смени законот, па подоцна се смислија овие регулациски планови со што се воведо тростепено планирање. Првин Регулацискиот план беше предвидено да се носи во полна постапка со што спроведувањето на ГУП-от стана уште понеостварливо... сакам да речам, целата приказна со носењето на ГУП-от е голема политичка агресија и врз законитоста и врз правната сигурност во оваа област. Значи загрозоено беше планирањето, градењето, градоградителството, недвижнините ... меѓутоа тоа е нешто што трае до ден денес ... зашто планот е на сила. ГУП-от е мајка на огромен број на проблеми.

ТЕМА: Правна сигурност и урбанистички развој

Прашањето на правната сигурност, програмирањето на содржините, економската исплатливост за нивна реализација и воопшто избор на најсоодветниот концепт за предметната локација се критични аспекти на урбанистичкото планирање, заедно со заштита на јавниот интерес. Во период по носење на еден план, општините го спроведуваат преку управни постапки, тие и други правни и физички субјекти, врз основа на важечките планови склучуваат купопродажни договори, објавуваат јавни надавања, аукции...

Ако се погледне историјатот од движењето на имотот, ќе се види дека локалитетот на старата фабрика Алумина (42.000м²) за првпат бил отуѓен на јавен тендер во 2008 година. Имено, по четири неуспешни, на петтиот тендер објавен за продажба на фабриката, израелската компанија ГАЗИТ ГЛОУБ понудила 20 проценти повеќе средства од почетната сума објавена со тендерот и го добила за 22 милиони евра. Во Декември 2020 година, по неуспех да ја реализира својата инвестиција, ГАЗИТ МК ја продава локацијата на старата фабрика Алумина на компанијата ПУЦКО Петрол за 18 милиони евра (со даноци и другите давачки - околу 24 милиони евра).

Од друга страна општина Карпош бележи постојан пад во проектиран и остварен приход по основ на уплатени средства за уредување на градежно земјиште: 41.5м за 2019, 35.6м за 2020, 25.3м за 2021. Проектираните средства за капитални

инвестиции за 2022 бележат пад од 36% во однос на 2021 година, односно 50% во однос на 2020 год. Немање на урбанистички планови е една од причините за пренамена на планираните средства. Инвестирани средства во транспортна инфраструктура бележи пад од 90% (од 285к во 2016 на 30к во 2019 година според Заводот за статистика.

СЛ: Продажбата на земјиштето од страна на државата било со утврдени услови кои како такви биле влезен параметар врз основа на кој било спроведено јавното надавање. Која е правната сигурност за граѓаните ако условите за развој на земјиштето се менуваат пост фестум, па дури и да е проблематична содржината и квалитетот на планот?

МГ: Апсолутно нема никакво значење квалитетот на планот, тоа е општ правен акт. Има два типа на правни акти во сите држави денес во светот: општ правен акт и посебен/поединечен правен акт. Сите поединечни се со име и презиме, нели, тоа се одлуки за правни и физички лица. Општи правни акти се тие што ги носи тело овластено со закон, политичко тело... значи општи акти носат советите на локалните самоуправи на ниво на подзаконски акти и Парламентот на ниво на закон. Уредби исто на ниво на општи акти носи и Владата. Сега гледајте, сите планови се на сила додека не се донесат новите планови, односно додека не се донесе одлука од истото тело коешто е надлежно за неговото укинување при донесувањето на новиот план итн. Значи каков е планот, може да биде, еве да речеме содржината внатре да не е усогласена со подзаконските акти... не само што може да е незаконски, туку, да кажеме дека планот е и некавалитетен, не само некавалитетен туку е и штетен, криминоген, не знам каков и да е планот, до донесувањето на нов тој е на сила... Во момент кога некој ќе претпостави дека заради својот суд, којшто може да е естетски детерминиран, а некаде стручен, може урбанистичкиот план кој е на сила да не го почитува, тогаш го руши правниот поредок.

Значи, ако јас сум општината, додека е тој на сила јас морам да го спроведувам. Спортивно на ова, ако кажам... не, ова ми е тешко за спроведување ми-е, некои други на Совет го донеле, се гледа дека е противзаконски, значи тогаш, јас го рушам целиот систем. Ова значи, дури и со полн легитимитет да се намерите и претпоставките: од стручен аспект, од аспект на социјална правда, екологија.... се може да биде, сепак ти ја рушиш државата, со тоа што велиш дека не го спроведувааш планот.

Обратно, самата држава и самите органи кога ќе преземат активно спроведување на законот, тоа го прават со поединечни акти за негово спроведување. Тоа од страна на државата, да речеме може да биде со акти за продавање на земјиште, што исто така, е акт за спроведување на урбанистички план. Денес никој тоа не го знае. Ни тие што потпишуваат, што продаваат? Тоа е акт на спроведување! Зошто? Затоа што според закон и во поединечниот акт, а и во секој договор за земјиштето што го продава државата или градот, сега стои дека тоа е градежна парцела формирана по тој и тој план. Стои дека земјиштето се продало според Законот за градежно земјиште, само за да се реализира. Така, самиот акт на продажба на земјиштето по предходно утврдена намена во планот, практично го оневозможува идното менување на планот во тој дел, затоа што тој е во фаза на спроведување. Тоа е оној случај којшто во законите се внесува во преодни одредби... случаите кои започанале до донесување на новиот закон се завршуваат по стариот закон. Впрочем, тоа го има и во

Уставот. Таму стои дека една од основните алатки на правната сигурност е да не може ни законодавните тела да ги сменат условите по коишто процесите почнале да се спроведуваат претходно и дека тие сите завршуваат согласно прописите по кои започнале.

БН: Тоа е така дури не настапи институционален пинг-понг... Да речеме, ГУП-от (донесен после некој детален урбанистички план) констатирал дека е пренаселено, презафатено... велиме дека треба да се вратиме еден чекор назад и да ги намалиме бројките, утврдени во важечкиот детален план. По сите донесени анализи и решенија за различни ситуации, фали да се каже на кој начин ќе се усогласи оваа недоследност. Затоа што најголемиот проблем што го имаме, е нели ако некој вложил и купил нешто што државата го продала под некои услови, со промена на политичката постава во општината или подигање на свеста кај граѓанството се проблематизираат таквите договори. Меѓутоа во правниот свет тоа не функционира така. Има општинска комисија, градска комисија која го поминала планот (ДУП-от) со спредвидените намалувања и доаѓа моментот кога највисока инстанца - Министерството вели, извинете продажбата сме ја направиле ние и супер што има ГУП, супер што има документи, промената не може да се направи. Едноставно во моментот кога Министерството за транспорт и врски ќе ја потпише согласноста, инвеститорот може да го операционализира планот, а ако општината не го почитува заради недоследност во параметрите, ја активира тужбата и не може ништо да се помести. Затоа супер ние викаме, сакаме да се вратиме назад, гледаме дека сме создале проблем со деталното планирање во кое, не дека немало стандарди во 2002, си имало стандард - не се почитувал, како?

ДП: Да поставам друго прашање за правната сигурност. Му се продава земјиште на приватен инвеститор за огромни пари, не му се даваат сите документи дека таму има некаква депонија заради кое не би требало да се гради. Министерство за животна средина не ја официјализира оваа информација, ја знаат, а викаат дека нема... Ова, и за општината е проблем, и за планерите е проблем, затоа што тие прават документи, прават планови за кои што немаат точни информации Каде е правната сигурност, кога планерите прават документи, за локалитет за кој немаат потполни информации? Планерите ја сносат одговорноста дури и кога не им даваат институциите податоци, потребно е да ги бараат информациите на сите можни начини.

