



Republika Severna Makedonija
Opština @elino
@elino

Republika e Maqedonisë së Veriut
Komuna e Zhelinës
Zelinë

Врз основа на член 99 од Законот за градежно земјиште (Сл.весник на Р.М.15/2015, 98/2015,193/2015,226/2015,31/2016 , 142/2016,190/2016,275/2019) Советот на Општина Желино на седницата одржана на ден 12.2020 год. донесе,

**ПРЕДЛОГ-ПРОГРАМАТА ЗА РАБОТА
ВО ОБЛАСТА НА РАСПОЛАГАЊЕТО СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ
ВО СОПСТВЕНОСТ НА Р.С.МАКЕДОНИЈА НА
ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА ЖЕЛИНО ЗА 2021 год.**

Вовед

- Општ дел
- Просторен опфат и предмет на Програмата
 - . Законски основ
 - . Основни плански документи
- Лица вклучени во изработка на Програмата

Глави на програмата

1.Цели на Програмата

- Општи цели на Програмата
- Конкретни цели на Програмата на населени места,урбани блокови и локалитети

2.Обем и преглед на градежно земјиште што е предмет на Програмата (групирани по урбанистички план)

- Листа на градежни парцели што ќе бидат предмет на менаџирање во тоа населено место/локалитет
- Графички прилог со одбележани градежни парцели што ќе бидат предмет на менаџирање во тоа населено место/локалитет
- Детален преглед на градежни парцели(групирани по предвидена активност)

- а.Градежни парцели што ќе бидат предмет на отуѓување по пат на јавно наддавање
- б.Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање под долготраен закуп по пат на јавно наддавање
- в.Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање под краткотраен закуп по пат на јавно наддавање.
- г.Градежни парцели што ќе бидат предмет на давање на користење заради давање на концесија или јавно приватно партнерство.

3.Маркетинг стратегија за промоција на градежното земјиште што е предмет на оваа

Програма

- Дефинирање на целна група за одделни групи на градежни парцели
- Дефинирање на најефикасните маркетинг пристапи, алатки и канали
- Дефинирање на опфатот и трошоците поврзани со имплементација на маркетинг стратегијата
- Дефинирање на временската рамка за имплементација на маркетинг стратегијата
- Лица задолжени за имплементација на маркетинг стратегијата

4. Динамика на реализација на Програмата

- Број на турнуси за објавување на оглас, временски период за објавување на огласите и распределба на градежните парцели по турнуси
- Пропишување на условите за наддавање
- Лица надлежни за реализација на Програмата

5. Проценка на финансиските приливи по основ на реализација на Програмата (приходна страна на програмата)

6. Проценка на финансиските средства потребни за реализација на Програмата (расходна страна на програмата)

7. Преодни и завршни одредби

Вовед:
Општ дел

Со донесување на новиот закон за градежно земјиште (Сл.весник на РМ бр. 15/2015), градежното земјиште може да биде во сопственост на Р.Македонија, општините, општините во градот Скопје и градот Скопје, домашни и странски правни и физички лица.

Сопственоста на градежното земјиште создава права и обврски. Сопственоста на градежното земјиште вклучува и право на градење на земјиштето. Одлуката за стекнување на сопственост на градежното земјиште за општините, општините во градот Скопје и градот Скопје донесува Советот.

Сопственоста на општините им ги овозможува следниве права: на градење, користење, пренесување на правото на градење на други лица и отуѓување на градежното земјиште.

Со градежното земјиште сопственост на Р.С.Македонија управува Владата на Р.Македонија.

Градежното земјиште наменето за општа употреба можат да го користат сите правни и физички лица, општините, општините во градот Скопје и градот Скопје. Правото на користење Владата на Р.Македонија може да го пренесе на општините.

Сопственоста на градежното земјиште ја опфаќа неговата површина и се она што е со него трајно поврзано а се наоѓа над или под површината.

Градежното земјиште е добро од општ интерес за Р.С.Македонија, а уредувањето на градежното земјиште е од јавен интерес.

Градежното земјиште може да биде изградено и неизградено, уредено и неуредено. Изградено градежно земјиште е земјиште на кое е изграден објект од траен карактер и земјиштето што служи за редовна употреба на објектот во граници на градежната парцела.

