



ОПШТИНА МАКЕДОНСКИ БРОД

Сектор за комунални дејности, локален економски развој, урбанизам и заштита на животната средина - Единица на локална самоуправа Македонски Брод – Одделение за урбанизам



ПРОГРАМА

**ЗА УПРАВУВАЊЕ СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА
МАКЕДОНИЈА НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА МАКЕДОНСКИ БРОД ЗА 2024 ГОДИНА**

Ноември, 2023 година

Врз основа на член 99 т.1 од Законот за градежно земјиште („Сл.весник на РМ“ бр.15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 и 275/19), член 36 став 1 точка 15 од Законот за локална самоуправа („Сл.весник на РМ“ бр.5/2002) член 21 од Статутот на општина Македонски Брод („Сл.гласник на Општина Македонски Брод“ бр.02/03, 1/06, 1/11, 11/14, 1/15, 5/19 и 13/22), Советот на општина Македонски Брод на седницата одржана на ден 30.11.2023 година, донесе

ПРОГРАМА

ЗА УПРАВУВАЊЕ СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА МАКЕДОНСКИ БРОД ЗА 2024 ГОДИНА

1.ВОВЕД

Со донесување на новиот Закон за градежно земјиште („Сл.весник на РМ“ бр.15/2015, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 190/16 и 275/19), градежното земјиште може да биде во сопственост на Република Северна 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. Одлука за стекнување на сопственост на градежно земјиште за општините, општините во градот Скопје и градот Скопје донесува Советот.

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

Со градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија управува Владата на Северна Република 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 Република Северна 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 Република Северна Македонија, а уредувањето на градежното земјиште е од јавен интерес.

Ноември, 2023 година

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.

Градежното 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 планска 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 Република Северна 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.

ПРОСТОРЕН ОПФАТ НА ПРОГРАМАТА

Предмет на програмата е менаџирање со градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија што се наоѓа на територијата на општина Македонски Брод, дефинирана според територијалната организација на Република Северна Македонија, за календарската 2024 година.

За да може да се врши отуѓување, давање под закуп на градежното земјиште потребно е да се изработи мапа на државното градежно земјиште во општината со сите нумерички податоци за истото.

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 Република Македонија да бидат градежните парцели што се наоѓаат на територијата на општина Македонски Брод.

ОСНОВИ ЗА ИЗРАБОТКА НА ПРОГРАМАТА

Законски основ на програмата за управување со градежното земјиште се Законот за локална самоуправа („Сл.весник на РМ“ бр.5/02), Законот за градежно земјиште („Сл.весник на РМ“ бр.15/2015, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16 и 275/19) и член 15 и 21 од Статутот на Општина Македонски Брод („Сл.гласник на Општина Македонски Брод“ бр.02/03 ... 13/22).

ОСНОВНИ ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТИ

Други документи потребни за изработка на Програмата се следните стратешки, развојни и плански документи донесени на локално ниво:

- Стратегија за локален економски развој на општина Македонски Брод за период од 2024 - 2028 година;
- Генерален урбанистички план за Македонски Брод
- Детални урбанистички планови: ДУП за М.Брод (Блок 2)
- Детален урбанистички планови: ДУП за М.Брод (Блок 4)
- Детален Урбанистички план - викенд населба „Здуње“ кој се применува како Урбанистички план вон населено место
- Урбанистички проект вон плански опфат на урбанистички план за градба на Е1.13 Концентрирани сончеви електрани на дел од КП бр.1030 за КО Ижиште, во површина од 7,35 ха. сопственост на Република Северна Македонија, по иницијатива на Општина Македонски Брод.

ЛИЦА ВКЛУЧЕНИ ВО ИЗРАБОТКА НА ПРОГРАМАТА

Во изработката на програмата за работа во областа на располагањето со градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија на подрачјето на Општина Македонски Брод за 2024 година вклучени се следните лица:

Зоран Новески, дип.град.инг., Секретар на Општина Македонски Брод

Југослав Волчески, дип.правник, раководител на одделението за правни, општи работи и јавни дејности.

Томислав Стојкоски, дип.правник, Советник - Овластен инспектор за утврдување и наплата на даноци.

2. 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 правни и физички лица 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, користење на локалните ресурси, вработување на лица, обезбедување на подобри услови за живеење.

Ноември, 2023 година

3. ОБЕМ И ПРЕГЛЕД НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ШТО Е ПРЕДМЕТ НА ПРОГРАМАТА

3.1. Детален урбанистички план за населба „Здуње“ кој се применува како Урбанистички план вон населено место населба–викенд зона - Табела со следните информации:

Број на градежна парцела	Вкупна површина на ГП	Намена на земј.основна	Намена на земј.опис	Бр.на К.П.во состав на ГП	Површина за градба	Бруто разв.површина	Процент на изграденост	Коефициент на искорист.	Максимална дозволен а висина	катност	Почетна утврдена цена по м/2	Вкупна почетна утврдена цена
40	378	Викенд	A4	92/11	130	260	34	1,03	5,5	П+1	61,5	23247
49	321	Викенд	A4	92/20	117	234	37	1,14	6,0	П+1	61,5	19373
50	265	Викенд	A4	92/21	163	326	40	1,22	6,0	П+1	61,5	24600
52	298	Викенд	A4	92/23	110	220	36	1,10	5,5	П+1	61,5	18819