СЛ: Заради контекст, а конкретно како одговор на прашањето што го постави проф. Пенчиќ, ние како изработувачи на планот се имаме обратно до институциите и немаме добиено таков податок. Дополнително, овој локалитет, како и што видовме во воведната презентација има долг историјат на планирање со истите намени со кои е планирано земјиштето и градбите и сега. Сите тие планови поминале низ филтерот на институциите. Конечно, важечките планови од повисок ранг, како ГУП и Регулациски план не располагаат со податоци за постоење на депонии или сличен биолошки хазард. Не можеме да се сложиме дека одговорнаста за влезните податоци од трети страни е на планерите. Сите субјекти во процесот на изработка на урбанистичките планови се независни и одговараат за точноста на доставените податоци, што впрочем е

стипулирано и во Законот за просторно и урбанистичко планирање. Меѓутоа, релевантноста на прашањето за точноста на податоците коишто ги добиваме е повеќе од јасна.

МГ: Констатацијата дека ние како планери сносиме одговорност за податоци од трети страни всушност не е точна. Точно е дека Законот одредува обврска на институциите за давањето на податоци во прва фаза, односно произнесување со мислење по планот во подоцнежна фаза. Тие се должни податоците да ги даваат без надоместок односно, максимум само со наплата на технички трошок. Во казнениот закон има одредба за кривична одговорност за тој што нема да даде одговор; ова како обврска се тркала дури од кривичниот закон, во делот на затајување на јавна информација, за непостапување кое се третира како злоупотреба.

БП: Да се вратиме на наменската употреба на земјиштето и правната сигурност. Просторот на градежната парцела на поранешната фабрика Алумина е купен согласно намена Б – комерцијални и деловни намени по ГУП од 2002 година. Во тој период немало линиски центар. Но, со планот од 2015 година, работен по ГУП од 2012 година се додава и намената А и станува мешовите намена за целиот блок А+Б.

СЛ: Но, зарем не се проблем реализираните градби, како и заокружените управни постапки засновани на важечки план во 2015 година, кој со одлука на Уставен суд ќе се укине. Во регулациски план за предметниот блок 11 од градската четврт 306 е дефинирана површина за градба со намена А - домување во вкупна вредност од 77.000м². Ова вредност не одговра на бруто развиената површина на планот кој му предходел на регулацискиот, односно постојно-изградената површина за домување речиси и да го искористила целиот фонд, што ќе рече нема можности за иден развој на градежната парцела на фабриката Алумина, што ги загрозува стекнатите права, кои по природа инкрементално се дополнуваат без да се намали вредноста на земјиштето. Дополнително се поставува прашањето и на промена на нумеричките параметри, утврдени во континуитет на 2 плана од пониско ниво.

БП: После укинување на деталниот, се носи регулациски план, кој пак не мора да се води од параметри на укинат план, туку согласно параметри од генерален план. Ова е неизградено градско земјиште, купено после укинување на детален план. Ако пак, се купува земјиштето додека е укинат план, тогаш претходниот план важи.

МГ: Не би се сложил, затоа што планот се референцира само кога државата продава, а правниот промет помеѓу физички и правни лица нема врска со планот. Притоа, на крај од секоја одлука, измена и дополна, стои член кој вели: со донесување на овој план прекинува да важи претходниот. Предходниот план може да се стави во функција, единствено ако повторно се донесе со законската процедура како нов.

БП: Продажбата има рок. Така ако земјиште се продаде со рок на реализација од 10 години, односно обврска да добие одобрение за градба и да го изгради, без оглед на новите планови, правата се префрлаат. Од облигациони односи утврдени по оглас што го распишала државата, може да се излезе само ако во

конкретниот договорот е утврдено дека и со делумна (процентуално дефинирана) изграденост на потенцијалот, договорната обврска е исполнета. Никако инаку.

ME: Стекнатите права се основна алатка за владеење на правото односно да се обезбеди континуитет на правата. Во 2006 година е вметнато решение во Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање, планерот да води грижа при планирање на зафати каде веќе постојат стекнатите права. Ние како планери уредуваме само едно право - право на градење (колку високо може да се гради, која намена и сл.) но, самото право се штити од органи со уставна надлежност за урбанистичко уредување.

Во моментот кога планот ќе се донесе, правото е стекнато, а после тоа станува вредност, капитал. Гаранција на заштита на стекнатите права, ја дава државата. Нема голема разлика меѓу планирана куќа и изградена; луѓе купуваат земјиште, врз основа на тоа што е уредено во планот.

Сега бараме кој е еквилибриумот помеѓу јавен и приватен интерес. Беше наведено дека земјиштето е 100% приватно, што нема значење. Имаме на сила генерален урбанистички план, регулациски план, така да деталниот план нема простор за маневар. И во едниот и во другиот се вградени решенија кои по закон не се од јавен интерес.

ТЕМА: Урбанистички концепти и алатки

Многу значајно прашањето во вакви услови е избор на соодветен концепт, кој ќе се базира на правилно и соодветно програмирање и димензионирањето на содржините во еден план. Од една страна ги имаме желбите на чинителите во овој процес (граѓани, инвеститор, институциите, интересни групи), а од друга страна ги имаме ограничувањата кои ни се зададени од важечките плански документи, студии, стратегии.

Во оваа смисла, големите урбанистички комплекси значително влијаат и неретко ја менуваат воспоставената пракса на урбанистичкото планирање, преку:

- воведување на нови концепти;
- нови социо-економски релации и динамики на урбаното живеење;
- процеси на носење на одлуки во сферата на планирањето на просторот;
- јавни-приватни партнерства...

и како такви многу често претставуваат генератори на урбанистичкиот развој на градот. Според сегашниот, како и предходниот Закон за урбанистичко планирање нема механизам за развој на големи урбанистички комплекси во посебни постапки, што значи дека сите плански одредби кои имаат правно дејство се применуваат без исклучок. Од тука не е возможно мешање на јавниот и приватниот интерес од аспект на имотно-правни односи и нивно спроведување преку управни постапки.

Прашањето за експропријација на земјиште, заради реализација на функции и намени од јавен интерес од една страна, како и ефикасна реализација на инвестициите и нивно догледно заокружување од страна на инвеститорите се одвива по строго одделни траектории.

Многу значајно е прашањето и за програмирањето како и димензионирањето на содржините во еден план.

СЛ: Во таа смисла се поставуваат две прашања: како да се адаптира програмата и урбанистичкиот концепт при планирањето во дадениот социо-економски, но и политички контекст, а да се запази јавниот и приватниот интерес и ако земјиштето е целосно приватно како во предметниот случај, кои урбанистички алатки и плански одредби му стојат на планерот на располагање со цел да се постигне максимален јавен интерес на сметка на приватниот, а без обременување на јавните трошоци на општините, но притоа да не се девалвира и вредноста на приватната сопственост?

МГ: Во морфолошки и типолошки пример, дали да се предвиди една парцела или повеќе или супер блок? Морфологијата, приватното го прави јавно преку сообраќај, во оградените блокови развиваш внатрешната мрежа, тука може да има згради, ресторанчиња и се е приватно заедно со мрежата, целата канализациска мрежа е приватна и се однесува кон големите снабдувачи како специјален набавувач. Тоа се планерски дихотомии. Идејата е како ова парче земјиште да биде дел од град, не само морфолошки туку и функционално.

ИА: Треба да се внимава и на околината, ако се разгледа западниот дел на парцелата. Во дел од тој блок и кон средното училиште се изградија габаритни објекти со што веќе се негира типологијата на домувањето во индивидуални куќи во позадин. Дел од куќите веќе се трансформираа во мали станбени згради. Потребно е да се провери процент на изграденост и комплементарни намени, процент на искористеност. Ретко во кој детален план се применува одредбата член 4 од нумерички показатели на ГУП на грд Скопје, според кој, кај населбите е забрането да егзистираат градби со индивидуално и колективно домување. Но тенденциите се очигледни.

НП: Разработка на предметниот локалитет со урбанистички проект не проблем, но еден совет од мене: ни еден план нема иднина без проектирање. Неопходно е да се има предходно разработено и архитектонско решение за целиот комплекс за да може да се дефинираат урбанистичките параметри.