Уредено градежно земјиште е земјиште опремено со комунална инфраструктура, додека неуредено е земјиште на кое нема изградено комунална инфраструктура.

Градежно земјиште е земјиште кое е планирано со урбанистички план или урбанистичка планска документација.

Градежната парцела е дел од градежното земјиште чии граници се утврдени со урбанистички план или урбанистичка планска документација и може да се состои од една, од дел или од повеќе катастарски парцели.

Објект од траен карактер е објект изграден со документација (одобрение) и заведен во јавните книги за недвижности.

Објект од времен карактер е објект поставен со одобрение за поставување до реализација на урбанистички план или урбанистичка документација. Времените објекти не се дел од градежното земјиште и врз основа на нив не може да се стекне сопственост на градежното земјиште.

Инфраструктурен објект е подземна или надземна градба за инсталации од комуналната инфраструктура.

Прометот со градежното земјиште е слободен.

Градежното земјиште сопственост на Р.С.Македонија може да се отуѓи, даде на користење (концесија или јавно приватно партнерство), даде под долготраен и краткотраен закуп, разменува или да се востановат други стварни права.

А) Просторен опфат и предмет на Програмата

Предмет на програмата е менаџирање со градежното земјиште во сопственост на Р. Македонија што се наоѓа на територијата на Општина Желино, дефинирана според територијалната организација на Р.Македонија, за време на календарската 2021 г. Важен фактор во оваа постапка е и категоријата урбанистички план, односно урбанистичките планови врз основа на кои може да се издаде одобрение за градење. Во текот на годишната Програма се предвидува предмет на менаџирање со градежното земјиште во сопственост на Р.С.Македонија да бидат градежните парцели што се наоѓаат на териториите на следните населени места: Желино,Стримница,Палатица,Требош,Озормиште,Групчин,Луковица,Долна Лешница,Горна Лешница,Мерово,Церово,Чифлик,Копачин Дол,Дебарце,Ново Село,Ларце,Рогле и Седларево.Градежните парцели ,во н.м.Желино, што се предмет на оваа програма се опфатени во „Измена и дополна на урбанистички план за село Желино за блок 1а,1б,2,16,17,18,19,20,21,22 и 23 за период од 2010 до 2020 г. ,усвоен со Одлука на Совет на општина Желино бр.07-1302/3 од 23.11.2012 г. и „Измена и дополна на урбанистички план за село Желино за блок 18,19,20,22 и 23 за период од 2013 до 2023 г. ,усвоен со Одлука на Совет на општина Желино бр.07-919/5 од 15.08.2014 г. и Измена и дополна на урбанистички план за село Желино за блок 16 за период од 2014 до 2024 г. ,усвоен со Одлука на Совет на општина Желино бр.08-1406/6 од 07.10.2015 г.,како и други урбанистички планови.

Б) Основи за изработка на Програмата

- **Законски основ**

Законски основ на програмата за управување со градежното земјиште се :Закон за локалната самоуправа (Сл.весник на Р.М.бр.5/2002), Закон за градежно земјиште (Сл.весник на Р.М.бр. 15/2015,98/2015,193/2015,226/2015,31/2016, 142/2016,190/2016,275/2019) и Статутот на Општина Желино.

- **Основни плански документи**

-Програма за изработка на урбанистички планови во 2021 год.

Територијалниот опфат на Општина Желино е составен од 18 населени места.Со цел да се обезбеди уредување и хуманизација на просторот како и заштита и унапредување на животната средина и природата за 2021 г. се планира изменување и дополнување на урбанистичките планови за селата за кои постои урбанистичко планска документација, а за селата за кои нема урбанистички планови, да се почне постапка за нивна изработка.

-Програма за изработка на локална урбанистичка планска документација (ЛУПД) на Општина Желино за 2021 г.

Со ЛУПД може да се врши уредување и користење на просторот,согласно Законот за просторно и урбанистичко планирање ,со определување на градежна парцела :

-вон плански опфат, за населените места за кои има постојна планска документација.
 -вон плански опфат, за населени места за кои ќе се усвои-донесе планска документација за периодот на важност на оваа планска програма ,за градби утврдени со Закон како градби од втора категорија, а заради реализација на инвестициски проекти од значење на општината.

