

Број: _____

Врз основа на член 35 од Законот за просторно и урбанистичко планирање (“Службен весник на Република Македонија” бр.199/14, 45/15, 193/15, 31/16, 163/16, 64/18 и 168/18) се организира Јавна анкета и јавна презентација по Предлог Детален урбанистички план за Градска четврт 3 06, Блок 11, Општина Карпош.

1.	Место на истакнување на планот	Општина Карпош (Барака 2- ул. Радика бр. 9
2.	Време на излагање	Од 01.12.2023 до 15.12.2023 година, секој работен ден, од 07.30 до 15.30 часот

Податоци за граѓани и правни лица кои даваат забелешки: (пополнуваат граѓани, односно правни лица)

1.	Физичко, односно правно лице (име и презиме , назив на правното лице)	
2.	Адреса и број на телефон	
3.	Адреса на објектот, катастарска парцела или опис на локалитетот за кој се дава забелешка	Цел 3 06, блок 11

Забелешка:

Како што стои во првите членови на сите досегашни Закони за урбанистичко планирање, „главни и основни цели и начела на урбанистичкото планирање се уредување и хуманизација на просторот и заштита на животната средина и природата, како и социјалната економската и еколошката одржливост на човечките населби“.

При процесот на планирање на просторот, јавниот интерес во сите негови сегменти е приоритет, а приватниот интерес е секундарен особено ако со извесен план се тангира голема група на граѓани, од хуман, безбедносен, економски и социјален аспект. Урбанистичкото планирање обигаторно мора да обезбеди рамномерно зголемување на вредноста на сите парцели во опфатот, која зависи од низа фактори кои планерот мора да ги усогласи.

Предложениот Детален урбанистички план е во целосна спротивност и колизија со основните цели и причини за постоењето на урбанистичкото планирање, негира низа членови и ставови од позитивната законска легислатива, ги надминува параметрите на Генералниот урбанистички план за град Скопје, за градската четврт 3 06 од 2012-2022 врз основ на кој е работен и на Регулациониот план за оваа

градска четврт. Истиот се однесува игнорантски кон се околу себе вклучително и објектите на староседелците во населбата, нивните потреби и барања, но и кон капацитетите на инфраструктурата и јавните објекти во четвртта.

1. За да се обезбедат енормните параметри (коэффициент на искористеност од 29,5 (што значи површината на парцелата да се изгради 29,5 пати во висина), процент на изграденост од над 80%), кои се наведени во Предлог ДУПот за З 06 блок 11, за само еден приватен инвеститор, на близу **500 градежни парцели со намена А1 - домување во станбени куќи**, криминално им е узурпирано правото за надградба од 1.6 м на постоечките висини.

Како што стои во ГУПот, но и во Регулацискиот план, планерот **ОБВРЗНО** морал да ги вклучи во пресметките параметрите кои ќе се добијат со зголемувањето на волумените на А1 објектите.

Со тоа тие би ги добиле габаритите дадени со Закон за урбанистичко планирање, со Правилникот за урбанистичко планирање, со ГУП и со Регулациски план, со што би им се зголемила вредноста, но и значајно би се намалил остатокот на параметри кои се фиксни и се однесуваат на целата четврт од ул. „Московска“ до бул. „М.Т. Гологанов“ и би се намалила можноста да се градат екстремно големи волумени за профитерски цели на поедини инвеститори, а при тоа да се загрози јавниот интерес.

Приговарам на ваквото флагрантно кршење на правата на граѓаните и обезвреднувањето на нашите имоти, а за поединечен интерес и барам во пресметките да се земат во предид и наложените ОБВРЗНИ зголемувања на површините на А1 објектите во градската четврт З 06.

урбанистичко планирање (Ст.бесник на Р.М. Оп. 142/10, 217/10, 222/10, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18).

ВИСИНА НА ГРАДБИТЕ ВО ЧЕТВРТ

Член 13

Висината на градбите во блоковите да се утврди во урбанистичка документација од пониско ниво, обврзно земајќи ги предвид следните ограничувачки фактори:

- Да се почитува јавниот интерес преку прописите за заштита и спасување утврдувајќи ја висината во корелација со должината на обрушувањето;
- Да се почитува јавниот интерес преку квалитетни композициски урбанистички решенија со посебна анализа на силуетите на градбите долж улиците;
- Да се почитува јавниот интерес преку овозможување проветрување – аерација на градскиот простор;
- За градбите со намена домување во семејни куќи да се почитува соседското право, односно да не се намалува вредноста на земјиштето и вредноста на градбата на соседот, да се овозможи правото на осончување на градбата на соседот во зимскиот период најмалку еден час, да не се одзема правото на видик на соседот за

ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА
РЕГУЛАЦИСКИ ПЛАН НА ГУП НА ГРАД СКОПЈЕ 2012-2022 ЗА ЧЕТВРТ З 06

градбите на коси терени (да не се попречува видикот), да се овозможи аерација на соседскиот простор;

- Правото на надградба подразбира зголемена висина за уште 1,6м од дозволената висина во деталниот урбанистички план, како и излегување на конструкцијата со проектираните димензии надвор од утврдената градежна линија. За планираните надградби да се предвиди рамномерна и правична распределеност на бројот на нивоа во секоја четврт;
- Висините да бидат рамномерно нивелирани и усогласени при оформувањето на венците, без особени отстапувања за да не се наруши изгледот и силуетите на улиците во секоја четврт;
- Висините да се утврдат и врз основа на условеноста со плански утврдената максимална густината на населеност за секоја Четврт.

ПАРКИРАЊЕ

Член 14

Бројот на паркинг местата се утврдува на ниво на планска

2. Приговарам на енормните димензии на предвидената површина за градба на блокот 11 која се простира од бул. „М.Т. Гологанов“ до ул. „Прашка“ и од бул. „8 Септември“ до зградата Би Холдинг на истиот инвеститор – Пуцко петрол од с. Пласница.

Само објектот покрај булеварите т.н. линиски центар, има површина за градба од околу 10,000 м² и висина од П+34.

Ова значи површината за градба да се помножи по 35 и на тоа да се додаде површината од еркерите. Зградата на Настел има 11 ката и е трипати пократка. Ако се земе во предвид дека инвеститорите се борат за секој квадрат плус, не постои веројатност дека во овој случај ќе биде пропуштена можноста да се изгради максимумот од даденото во овој предлог ДУП.

Бидејќи условите за планирање на комплекси се многу полиберални отколку со градежни парцели, во интерес на илјадниците жители на населбата е, предметната површина да се испарцелизира со што би се дефинирале градежни парцели, површини за градба, висини и намени.

Тоа исто така би наметнало и поголеми дистанци помеѓу објектите.

Барам начинот на планирање и габаритите на објектите да се усогласат со типот на постојното урбано ткаење на четвртта, но и да се обезбеди хармонично „композициско урбанистичко решение со посебна анализа на силуетите на градбите долж улиците“ како што налага законот и ГУПот.

3. Приговарам на предвидената **висина од 108 м** (во кои може да се сместат **деловно приземје и 34 ката по 2,9 м спратна висина**) на објектите во комплексот која е енормна не само во однос на објектите на спротивниот уличен фронт од ул. „Прашка“, туку и во однос на веќе изградените згради во блокот кои се со катност од П+9+Пк и П+12+Пк.

Овде не станува збор за **обврзно почитување** на висините како ограничувачки фактор, туку за целосно игнорирање на истите и планирање како во празна површина (на пример пустина). Ваквиот пристап е сè само не и урбанистичко планирање и може да се именува како Планирање на профит за инвеститорот.

Природната сончева светлина има незаменливо влијание врз психофизичкото здравје на луѓето особено во зимските месеци. Во текот на шесте месеци кога сонцето се движи по зимската траекторија и е ниско на хоризонтот, овие мега висини ќе ги засенат сите објекти кои се наоѓаат во близина. Никој нема право да им ја одземе осонченоста на граѓаните кои тука живеат со децени во месеците кога најмногу им треба сончева светлина.

Гимназијата „Горѓи Димитров“ се наоѓа на север од планираниот комплекс на само 140 м. Во зимските месеци училниците ќе бидат во сенка, а исто и спортските терени во дворот.

Ова е неприфатливо и барам висината на комплексот да се намали до ниво да не засенува ниту еден објект.

4. Објектите во комплексот ќе формираат „сид“ со гигантски димензии кој ќе го спречи слободниот поглед кон Водно и Милениумскиот крст.

Барам новите објекти да имаат висини и габарити кои нема да ги попречат визуриците на кои ние граѓаните сме навикнати и многу ни значат.