СЛ: Се разбира, гарант на долговечноста на еден план е способноста да се антиципираат сите елементи на уредување на просторот но, и начините на користење на истиот, социо-економскиот бенефит на заедницата, инфраструктурните потреби, димензионирани на заокружен инвестициски циклус и да не забораваме, условите за квалитетно одржување на градбите. Во таа смисла, предходна разработка на локалитето на ниво, на архитектонско решение ќе биде круцијално за да се извлечат максимално прецизно планските одредби и нумеричките параметри за дадениот локалитет. Оваа работилница има за цел да направи стручна анализа на

можните концепти, начините на нивна апликација, но и значењето на предходните планови во носење на правилни одлуки, во таа смисла и заштита на некакви права на различните субјекти во целиот процес.

ТЕМА: Сообраќајни концепти и решенија

Една од клучните дилеми при планирање и реализација на големите урбанистички комплекси е прашањето на сегашниот капацитет на постојната инфраструктура и дополнителното оптоварување што ќе се оствари со реализација на новите градби. Ова е особено воочливо во делот на сообраќајната инфраструктура. Тука се поставуваат неколку дилеми.

1. Високиот степен на парцелација на градежното земјиште во ДУП-овите би значело дисперзирано оптеретување на постојната сообраќајна инфраструктура, додека интегрално колско решение на голем урбанистички комплекс потенцијално може да создаде тесни грла.
2. Од една страна општините (во овој случај и градот Скопје) немаат механизам за делегирање на уплатените средства од уредувањето на градежното земјиште на посебни сметки кои би се користеле за капитални инвестиции во сообраќајната инфраструктура (или пак немаат воопшто средства и/или политички интерес), а од друга страна инвеститорот како и пошироката јавност имаат потреба од брза и квалитетна реализација на инвестицијата. Кој е механизмот за успешно заокружување на еден ваков сложен процес?

СЛ: Кои се искуствата и трендовите од сообраќајно решавање на поголеми урбанистички комплекси?

ДС: Во пракса треба да се даде решение кое ќе функционира. За нас како сообраќајци, најпроблематично е кога се занемарува урбаната мобилност. Имено, во даден блок се предвидуваат содржини од различен тип и истите треба да се опслужат, за да се пристапи и да има урбано и хумано живеење. Точно, во ГУП 2012 има сообраќајна студија, но за вакви големи комплекси треба да се разработат поединечни студии. Ќе покажеме и пример, од слична локација - поранешен Саем, сегашен Ист гејт мол. Таму успеавме да му објасниме на инвеститорот што значи трафик инпакт студија (Traffic Impact Study). Иако имаше прво отпор, сепак успеавме да докажеме дека некои работи не функционираат и дека има параметри што треба да се испочитуваат. Понекогаш и не можеше да се искористи цел капацитет бидејќи сообраќајната мрежа не дозволуваше. При анализа на постојна состојба на Саем, добивме страшна слика каде се закрчи цел опфат на постојна улична мрежа. Во наредна фаза, пристапивме кон анализирање на соседните ДУП-иови, ја земавме и сообраќајната студија од 2012 год. и видовме дека ќе има страшен проблем во наредни 20 години доколку дојде до целосна реализација на градбите. Правевме голем број на варијантни решенија, каде што покрај постојна состојба, ја земавме и планираната мрежа - примарна улична мрежа, предвидена во плановите се со цел да видиме што ќе се случи ако се изгради како во плановите кои се донесени за целата околина.

ЈХ: Од ваквите анализи му покажаа на градот (се мисли на институциите), дека градот мора да планира да ги гради крстосниците како денивелирани. Беше јасно дека најголем проблем на инвеститорот на парцелата на Саем е дека ништо не е преземено во минатото во надградба на уличната мрежа.

ДС: За да може да се планира и сообраќајот за предметната парцела на фабриката Алумин, во првична фаза треба да се види колку генерирани патувања ќе има, колку сега има и плус колку ќе се додадат од околната мрежа. Анализата треба да се направи за состојба без да се интервенира во примарната мрежа и ако се направи измена во планските решенија, дадено во ГУП 2012.

БП: Примарната мрежа е димензионирана во ГУП-от, со неа не може многу да се игра. Сепак, во право сте, треба да се прават вакви студии и анализи, но треба да се концентрира на секундарна мрежа.

ЈХ: Студии на сообраќајна мрежа се предвидени како инструмент во ГУП-от и тие може да се прават и за примарна улична мрежа.

СЛ: Почитувани, Ви се заблагодарувам на вашето присуство и желбата да се вклучите во оваа стручна дебата. Од денешната средба ќе сročиме извештај и пред истиот, да го објави општина Карпош на својата веб страна, ќе ви го доставиме на увид. Уште еднаш благодарам и пријатна вечер.



ЗАКЛУЧОК ОД СТРУЧНАТА ДЕБАТА

Јавната, стручна дебата се одржа во исклучително конструктивна атмосфера и даде одговор на сите поставени прашања. Некои од прашањата побудија поголем интерес, додека за други не успеа да се развие поширока дебата. Имено, темата за стекнатите права и правната сигурност, сосема очекувано беше главниот фокус на учесниците, што беше и сосема очекувано со оглед на какофонијата од правни аргументации на ова тема во пошироката јавност. Кон ова, веројатно придонесе и искуството на поголемиот дел од учесниците во процесите на изработка на детални планови и спорведување на формални постапки до нивно усвојување, а кај дел од учесниците и спроведувањето на плановите, вклучително и на “материјално, дискутабилни планови”, кои циркулираат во правниот промет низ градот, а кои биле предходно донесени во законски, утврдени постапки. Во делот на промените кои се случувале низ историјатот на планирање, беше елаборирано од некои учесници за начинот на кој се менувала намената на предметниот локалитет, како и движењето на имотот од правен аспект. Истовремено беше посочено дека заради значењето на локацијата, речиси секогаш истата била третирана како една голема градежна парцела со понатамошна разработка со проект (АУП или УП). Оваа пракса не е непозната за урбанистичкото планирање во градот, напротив била користена и сеуште се користи во многу наврати кога се планирале/планираат поголеми комплекси со повеќе компатибилни или дури и комплементарни намени. Конечно, беше покрената и темата на сообраќајот, односно неопходноста од соодветни студии, не само за капацитетот на постојната инфраструктура да прими некаков развој, туку и проценка на максималните капацитети на планираната сообраќајна мрежа.

Клучни поенти од различните теми може да се сублимираат во следните точки, соодветно по тема.

Промени во планските концепти на локалитетот низ историјата на планирање на локалитетот

- Сегашната намена на градежната парцела на поранешната фабрика Алумина, ја добива по ГУП 2012-2022, како резултат на предходно дефинирана градежна парцела со намена утврдена како збир од вкупните компатибилни класи на намена на ниво на блок.
- Урбанистичките параметри: процент на изграденост, коефициент на искористеност, катност, висина и др. имаат континуитет низ три детални урбанистички план. Тие биле дефинирани со ДУП-от од 2009 година. Истите биле преземени со измената и дополна на планот во 2012 и подоцна во ДУП-от од 2015 година.
- Во сите плански решенија, заради комплексноста на локацијата било утврдена една градежна парцела со една утврдена површина за градба, која требало да се разработи со (архитектонско-) урбанистички проект.