В) Лица вклучени во изработка на Програмата

- **Жарко Бојациевски дипломиран градежен инженер,**
- **Шефие Саити дипломиран правник ,**
- **Абдула Рустеми ,дипломиран економист**

ГЛАВИ НА ПРОГРАМАТА:

1.Цели на Програмата

- **Општи цели на Програмата**

Обезбедување на услови за социо-економски развој на општината,преку правење просторни услови за развој

- **Конкретни цели на програмата по населени места ,урбани блокови и локалитети**

Заинтересираните граѓани за изградба на сопствени простори за обавување на дејност можат да ја реализираат својата потреба, а со тоа да придонесат за развој на населеното место/локалитет,користење на локалните ресурси, вработување на лица, обезбедување на подобри услови за живеење.

2.Обем и преглед на градежно земјиште што е предмет на Програмата

Градежните парцели што се предмет на оваа програма се опфатени во „Измена и дополна на урбанистички план за село Желино за блок 1а,1б,2,16,17,18,19,20,21,22 и 23 за период од 2010 до 2020 г. ,усвоен со Одлука на Совет на општина Желино бр.07-1302/3 од 23.11.2012 г. и „Измена и дополна на урбанистички план за село Желино за блок 18,19,20,22 и 23 за период од 2013 до 2023 г. ,усвоен со Одлука на Совет на општина Желино бр.07-919/5 од 15.08.2014 г. и Измена и дополна на урбанистички план за село Желино за блок 16 за период од 2014 до 2024 г. ,усвоен со Одлука на Совет на општина Желино бр.08-1406/6 од 07.10.2015 г.,како и други урбанистички планови.

Реализацијата на измена и дополна на урбанистичкиот план за село Желино,ќе биде во функција на поттикнување на економскиот развој,со нови инвестиции и вработувања, но под услов максимално да се почитуваат законските обврски за заштита на животната и работна средина и примена на принципите на одржливиот развој.

Границата на планскиот опфат е затворена полигонална линија и истата оди по: Од северната страна на опфатотграница е магистралниот пат Тетово-Скопје.Од западната страна оди по река Вардар.Од јужната страна и од западната страна ,границата оди по подножјето на брдото Жеден.

Големината на целиот опфат (новопредвидениот градежен реон) на село Желино изнесува 294,45 ха, големината на опфатот кој се детално се разработува со овој план а се однесува на блоковите 1(1-а и 1-б), 2 ,16 ,17 ,18 ,19 ,20 , 21 ,22 и 23, изнесува 153,29 ха.

Причина за изработка на планот е решавање на парцелацијата на просторот и градбите согласно постојната состојба, осовременување на дел од постојните објекти, како и порационално искористување и уредување на просторот и сообраќајот внатре во блокот и интерполирање на нови содржини кои ги наметна времето ,а во склад со законските прописи за урбанизација на просторот.

- **Детален преглед на градежни парцели**

A. Градежни парцели (графички прилог M=1:1000) што ќе бидат предмет на отуѓување (со оваа измена и дополна) по пат на јавно наддавање со соодветни табели со потребни информации:

3.Маркетинг стратегија за промоција на градежното земјиште што е предмет на оваа Програма

- **Дефинирање на целни групи за оделни групи на градежни парцели**

- а. Целна група за наменска зона А1-домување во станбени куќи:** млади брачни парови, граѓани со помала куповна моќ, граѓани со субстандардни услови за живеење.
- б. Целна група за наменска зона А3-групно домување (дом за стари лица):** стари лица, пензионери и слично.
- в. Целна група за наменска зона Б1-мали комерцијални и деловни намени:** Домашни и странски инвеститори за изградба на дуќани, трговски центри, занаетчиски дуќани
- г. Целна група за наменска зона Г-2 лесна и незагадувачка индустрија:** Домашни странски инвеститори за проширување на проширување на постоечки индустриски капацитети, откупно дистрибутивни и логистички центри, производство, складирање
- д. Целна група за наменска зона Б-2 големи трговски единици:** Домашни и странски инвеститори за изградба на големи трговски единици.
- ѓ. Целна група за наменска зона Б-3 големи угостителски единици:** Домашни и странски инвеститори за изградба на големи угостителски единици.
- е. Целна група за наменска зона Б-5 хотелдски комплекси :** Домашни и странски инвеститори за изградба на големи угостителски единици.
- ж. Целна група за наменска зона В-2 здравство и социјална заштита :** сите жители на општина Желино.
- з. Целна група за наменска зона Д-3 спорт и рекреација :** Домашни и странски инвеститори за изградба на објекти за спорт и рекреација.
- с. Целна група за наменска зона Д-4 меморијални простори:** изградено
- и. Целна група за наменска зона Е-2 комунална супраструктура:** Домашни и странски инвеститори за изградба на нови терминали, бензински пумпи, услужни центри и сл.
- ј. Целна група за наменска зона Г-4 стоваришта:** Домашни странски инвеститори.