5. Приговарам против предвидените параметри во комплексот кои значат

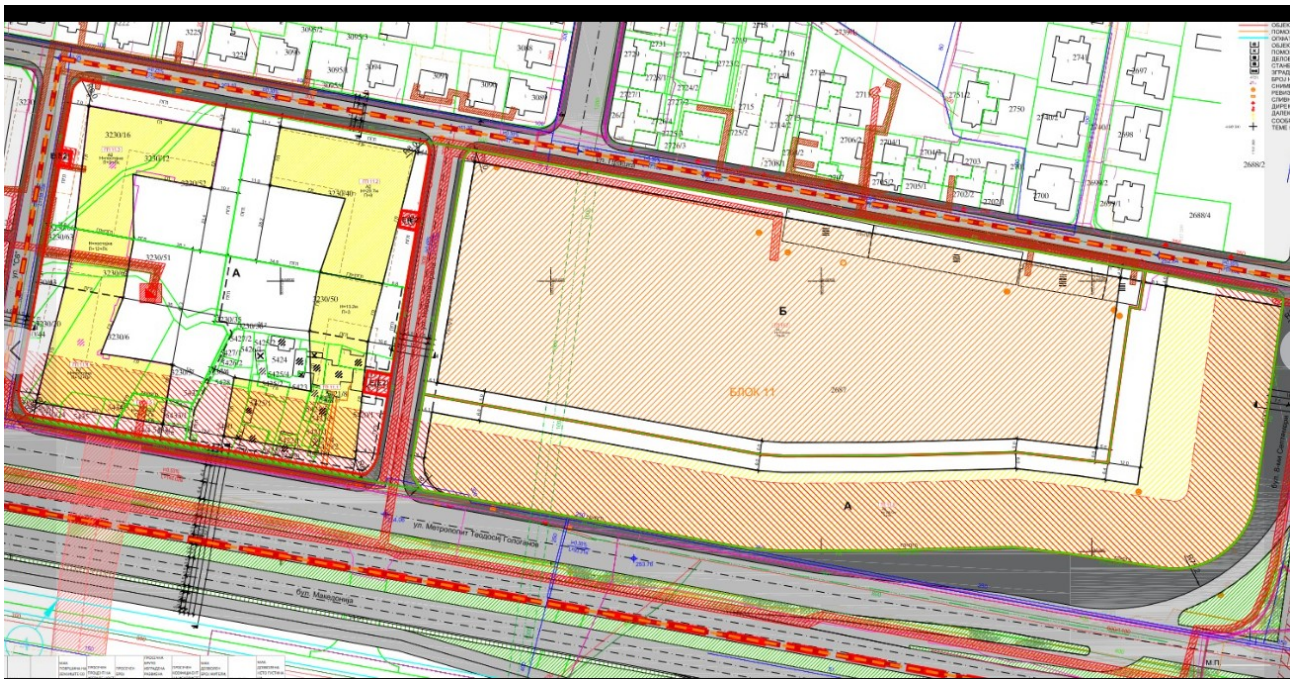
намалување на и онака слабата аерација. Поради веќе направените грешки во предходните планови и преизграденоста јужниот фронт од населбата, за што градоначалникот повеќепати јавно изјави дека ја сфатил грешката и нема да ја повторува, значително е намалена аерацијата во четвртта што негативно се одразува врз квалитетот на живот.

6. Услов за реализација на градежните парцели е предвидување на зеленило со минимална застапеност од 20% од градежната парцела, при што **под и над зеленило не смее да се гради**, како што е наведено во ДУПот.

Заради потребата од голем број на паркинг места за очекување е под целата површина на парцелата да бидат подземни нивоа, а неопходното зеленило од мин 20% да биде планирано врз бетонски плочи, што не е согласно условот под и над зеленилото да не се гради.

Како што може да се види на презентацијата на планот на седницата на советот (<https://youtu.be/nzLnZPFUu9k?t=5115>), целата површина за градба е изградена односно бетонирана.

Патем, планерот повеќе пати повторува дека презентираното решение нема да биде и изведено.



Потребно е да се намали процентот на изграденост на парцелата во полза на земјени површини на ниво на терен на кои ќе може да се засадат високорастечки дрвја со густе крошни. Нејасно е зошто Општината инсистира овој сопственик да биде привилегиран во однос на другите исто така приватни сопственици (неколку стотини) кои имаат во просек по 50% зеленило во парцелите. Барам минимално 20% од градежните парцели под и над кои не смее да се гради да се предвидени за зеленило.

7. Како што може да се забележи од предложеното решение, интерната улица за пристап до објектите и паркинзите во комплексот излегува на презакрчената

улица „Прашка“ која и сега едвај ги сервисира потребите на прекубројните жители од новите згради. Истата нема можност да се прошири заради подумите од зградите кои излегуваат над нивото на терен.

За да се ублажи сообраќајниот хаос кој со изгрдабата на комплексот само ќе се влоши, барам улицата „Париска“ да се продолжи до булеварот „М.Т. Гологанов“.

Ова логично решение во услови на пренаселеност на населбата значајно ќе допринесе за растеретување на еднонасочната Прашка и ќе го забрза протокот и празнењето на возилата особено во случај кога би имало потреба од брза евакуација.

Следна придобивка од продолжувањето на улицата е струењето на воздухот во правец север-југ односно Водно-Вардар кое е насушно потребно со оглед на тоа што во голем дел овој природен проток е затворен со новите згради „испланирани“ во минатиот мандат на градоначалникот.

8. Во овој блок каде бројот на жители ќе се зголеми на 8,346 нема планирано градинка и основно училиште. Барам да се планираат соодветните објекти.