Правна сигурност и урбанистички развој

- Плановите се општи правни акти кои ги донесува политичко тело овластено со закон на ниво на подзаконски акти и понатамо истите ги спроведува, до моментот дури исто тоа тело не ги замени со нови, а со тоа не го стави Ad Acta предходно важечкиот општ акт.
- Стекнатите права се основна алатка за владеење на правото односно, да се обезбеди континуитет на правата. Во моментот кога планот ќе се донесе, правото е стекнато, а после тоа станува вредност, капитал. Гаранција на заштита на стекнатите права, ја дава државата.
- Материјалната содржина на планот се проверува во постапка на носење на планот. Квалитетот на планот по неговиот донесување не може да биде основ за негово не спроведување. Од тука, не спроведување на донесен план без законски заокружена постапка за негово суспендирање, значи дека се руши правниот поредок на воспоставениот систем на државното уредување.
- Спроведувањето на плановите се врши со поединечни акти, кои се врзуваат со утврдените градежни парцели и урбанистички параметри за истите (купопродажни договори, одобренија за градење и сл.). На овој начин de facto се оневозможува менување на плановите во тој дел, во фаза на спроведување.
- Планот се референцира со атрибутите утврдени за градежното земјиште, само кога државата продава, а правен промет помеѓу физички и правни лица нема правна втемеленост во содржината на планот.
- Основното начело на правната сигурност е дека не може ни законодавните тела да ги менуваат условите по коишто почнале да ги спроведуваат претходно донесените акти во текот на нивната важност.
- Секој чинител и субјект во процесот на урбанистичкото планирање е одговорен подеднакво за информациите кои тој/таа ги даде и кои планерот ќе ги вгради во планските решенија, а согласно Законот за (просторно и) урбанистичко планирање.

Урбанистички концепти и алатки

- Изборот на правилен урбанистички концепт за комплексот треба да овозможи овој локалитет да стане дел од градот не само морфолошки, туку и функционално.
- Изработка на урбанистички проект за целиот комплекс е најсоодветен модел за интегрално планирање на локацијата, земено имотно-правната сосотојба на теренот.

Сообраќајни концепти и решенија

- Неопходно е да се направата соодветни студии, не само за капацитетот на постојната инфраструктура да прими некаков развој, туку и проценка на максималните капацитети на планираната сообраќајна мрежа.

Јавната, стручна дебата заврши по повеќе од 180 минути интензивна расправа на горе наведените прашања. Таа даде вредни придонеси, не само во функција на подготовка на предметниот детален урбанистички план, туку и кон разбистрување на некои дилеми кои постојат во пошироката јавност по прашања кои ја обременуваат стручната јавност. Далеку од тоа дека овие прашања се затворени, но самата дебата претставуваше една ретка можност да се разговара на професионално и стручно ниво.

Авторот на овој извештај, уште еднаш сака да ја изрази својата благодарност за учеството на сите, не само во стручната дебата туку, и во работилницата со фокусната група.

* * *

АНЕКС

1.1 Список на учесници на работилница 01

РАБОТИЛНИЦА 01: 19.04.2022, Општина Карпош

Урбанистички развој на локалитетот на поранешната фабрика Алумина – Скопје;
Во потрага по баланс помеѓу јавниот и приватниот интерес

име и презиме	организација	телефон	Е-пошта	Потпис
1. Невена Георгиевска	О2		nevena.georgievska@gmail.com	
2. Татјана Стојановска	О2		tanja@springplus.mk	
3. Драгана Велковска	ЗХГ		zelenkumonika@gmail.com	
4. Горјан Јовановски	ЗХГ		hey@gorian.rocks	
5. Ана Георгиева	На точак		anamgeorgieva@gmail.com	
6. Јана Белчева Андреевска	Шанса за Центар		Jana.BelcevaAndreevska@gmail.com	
7. Јане Димески	Шанса за Центар			
8. Даниел Георгиевски	Граѓански активист			
9. Дивна Пенчиќ	Шанса за Центар		divnapencic@yahoo.com	
10. Стефан Лазаревски	ТАЈФА Архитекти		lazarevski@tajfa.mk	
11. Томаида Димитровска	ТАЈФА Архитекти		blimitovska@tajfa.mk	
12. Љубица Ефтимова	ТАЈФА Архитекти		eftima@tajfa.mk	
13. Гордана Сиљаноска	Општина Карпош			
14. Марија Лазаревска	Општина Карпош		MARIJA.LAZAREVSKA@KARPOSH.MK	
15. Јасмина Милошевиќ	СОБЕТНИК		bile_09@yahoo.com	
16. Нена Милошевиќ	О-Карпош		nenamilosevicki@karposh.mk	

РАБОТИЛНИЦА 01: 19.04.2022, Општина Карпош

Урбанистички развој на локалитетот на поранешната фабрика Алумина – Скопје;
Во потрага по баланс помеѓу јавниот и приватниот интерес

17.	Анастасија Милошевиќ ТАЈФОВСКА	Граѓански Активист	3	ami.milosevica@gmail.com	
18.	Јадранка Метухоса	Граѓански Активист	1	j-petihova@yahoo.com	
19.					
20.					
21.					
22.					
23.					
24.					
25.					

1.2 Синопис за работилница 01

01. РАБОТИЛНИЦА	
ТЕМА	Урбанистички развој на локалитетот на поранешната фабрика Алумина – Скопје; Во потрага по баланс помеѓу јавниот и приватниот интерес
ВРЕМЕ	19.04.2022 година, 14-18h
МЕСТО	Мала сала на Совет на Општина Карпош
УЧЕСНИЦИ	Невладин сектор и здруженија на граѓани

02. РАСПОРЕД	
А	РАБОТИЛНИЦА – I ДЕЛ
14:00-14:15	Воведен збор, цели и предмет на работилницата
14:15-14:30	Кратко запознавање на учесниците
14:30-14:45	Презентација: Историјат на планирање на локацијата
14:45-15:00	Вовед во улоги, сценарија, методологија
15:00-15:15	ПАУЗА
Б	РАБОТИЛНИЦА – II ДЕЛ, СЦЕНАРИО – 01
15:15-16:30	Работа на групи и дискусија
16:30-16:45	ПАУЗА
В	РАБОТИЛНИЦА – III ДЕЛ, СЦЕНАРИО – 02
16:45-17:30	Работа на групи и дискусија
Г	ДИСКУСИЈА
17:30-18:00	Заклучоци

03. РАБОТЕН МАТЕРИЈАЛ					
А	РАБОТИЛНИЦА – I ДЕЛ				
14:00-15:00	<table border="0"><tr><td>Дигитална опрема:</td><td>Печатен материјал:</td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">• проектор, лаптоп</td><td><ul style="list-style-type: none">• Плакат 1 (ортофото + ажурирана подлога)• Плакат 2 (податоци и информации)• Плакат 3 (Историјат на планирање)</td></tr></table>	Дигитална опрема:	Печатен материјал:	<ul style="list-style-type: none">• проектор, лаптоп	<ul style="list-style-type: none">• Плакат 1 (ортофото + ажурирана подлога)• Плакат 2 (податоци и информации)• Плакат 3 (Историјат на планирање)
Дигитална опрема:	Печатен материјал:				
<ul style="list-style-type: none">• проектор, лаптоп	<ul style="list-style-type: none">• Плакат 1 (ортофото + ажурирана подлога)• Плакат 2 (податоци и информации)• Плакат 3 (Историјат на планирање)				
Б	РАБОТИЛНИЦА – II ДЕЛ, СЦЕНАРИО – 01				
15:15-16:30	За работниот дел, секоја група ќе го добие следниот материјал: <ul style="list-style-type: none">• хамера А2 формат x2• Фломастери x2• стикери (Post it) x2• скиц хартија ролна x1• хартија во боја А5 формат x 1 сет од 20 листа• креп лента, селотејп и охо лепак x1				
В	РАБОТИЛНИЦА – III ДЕЛ, СЦЕНАРИО – 02				
16:45-17:30	За работниот дел, секоја група ќе го добие следниот материјал: <ul style="list-style-type: none">• хамера А2 формат x2• Фломастери x2• стикери (Post it) x2• скиц хартија ролна x1• хартија во боја А5 формат x 1 сет од 20 листа• креп лента, селотејп и охо лепак x1				