- **Дефинирање на најефикасните маркетинг пристапи, алатки и канали:**

Надградба и проширување на веб страната на општина Желино, развивање на инфраструктура за информатичка технологија, интерактивна ВЕБ страница и интернет, изготвување и дистрибуција промотивен материјал, презентирање и лобирање на општината, медиумско презентирање на економските потенцијали и ресурси на општина Желино и сл.

4. Динамика на реализација на програмата

- **Број на турнуси за објавување на оглас, временски период за објавување на огласите распределба на градежните парцели по турнуси**

Со цел минимизирање на финансиските трошоци поврзани со објавата на огласи за отуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште се предвидува градежните парцели што се предмет на годишната Програма да се објават во турнуси. Секој турнус би опфатил објава на огласи за градежните парцели што се наоѓаат во состав на одредени населени места, урбани блокови или локалитети. Динамиката на реализација ќе се одвива во турнуси и тоа градежните парцели, од Урбанистичките планови за село Желино (претходно наведени), од блок 22, блок 20, блок 2 ќе се објават во првата половина на 2021 год. Градежните парцели од Блок 16 и блок 19 ќе се објават во првата половина од 2021 год. Оваа динамика може да се менува во зависност од други (објективни) услови и заинтересираноста на потенцијалните инвеститори.

- **Пропишување на условите за надавање**

Јавното наддавање е електронско со претходно дадена објава во два дневни весника кои се издаваат на македонски и на албански, а излегуваат најмалку три пред денот на објавувањето на објавата и во „Службен весник на Р.С.Македонија“. Рокот за поднесување на пријава за учество на јавното наддавање не може да биде пократок од 20 календарски дена ниту подолг од 60 дена сметајќи од денот на објавувањето на објавата до денот на поднесувањето на пријави.

Објавата за отуѓување на меѓу другото задолжително содржи податоци за:

- обврската на најповолниот понудувач да ги уплати средствата во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известување за избор, во спротивно нема да се пристапи кон склучување на договор, а банкарската гаранција ќе биде активирана и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно наддавање за предметната градежна парцела,
- рокот за прибавување на одобрение за градење, како и рокот за изградба на објектот согласно Законот за градење,
- начинот и постапката за спроведување на наддавањето (начин на легитимирање на учесниците на јавното наддавање, потребен број на учесници согласно со закон, минималниот чекор на зголемување на вредност по метар квадратен на градежното земјиште, дефинирање на почетокот и крајот на јавното наддавање, рокот за уплата на најповолната понуда, рокот за враќање на уплатениот депозит, обврски за исплата на данокот на промет, обврска за трошоци за солемнизација на договорот.

5. Проценка на финансиските приливи по основ на реализација на Програмата

Финансиските приливи кои се очекуваат по основ на реализација-продажба на земјиштето се проценуваат до 10.000.000 денари (вредноста е ориентациона).

6. Проценка на финансиските средства потребни за реализација на Програмата

Финансиските средства потребни за реализација на програмата се состојат од збир на проценети финансиски средства потребни за реализирање на следните активности:

- трошоци по основ на администрирање на постапки за отуѓување (изработка на геодетски елаборати со мерења на лице место, објави за лицитација и друго), трошоци за промовирање односно рекламирање на градежните локации што ќе бидат предмет на отуѓување и др.

7. Преодни и завршни одредби

- Програмата ја усвојува Советот на општината.
- Програмата може да се изменува и дополнува на начин и постапка иста по која и се донесува.
- За спроведување на оваа програма надлежен е Градоначалникот на општината.
- Програмата влегува во сила на денот на донесувањето.

бр.
12.2020 г.
Желино

Совет на Општина Желино
Претседател,
Лиридон Усеини с.р