3.2. Детален урбанистички план - Блок 2 за Македонски Брод - Табела со следните информации:

Број на градежна парцела ..	Вкупна површина на ГП м ²	Намена на земјиштето	Бр.на К.П.во состав на ГП	Површина за градба	Бруто разв.површина м ²	Процент на изграденост	Коефициент на искорист.	Максимална дозволена висина	катност	Почетна утврдена цена по м ²	Вкупна почетна утврдена цена
8.28	422	A1	3939	240		53	1,59	9	/	61	25742

8.29	457	A1	3940	240		53	1,59	9	/	61	27877
------	-----	----	------	-----	--	----	------	---	---	----	-------

3.3. Детален урбанистички план Блок 4 за Македонски Брод - Табела со следните информации:

Број на градежна парцела ..	Вкупна површина на ГП м ²	Намена на земјиштето	Бр.на К.П.во состав на ГП	Површина за градба	Бруто разв.површина м ²	Процент на изграденост	Коефициент на искорист.	Максимална дозволена висина	катност	Почетна утврдена цена по м ²	Вкупна почетна утврдена цена
1.12	405	A1- Инд.становање	2270	118	354	29	0,89	9,5	П+2	61	24.705
1.86	67	Б1-Ком.деловен	2318	23	23	28	0,28	3,4	П	1.100	73.700

3.4. Урбанистички проект вон плански опфат на урбанистички план за градба на Е1.13 Концентрирани сончеви електрани на дел од КП бр.1030 за КО Ижиште, во површина од 7,35 ха. сопственост на Република Северна Македонија, по иницијатива на Општина Македонски Брод.

парцела	Вкупна површина на ГП	Намена на земјиштето	Бр.на К.П.во состав на ГП	Површина за градба	вкупно разв.површина м ²	Процент на изграденост	Коефициент на искорист.	Максимална дозволена висина	катност	Почетна утврдена цена по м ²	Вкупна почетна утврдена цена
1	73.500 м ²	E1.13	1030						/	61	4.483.500,0

4. МАРКЕТИНГ СТРАТЕГИЈА ЗА ПРОМОЦИЈА НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ ШТО Е ПРЕДМЕТ НА ОВАА ПРОГРАМА

Определувањето на маркетинг стратегијата започнува со дефинирање - претпоставување на заинтересираните страни за купување, изнајмување на одредени делови од градежното земјиште. Заинтересираните страни се всушност потенцијалните купувачи на земјиштето и идни инвеститори, односно претставуваат целна група од активностите од маркетинг стратегијата.

5. ДИНАМИКА НА РЕАЛИЗАЦИЈА НА ПРОГРАМАТА

Со цел минимизирање на финансиските трошоци поврзани со објавата на огласи за отуѓување, односно давање под закуп на градежно земјиште се предвидува градежните парцели што се предмет на годишната Програма да се објават во турнуси.

Секој турнус би опфатил објава на огласи за градежни парцели што се наоѓаат во состав на одредени населени места, урбани блокови или локалитети.

Со објавата ќе се пропишуваат - определуваат следните параметри: висината на депозитот за учество, определувањето на интернет страницата на која се врши надавањето, одредување на условите за учество, пропишување на други обврски и други останати релевантни информации во врска со надавањето.

Лица надлежни за реализација на програмата:

Зоран Новески, дип.град.инж

Југослав Волчески, дипл.правник

Томислав Стојкоски дипл.шправник

Ноември, 2023 година

6. ПРОЦЕНКА НА ФИНАНСИСКИТЕ ПРИЛИВИ ПО ОСНОВ НА РЕАЛИЗАЦИЈА НА ПРОГРАМАТА

Според проценката на финансиските приходи и според просечната пазарна вредност за метар квадратен градежно земјиште по основ на реализација на оваа програма се очекува финансиски прилив од продажбата на градежно земјиште од **4.750.000,00,00** денари.

7. ПРОЦЕНКА НА ФИНАНСИСКИ СРЕДСТВА ПОТРЕБНИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈА НА ПРОГРАМАТА

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

-трошоци по основ на администрирање на постапките за отуѓување, односно давање под закуп на градежно земјиште од 60.000,00 денари.

-трошоци за промовирање односно рекламирање на градежните локации што ќе бидат предмет на отуѓување односно давање под закуп на градежното земјиште од 10.000,00 денари.

8. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

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 Општина Македонски Брод.

Програмата влегува во сила со денот на донесувањето,а ќе се објави во „Службен гласник на Општина Македонски Брод“.

Бр. 18 - 873/7
30.11.2023 година

СОВЕТ НА ОПШТИНА МАКЕДОНСКИ БРОД
Претседател,
Ивица Аврамоски, с.р.

Ноември, 2023 година