04. СИНОПСИС НА РАБОТИЛНИЦАТА

А	РАБОТИЛНИЦА – I ДЕЛ
14:00-15:00	<p>Вовед на учесниците во предметот и организацијата на работилницата.</p> <p>ПРЕДМЕТ: Предмет на оваа работилница е утврдување на можни сценарија за урбанистички развој и планирање на локацијата на старата фабрика Алумина.</p> <p>ОРГАНИЗАЦИЈА: Првиот дел од работилницата ќе се одвива во две етапи. Во првата, учесниците ќе бидат запознаени со основните влезни параметри на локацијата како географски карактеристики, природни особености, создадени вредности и историјат на планирање. Во втората етапа, ќе биде објаснета методологијата на работилницата, улогите на учесниците (1. Орган на државна управа: општина, град Скопје, МТВ, 2. Стручна јавност: планер, архитект, сообраќаен инженер, жив. Средина..., 3. Инвеститор, 4. Граѓани, 5. Комунални претпријатија) и основните влезни параметри. За таа цел, секој од учесниците ќе добие краток опис на улогата, влезни податоци извадени како потточки од базични информации и очекуван исход за таа дадена улога. Учесниците, ќе бидат поделени во две работни групи, кои ќе имаат исти актери.</p> <p>Ќе бидат оставени 15 минути за анализа и поставување на стратегија на пристап во работилницата.</p>
Б	РАБОТИЛНИЦА – II ДЕЛ, СЦЕНАРИО – 01
15:15-16:30	<p>Вториот дел од работилницата ќе започне со поставување на СЦЕНАРИО 01: Нема никакви услови за развој на локалитетот и сите актери се слободни да ги предложат идеалните сценарија од нивен аспект за планирање на просторот.</p> <p>ОЧЕКУВАН ИСХОД Ќе биде изработен постер на кој во првиот дел, преку примена на т.н. SWOT анализа, секој од актерите ќе ги презентира своите аргументи, ставови. Во вториот дел на постерот треба да се презентираат оптималните заклучоци, решенија, пристапи, барања за секој од актерите за кои е постигнат консензус меѓу сите учесници. Постерот треба да се презентира и да се покрене дискусија, која ќе се базира на прашања од втората група.</p>
В	РАБОТИЛНИЦА – III ДЕЛ, СЦЕНАРИО – 02
16:45-17:30	<p>Третиот дел од работилницата ќе започне со поставување на СЦЕНАРИО 02: Законска обврска е за да се задржат стекнатите вредности (завршени или отворени управни постапки, легализирани градби, можности утврдени од законската и подзаконската регулатива и сл.) и сите актери треба да најдат начин да се заштитат нивните минимални интереси.</p> <p>ОЧЕКУВАН ИСХОД Ќе биде изработен постер на кој во првиот дел, преку примена на т.н. SWOT анализа, секој од актерите ќе ги презентира своите аргументи, ставови. Во вториот дел на постерот треба да се презентираат оптималните заклучоци, решенија, пристапи, барања за секој од актерите за кои е постигнат консензус меѓу сите учесници. Постерот треба да се презентира и да се покрене дискусија, која ќе се базира на прашања од втората група.</p>
Г	ДИСКУСИЈА
	<p>На крајот, се очекува да се отвори дискусија, која треба да доведе од основни заклучоци за можностите и заканите при планирање на предметниот локалитет.</p>

1.3 Улоги за работилница 01

Единицата на локална самоуправа или општината е орган на државна управа која го раководи процесот на управување на постапката, донесување и спроведување на плановите и планско-проектните документи

Органи на општината, вклучени во овој процесот се:

- **ГРАДОНАЧАЛНИК**, кој има директна улога преку: предлагање на политики за развој на општината до Советот, како и поставување на тело - комисија за урбанизам.
- **СОВЕТОТ**, односно тело со широка, директна и индиректна надлежност во урбанистичкото планирање, преку: носење на годишни програми, одлуки во врска со политиката на општината за урбанистички развој, утврдување на работната верзија на планот, и конечно правото да донесе (или не) урбанистички план.
- **СЕКТОР ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ** е орган во општинската администрација кој управува со процесот на носење на урбанистички план и спроведување на политиката за урбанистички развој на општината, преку: одобрување на планска/проектна програма, организација на стручна комисијска расправа, расправа на партиципативно тело, организација на јавна анкета и презентација, прибирање на мислења од релевантни органи за плановите/проектите и давање на предлог до Советот за носење на планот.

УЛОГА И ЦЕЛИ

- Да ја имплементира својата визија за урбан развој на општината, во координација со визијата на градот како еден ентитет;
- Да прибере средства по основ на уредување на градежното земјиште (како еднократен приход) и да прибира данок на имот (како постојан приход) и истите да ги реинвестира во уредување на јавни површини;
- Да ги минимизира расходите по основ на непредвидени трошоци врзани со санација и репарација на инфраструктура;
- Да го зголеми квалитетот на живеење преку зголемување на безбедноста на просторот, широка понуда на градски функции, квалитетна животна средина и сл.;
- Создаде услови за повеќе и поквалитетен профил на работни места;
- Да ја намали социјалната еднаквост преку намалување на сегрегацијата и одржување на цените на недвижностите на прифатливо ниво.

БАЗИЧНИ ИНФОРМАЦИИ

- Општина Карпош е една од десетте административни единици на градот Скопје.
- Во Општина Карпош живее 11,24% (60.725ж) од вкупното население во Скопје, со просечен број од 3,02 члена по домаќинство.
- Старосната структура на населението е понеповолна во однос на некои општини од Градот Скопје. Процентот на учеството на децата е помал, наспроти учеството на население постаро од 65 год.
- Општината бележи постојан пад во проектиран и остварен приход по основ на уплатени средства за уредување на градежно земјиште: 41.5м за 2019, 35.6м за 2020, 25.3м за 2021;
- Проектираните средства за капитални инвестиции за 2022 бележат пад од 36% во однос на 2021 година, односно 50% во однос на 2020 год. Немање на урбанистички планови е една од причините за пренамена на планираните средства.¹⁵ Инвестирани средства во транспортна инфраструктура бележи пад од 90% (од 285к во 2016 на 30к во 2019 година според Заводото за статистика:
- Делот од општината што припаѓа во границите на ГУП на град Скопје 2012-2022, е покриен со РПЧ во површина од 29.7%, односно 19% со ДУП-ови. Делови од општината користат и стари ДУП-ови кои не се во конфликт со важечкиот ГУП.

02 ИНВЕСТИТОР

Инвеститорот, независно дали е правно или физичко лице, приватен или јавен ентитет, како и секој граѓанин има уставно гарантирано право на приватна сопственост, право на работа и заработка.

Интересот на инвеститорот треба да биде во согласност со унапредување на интересот на општата јавност со минимални штети врз сопствениот.

УЛОГА И ЦЕЛИ

- Да овозможи поврат и профит на вложените средства;
- Да создаде продукт кој ќе го зголеми нивото на своето портфолио, преку инвестиција во квалитетни пратечки содржини, јавен простор, пристап до локацијата, техничко-технолошки решенија во согласност со новите трендови и сл.;
- Да балансира помеѓу расходите по основ на реализација на планираните содржини, а во врска со пазарната вредност на материјалите, трудот и даноците за уредување на градежното земјиште од една страна и приходите од продажба на продуктот планиран и реализиран од друга страна;
- Да ја реализира својата инвестиција во разумен рок, со цел да инвестирањето во непродуктивните трошоци имаат смисла и економска исплатливост за нивна реализација;
- Да има правна сигурност за својата инвестиција.