9. Параметрите на ДУПот ги надминуваат предвидените максимални параметри на ГУП. ГУПот предвидува максимална површина на земјиште со намена А (домување) од 2.6 хектара, односно 47.02% од вкупната површина, а ДУПот предвидува 3.13 хектара, односно 56.57% од вкупната површина.

ГУПот предвидува максимален дозволен број на жители, односно корисници на четвртта 2,370, а ДУПот наведува 1,754 зошто не ги вклучува жителите од линиските центри, кои се **ДЕ ФАКТО** жители во планскиот опфат, а со кои бројката на жители е **8,346** односно за **3.52 пати поголема од максимално предвидената со ГУП!** Инфраструктурата, градинките, училиштата ги земаат сите жители корисници, без оглед дали се дел од т.н. линиски центри или не.

Не може за сите други параметри да се земе вкупниот број на жители/корисници на блокот, а само за овој параметар жителите од линиските центри да не влезат предвид.

ДУПот за максимално дозволена нето густина на населеност наведува 560 жители на хектар. Реалната нето густина на населеност е **2,666 жители на хектар**, а предвидената максимална со ГУП е 912 жители на хектар. Густината на населеност е за **2.9 пати поголема од максимално предвидената со ГУП**. Барам параметрите на ДУПот да се усогласат со тие од ГУПот.

10. Инфраструктурните потреби за блокот не се дадени во ДУПот во нумеричкиот дел. А истите се поголеми од предвидените со ГУП.

Според ГУП нормата за водоснабдување изнесува $Q_0 = 400$ л/ден/жит., а за блокот е предвидена $Q_{ср/ден}$ вода за пиење од 948 м³/ден. ДУПот планира потрошувачка од **3,338.4 м³/ден**.

Според ГУП за блокот е предвидена отпадна фекална вода од 758.4 м³/ден, а ДУПот планира **2,670.72 м³/ден**.

Предвидената електрична моќност според ГУП од 528.11 kW е далеку поголема според ДУПот. Барам инфраструктурните потреби за ДУПот да се усогласат со тие на ГУПот.

11. Кај градежната парцела 11.8 процентот на изграденост е дури 70%, во споредба со другите ГП каде се движи од 38% до 50%. Барам процентот на изграденост за градежната парцела 11.8 се намали во согласност со другите ГП.

12. Кај сите постоечки станбени згради (11.3, 11.4, 11.5) се планира мал % на компатибилни (комерцијални) намени, односно само на приземјето. Кај новите згради, има една драстична разлика. Кај зградата кај луѓето во трошните куќи (парцела 11.1) се планираат **дури 40% ЗАДОЛЖИТЕЛНИ компатибилни намени**, не по желба, односно тоа значи само 60% домување. Наспроти тоа, кај Пуцко Петрол (парцела 11.8) не се предвидуваат задолжителни компатибилни намени, односно тој целото смее да го направи станбена зграда. Кај него оставаат во проектот да си предвиди. Ако сака. Само кај него е така. Со други зборови планерот целата можна станбена површина ја истурил кај Пуцко петрол. Барам станбената површина рамномерно да се распредели.

13. Во синтезниот план на ДУПот наведено е дека површина под зеленило е 4,454.86 м², што е 8.32% од ГП, односно 8.35%, зависно која бројка се зема од ДУПот. Согласно законот за урбано зеленило, минимум 20% од градежната парцела треба да е под зеленило, што значи 10,709.74 м² односно 10,669.74 м², зависно од тоа кои бројки од ДУПот се земаат како површина под градежни парцели. **Планираното зеленило е за 2.4 пати помало** од законски предвиденото. Барам % на зеленило да се усогласи со предвидениот законски минимум од 20% од ГП.

14. Билансните показатели во синтезниот план и планската документација на ДУПот не соодветствуваат, различни се, како и збирните показатели за површина под Е - инфраструктура, споредено со поединечните површини под Е. Д2 - Заштитно зеленило не е наведено со вкупна површина. Потоа бројот на жители при пресметување на инфраструктурни потреби (2,471) не е ист со тој наведен во други делови на текстот (8,346). Барам да се усогласат сите показатели и параметри во планската документација на ДУПот и синтезниот план.

15. ГУП-от предвидува максимален број на жители 15,750 за цела Градска четврт 3 06 која се протега помеѓу ул. Московска и бул. 8 Септември и бул. Партизански Одреди и М.Т. Гологанов. Само во овој блок 11 се предвидени 8,346 жители, односно **52.99% од вкупно предвидениот број на жители за ЦЕЛА Градска четврт**. Ова е неприфатливо.

На жителите на куќите кои се во центалното јадро на Тафталице 1 (Градска четврт 3 06) им се крадат ресурсите кои им следат со градба, затоа што се прераспределени на овие локации. Ова е криминално.