БАЗИЧНИ ИНФОРМАЦИИ

- Локалитетот на старата фабрика Алумина (42.000м²) за првпат бил отуѓен на јавен тендер во 2008 година. Имено, по четири неуспешни, на петтиот тендер објавен за продажба на фабриката, израелската компанија ГАЗИТГЛОУБ понудила 20 проценти повеќе средства од почетната сума објавена со тендерот и го добила за 22 милиони евра;
- Во Декември 2020 година, по неуспех да ја реализира својата инвестиција, ГАЗИТ МК ја продава локацијата на старата фабрика Алумина на компанијата ПУЦКО Петрол за 18 милиони евра (со даноци и другите давачки - околу 24 милиони евра);
- Вредноста на градежното земјиштето изнесува приближно 570 евра/м², што е 61% од просечната вредност на станбен простор за општина Карпош 930¹⁶ евра/м²;
- Цената на комуналната такса за уредување на градежно земјиште во општина Карпош изнесува приближно 20.000¹⁷ ден/м² за градби во населба Тафталице;
- Инвестирањето во станбени објекти на територија на општина Карпош се намалила од 32 милиони евра во 2016 во 10 милиони евра во 2020 година¹⁸;
- Учеството на инвестиции во градежниот сектор во општина Карпош во однос на целата држава се намалил од 5.4% во 2016 год. на 2.1% во 2020 год.:

¹⁶ Извештај од Регистрот на цени и закупнини за период 01.07.2020-30.09.2020 од АКН

¹⁷ Ценовник за утврдување пазарна вредност на градежно и земјоделско земјиште и макролокации на зони во градот Скопје

¹⁸ Завод за статистика на РМ (<https://makstat.stat.gov.mk/>)

03 ГРАЃАНИ

Граѓаните се директни корисници на просторот (тука живеат, работат, воспоставуваат различни социјални, културни, економски и други активности).

Приватната сопственост е гарантирана со Уставот на Република Македонија, исто како и достоинственоста, неповрдивоста на домот, правото на слободно движење, учество во јавните функции и др.

Секој граѓанин има уставно загарантирано право на здрава животна средина и природа, образование, здравствена и социјална заштита, творештво и слобода на изразување.

УЛОГА И ЦЕЛИ

- Да врши институционален притисок за дистрибуција на даночните приходи на општината врз зголемување на квалитет на изградениот јавен простор
- Да врши институционален притисок за зголемување на понудата на пратечки содржини како: спорт, рекреација, здравствени, социјални, културни и други содржини;
- Да врши институционален притисок за диверзификација на формите на јавен транспорт, пред се немоторизираните (алтернативни) форми на сообраќај;
- Доколку општината нема услови за реализација на капитални инвестиции во уредување на просторот, да врши притисок врз креирање на политики на општината за инвестиција на капиталните приходи од уредување на градежното земјиште да се користи директно во зголемување на квалитетот на јавниот простор;
- Да го мониторира и конструктивно да партиципира во процесот на уредување на градежното земјиште преку јавни анкети, работилници, јавни повици и огласи, учество во работата на органите на локалната самоуправа и сл.;

БАЗИЧНИ ИНФОРМАЦИИ

- По основ на данок на имот, физичките лица во општина Карпош плаќаат околу 164.000.000 денари на годишно ниво или околу 8350 денари по домаќинство¹⁹;
- Во населбата Тафталице и во непосредна близина има: 5 градински кои згрижуваат 995 деца, 5 Основни училишта со вкупен капацитет од 3392 ученика, 2 средни училишта (Георги Димитров и Здравко Цветковски) во кои учат 2588 ученика;
- Има 5 спортски сами во склоп на училиштата во населбата Тафталице и непосредната близина;
- Во непосредната околина на локалитетот има Амбуланта Козле и една поликлиника на ул. Букурешка;

04 СТРУЧНА ЈАВНОСТ

Планери, архитекти и инженери припаѓаат на т.н. стручна јавност која е обучена и овластена да врши анализа и синтеза на влезни податоци и информации, да го планира просторот, да изработува планови, мапи, проекти и друга стручна документација.

Стручната јавност е треба да ги почитува правата и интересите на сите инволвирани страни во процесот на изработка, донесување и споредување на планско-проектната документација.

Стручната јавност е должна да ги спроведува законски утврдените стандарди и нормативи за планирање и уредување на просторот, но истовремено, како клучен стручен субјект, има право да предлага своја визија за развој на просторот.

УЛОГА И ЦЕЛИ

- Да дава критички издржани предлози за просторен развој на даден локалитет кој е соодветен на локалните услови, а во тек со глобалните трендови;
- Да обезбеди стручна аргументација на забелешките, предлозите и барањата на другите чинители во процесот на донесувањето на урбанистичките планови и планско-проектни документации;
- Да ги применува законите и правилниците за планирање и уредување на просторот;
- Да обезбеди плански решенија кои ќе бидат во согласност со плановите од повисоко ниво и ќе овозможат континуитет во планирање на просторот, доколку предходните решенија не се во конфликт со важечката регулатива;
- Да го унапреди јавниот простор, без да ја намали вредноста на приватниот интерес.

БАЗИЧНИ ИНФОРМАЦИИ

- Планерите се дел од правни лица, даночни обврзници кои остваруваат профит ореку нудење на своите стручни услуги во процесот на планирање и уредување на земјиштето;
- Планерските куќи оперираат како слободни агенти на пазарот на трудот, а нивната работа од 2021 година е регулирана со тарифник за услугите, без прецизен механизам за негово спроведување;
- Законот за јавни набавки уредува сет на критериуми за избор на економски оператор, но најчесто најниската цена е одлучувачки фактор. Со Законот од 2020 година, предвидува јавен оглас за избор на планери. Општина Карпош од 2019 година до 2022 година, постојано ја намалува ставката за набавка на изработувачи на урбанистички планови од 6.1 мил денари во 2019 на 2 мил. денари во 2022 година. Ставката за изработка на урбанистичките планови бележи континуиран пад и како процентуално учество во вкупниот буџет на општината од 0,33% во 2020 на 0,19%;
- Просечното времетраење на носење на плановите е околу 1,7 години;
- Изработка на урбанистичките планови поминува низ приближно 15 фази (плус корекции на планот по различни забелешки): одобрување на иницијатива, набавка на ажурирана подлога заверена од АКН, партиципативно тело, одобрување на планската програма, прибирање на ПИМ и Изводи од важечки планови за предметниот плански опфат, изработка на документациона основа, изработка на планска документација, прибирање на мислења, комисиска расправа по планот, мислење од АКН и град Скопје, јавна анкета, утврдување на нацрт план на Совет, согласност од МТВ и донесување на планот од Совет на општината. Од овие фази, планерот е директно одговорен за 2 (две): документациона основа и првиот нацрт план. Сите останати се предмет на усогласување со Општината, Јавните и приватните институции, граѓаните, град Скопје, МТВ и Совет на општината;
- Согласно Законот за урбанистичко планирање, планерите се подложни на прекршочни казни и одземање на лиценца и овластување за работа доколку не се почитуваат законските одредби и плановите од повисоко ниво, како ГУП-от.

1.4 Материјали од работилница 01

ГРУПА 1

ПОЧЕТНА
СТАНЦИЈА
НИЧАРА
ВОДНО!

ЗАГАРАНТИРАНО
ЗЕЛЕНИЛО
И
ПОРОЗНОСТ НИЗ
БЛОКОТ

ПАРК
→ ДРВОРЕДУ

ПАРКИНГ
(ПОДЗЕМЕН
ИЛИ КАТЕНА)

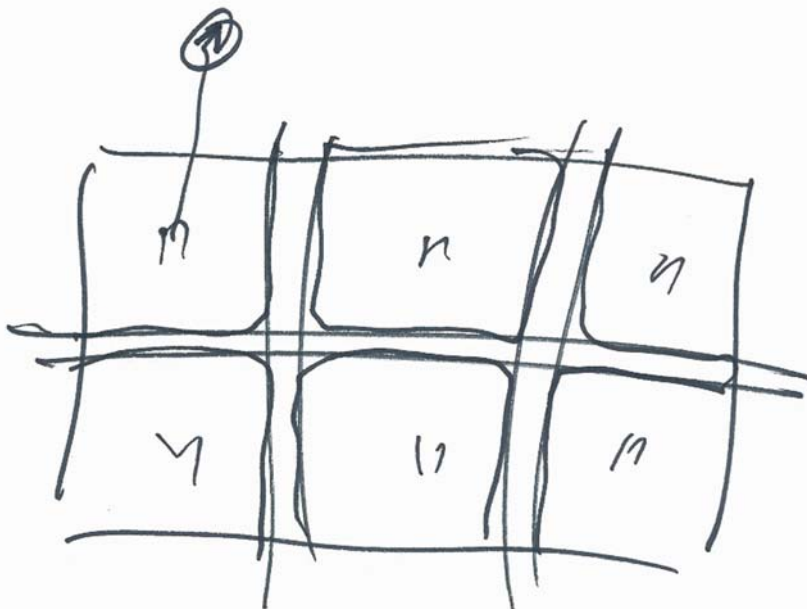
ПРИСТАПНИ
ВЕЛОСИПЕДСКИ
И ПЕШАЧКИ
ПТЕКИ

СПАБИ

- ПРИЛИКОВИ НИЗ
ФУНКЦИОНАЛЕН ЗА
• ОПШТИНАТА

ЈАКИ

- РЕШЕН ПАРКИНГ УЛОЖИ
ПО УЛИЦИТЕ
- ЕДИНСТВЕНО ГОЛЕМО
ЗЕЛЕНИЛО ВО ОКООЛИНАТА
- ПЕСЕК ПРИСТАП ДО
ВОДНО



ДЕЛОТ КОИ
ВИСОКИТЕ ЗГРАДИ
СО 2 КУЛИ, МОЖЕ
ВРЗАТИ СО ЧИСКА,
СЛИЧНО НА СТУДОНТ

ПАРКИНГ СТРОГО
ПОДЗЕМНО,
НИКАКО ^{ПРОДАВНИ} ~~МАРКЕТИ~~
~~3~~ ^{МАРКЕТИ}
МОЖЕБИ ЕКСКЛУЗИВЕН
ДЕЛ СО РЕСТОРАНТИ

СРЕДЕН-ЦЕНТРАЛЕН
ДЕЛ ЗЕЛЕН ПАРК,
АДРЕНМИНСКИ,
СО МОЖНОСТ И ЗА
СЦЕНА ВО ПЛАТЕН
ВЛЕЗ

КОИТЕ ПАРЦИ ЗА
КОМУНАЛИИ СКАЖА
ДА СЕ ДИРЕКТНО
ИНВЕСТИРАНИ
ЗА ИНФРАСТРУКТУРА

ИНВЕСТИТОР!
НИСКИ
П+1
ЕКСКЛУЗИВНИ
ЗГРАДИ СО ШАХ
4 СТАНА
И ЗЕЛЕН ДВОР
ВО ДЕЛОТ КОИ 8 И СЕПТЕ.

ИНВЕСТИТОР!
НИСКИ
П+2 КОИ
УЛ. ПРАШКА
ЕКСКЛУЗИВНИ СО
СОПСТВЕНО ЗЕЛЕНСТВО

ИКЕА

-СА

ИДЕАЛНО ПЛАНИРАНА ПРОСТОР

- ЗГРАДИ ЗА ДОМУВАЊЕ СО ДЕЛ КОМЕРЦИЈАЛНИ НАМЕНИ
- ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ СО ПРИСТАПНИ РАМПИ И УЛИЦИ
- ЗЕЛЕН ПРОСТОР ВО ФОРМА НА: - АЕСОКИ И ГРАДИШТА
СО РЕКВИЗИТИ ЗА ДЕЦА 0 - 8 ГОД
- УРБАНА ОПРЕМА ЗА РЕКРЕАЦИЈА НА МЛАДИ И СПОРТ
- УГРАДИШТЕ ЗА РАЗВАЈ, СОЦИЈАЛНА - КУЛТУРНО-РЕКРЕАЦИЈА
- ЕКИПИ, ПЛАНОВИ, ПРОЦЕДУРИ ЗА СОУПРАВЛУВАЊА
НА МЛАДАТА СРЕДНА ВОЗРАСТ
- ПРАВДИЛИСА

ИНВЕСТИТОР

- ЗГРАДИ ЗА ДОМУВАЊЕ СО ДЕЛ КОМЕРЦИЈАЛНИ НАМЕНИ
МИ ОДГОВАРА, ЧИСТ ПРОФИТ
- ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ ДА, РАМПИ И УЛИЦИ
СЕ ДОЛЖНОСТ НА ОПШТИНА, БУЏЕТИ СО
МОИТЕ КОМУНАЛИИ ДА СЕ НАПРАВАТ
- ЗЕЛЕН ПРОСТОР САМО ВО СКОП НА
ЗГРАДИ, РЕКВИЗИТИ ДА СИ ОБЕСБЕДИ
ОПШТИНАТА
- ИСТО И СО УРБАНА ОПРЕМА, ОСВЕЖ
АКО НЕ СЕ НАПЛАЌА ТОГАШ ЌЕ
ИНВЕСТИРАМ, АМА ПРОФИТОТ ОДИ КАЈ
МЕНЕ
- ИГРАЛИШТЕ, САМО СО ПЛАЌЕН ВЛАС
- ПРАВИЛИСА ИМА ДОВОЛНО, НЕМА ПОТРЕБА
ДА ДАВАМ СВОЈ; ИМОТ ЗА ПРАВИЛИСА

ЈАКИ

- АКО ЗГРАДИТЕ
ГИ БЛОКИРААТ БУП.,
ТОГАШ РЕКВИЗИТИТЕ
ЌЕ СЕ ОК

СПАБИ

- ПРЕНАСЕЛЕНОСТ
- УТРАНИШТА ОДМА ДО
2 ГОЛЕМИ БУПЕВАРИ

ЈЛОГА ИНВЕСТИТОР

СПАБИ

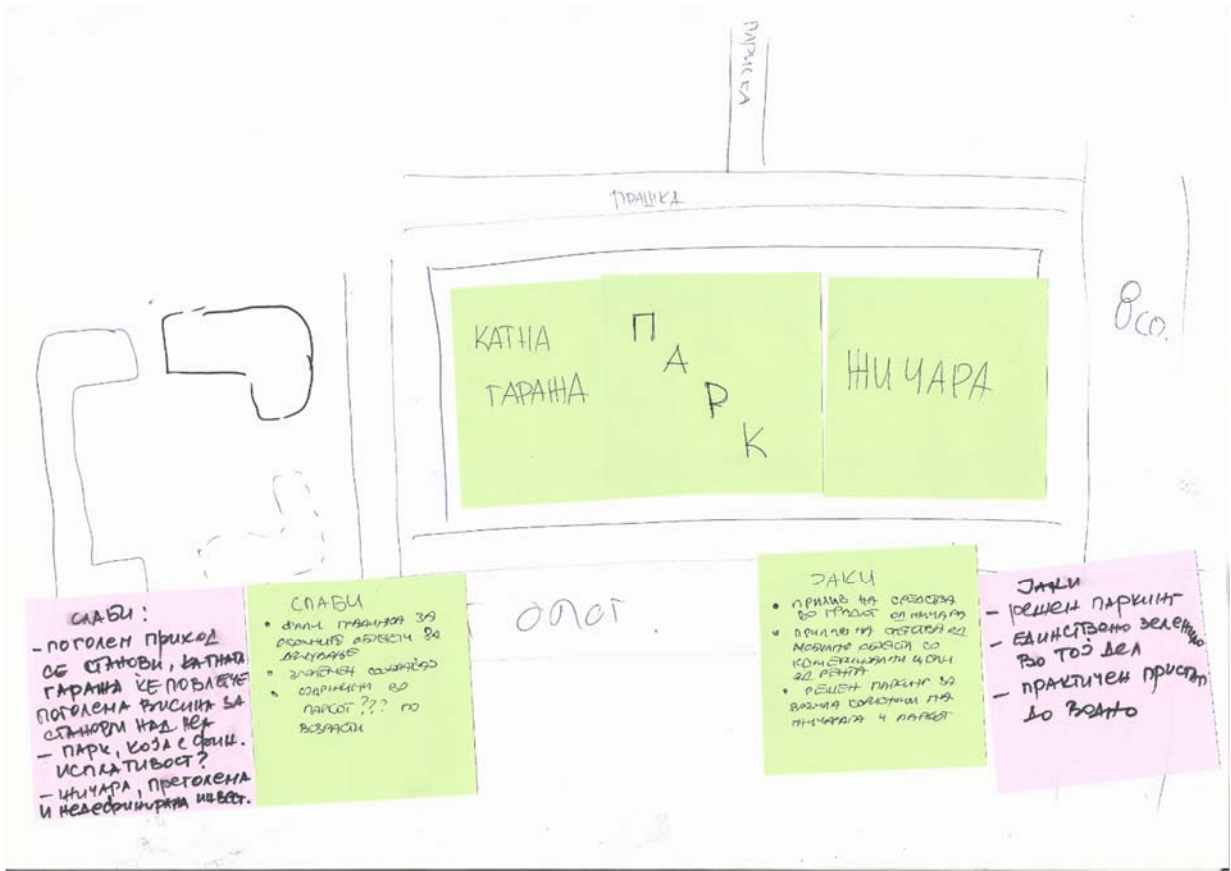
- НЕМАЈЕ ЗЕПЕНИО :E
- ТУШВА ЗА ВРЕМЕ НА
ВИКЕНД,
- ОД МАЛ ЈАВЕН ИНТЕРЕС
ЗА ПОКАЈЦИ (ШТО ЌЕ МИ
Е СЕКОЈ ДЕ
ИКЕА?)
- ИКЕА НЕ СЕ
ПРАВИ ВО СРЕД ГРАД
ТУКУ НА ПЕРИФЕРЈА
(ГОЛЕМ ДОТОК НА КОЛУ,
ПОТРЕБА ОД СТРОЈЕН ПАРКИНГ)

— КОНСЕНТОТ СО ДОМУВАЊЕ
ЌЕ ДОНЕСЕ МНОГУ ИДЕИ И
ПОТРЕБА ОД ОКОЛО И ТРАДИЦИЈА

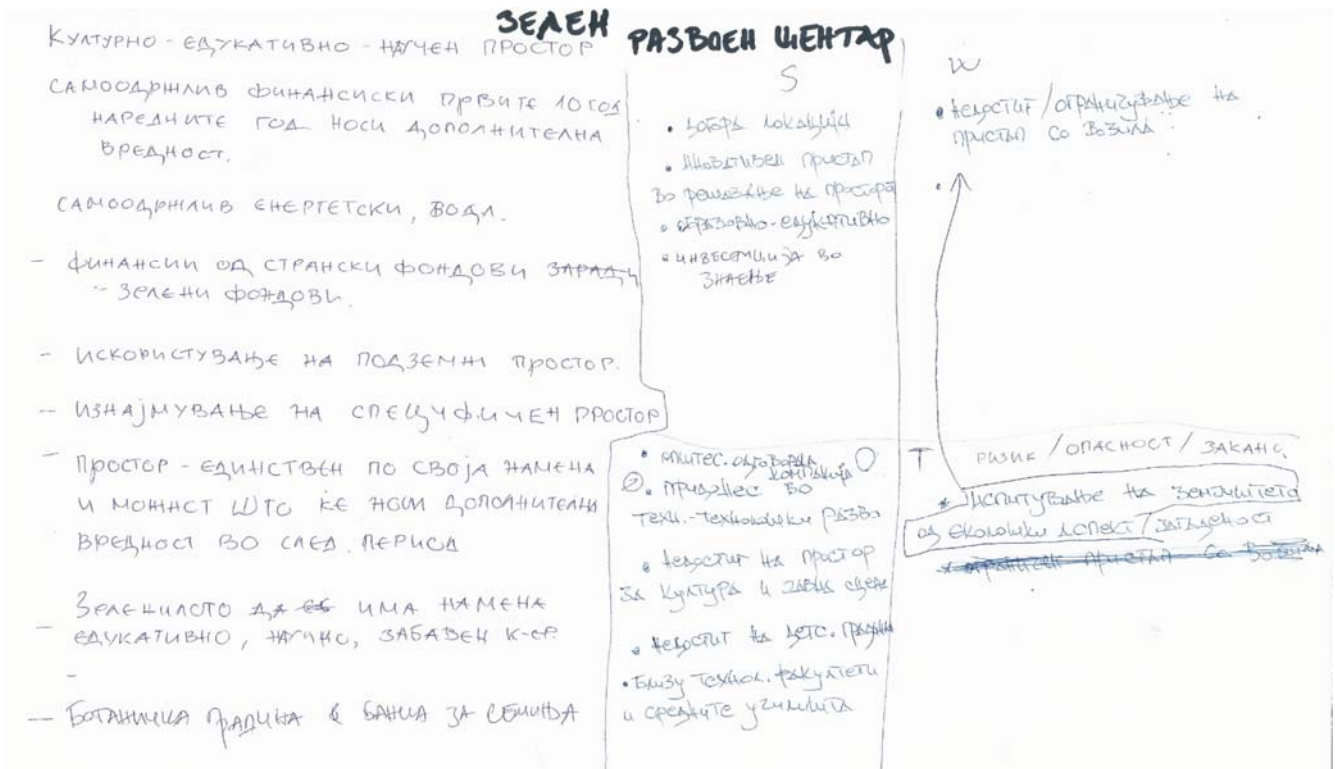
ЈАКИ

~~БУП. П.З. К.С.~~
ЗГРАДИ ЗА ДОМУВАЊЕ
СО КОНВЕРЖЕНТНИЦА
ТРАДИЦИЈА
НАРЕ
НАРИСИТА
ЗЛАДСТВОРЕНА УОТРАВА
0

ОТВОРЕНА
+
ЗАТВОРЕНА
КУЛТУРНА СЦЕНА



ГРУПА 2



1.5 Список на учесници на јавна дебата

СТРУЧНА ДЕБАТА: 22.08.2022, Комора на овластени архитекти и инженери

Урбанистички развој на локалитетот на поранешната фабрика Алумина – Скопје;
Во потрага по баланс помеѓу јавниот и приватниот интерес

	име и презиме	организација	телефон	Е-пошта	Потпис
1.	Марија М. Младеновска	О. Карнош		MARIJA.KLADENOVSKA@CARNOSE.COM	
2.	Елизабета Ефимова	ТАЈФА Архитекти		elzibimova@tajfa.mk	
3.	Оливер Лазаревски	ТАЈФА Архитекти		lazarevski@tajfa.mk	
4.	Јована Христова	УНЕСКО		jovana.hristova@unesco.org.mk	
5.	Искра Ефремова	ТРАЈА СКОПЈЕ		ISKRAEF@GMAIL.COM	
6.	Билана Насковска	ОПШТИНА ЦЕНТРА		bilanaskovska@tajfa.mk	
7.	Мироласлав Трчев	Арх. Факултет		miroslavtrchev@yahoo.com	
8.	Боро Петковски	АПП		boro.petrovski@gmail.com	
9.	Иван Арсовски	АПП		arsovskiivan@gmail.com	
10.	Дивна Дивна	АФ - УТИЛИТИ		penic.divna@oph.uikp.edu.mk	
11.	Марко Симеоновски	24 УНГ БЛОК		marko@z4ing.mk	
12.	ПРЕДРАГ АНДОНОВ	МЕГАРОНИНЖЕНЕР		megarozon_andonov@t.mk	
13.					
14.					
15.					
16.					