

Врз основа на член 89 од Законот за градежно земјиште („Службен весник на Република Македонија“ бр.15/15,98/15,193/15,226/15,31/16,142/16 и 190/16) и („Службен весник на Република Северна Македонија“ бр.275/19), Советот на Општина Кочани, на седницата одржана на 13.11. 2020 година, донесе

ПРОГРАМА

ЗА РАБОТА ВО ОБЛАСТА НА РАСПОЛАГАЊЕТО СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА КОЧАНИ ЗА 2021 ГОДИНА

I

ВОВЕД:

Општ дел

Согласно Законот за градежно земјиште („Службен весник на РМ,, бр.15/15,98/15,193/15,226/15,31/16,142/16 и 190/16) и и („Службен весник на РСМ,, бр.275/19), градежното земјиште може да биде во сопственост на Република Северна Македонија, општините, 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 градежното земјиште за општините 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 Република Северна Македонија.

Градежното земјиште наменето за општа употреба можат да го користат сите правни и физички лица и општините. Правото на користење Владата на Република Северна Македонија може да го пренесе на општините.

Со Одлука бр.51-5078/1 од 28 септември 2011 година Владата на Република Северна Македонија го пренесе правото за вршење на работите за располагање со градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија кое се наоѓа на подрачјето на општина Кочани.

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.

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.

Градежна 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 запишан 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 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.

А) Просторен опфат и предмет на Програмата

Предмет на Програмата е менаџирање со градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија што се наоѓа на територијата на Општина Кочани, дефинирана според територијалната организација на Република Северна Македонија, за време на календарска 2021 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 Програмата се предвидува предмет на менаџирање со градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија да бидат градежните парцели што се наоѓаат на териториите на следните населени места и локалитети:

1.Индивидуално домување

-М.в.Прокарка, на ул. „Скоевска,, ул. „Стефка Тасева,, ул. „Орце Николов,, ул.,„Февруарски поход,, и ул.,„Сремска,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- М.в.Прокарка, КО Кочани
План.170/2010, Одлука бр. 07-244/1 од 28.01.2010 година

-м.в „Дрчевиќ,, КО Кочани
План:С4016, Одлука бр.09-2786/1 од 28.12.2018 година

-м.в „Дрчевиќ,, КО Кочани
План: Грдска четврт 9, за проект „Купи кука за млади,,
Одлука: 09-2786/1 од 28.12.2018 година

- м.в. „Трајаново трло,, - низ,на ул.,,534,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- м.в. „ Колерски гробишта,, Ромско маало КО Кочани
План:970, Одлука бр.07-351/1 од 27.02.2006 година

- КО Оризари, општина Кочани
План:969, Одлука бр. 07-55 од 24.07.1998 година

- м.в. „Усова чешма,, на ул.,, Мишо Арсов,, КО Кочани
Plan:970,Odluka br.07-138 od 16.07.1998 godina

- м.в. „Усова чешма,, на ул.,, Искра,, - крак-1 КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- м.в. „Усова чешма,, на ул.,, Крум Вранински,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- м.в. „Усова чешма,, на ул.,, Искра,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- м.в. „Усова чешма,, на ул.,, Кресненско востание,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

-м.в. „Трајаново трло,,/Вила,,Вон град,,/ на ул.,,536,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- м.в. „Трајаново трло,, /кај Ракибето/ на ул.,,534,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- ул. „Стамен Манов,, КО Кочани
Одлука бр.08-228 од 25.11.1997 година

- м.в „Дрчевиќ,, - крак КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- м.в.,,Локубија,, на ул.,,Лазар Стоименов,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- м.в.,,Локубија,, на ул.,,Иљо Андонов,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- м.в.,,Усова чешма,, на ул.,,Мирче Ацев,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- м.в.,,Усова чешма,, на ул.,,Мишо Арсов,,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- ул.,,Васил Главинов,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

-м.в. „Дрчевиќ,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- ул.,Кирил S,мбов,,ул.,Македонска,,ул.,Кирил
и Методи,,ул.Боро Ефремов,,ул.,Марко Цепенков,,
ул.,Иван Дејанов,, и ул.,Никола Парапунов,,КО Кочани

-м.в. „Средорек,, на ул.,Вера Которка,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- м.в., Белски дол,, на ул.,Бел камен,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година
-во с.Тркање КО Тркање, општина Кочани
План:969,Одлука бр.08-5479/1 од 03.12.1987 година

2.Лесна индустрија и мало стопанство

- м.в. „Белски дол,, КО Кочани
План:970,Одлука бр.07-138 од 16.07.1998 година

- м.в.,Виничка вада,, КО Кочани
План:070/03/10,Одлука бр.07-10004/1 од 20.04.2011 година
План:ТБ-Е 0611,Одлука бр.07-3140/1 од 06.12.2012 година

-м.в.,Белски дол,, КО Кочани
План:198/12,Одлука бр.07-1375/1 од 11.06.2013 год.

3. Лесна индустрија и мало стопанство /Целулоза и АТОМ/

-Блок Целулоза ЕУ 11 КО Кочани
План:100/13,Одлука бр.07-1725/1 од 20.08.2014 година

4.Комерцијални објекти

- ул. „Прокарка,, КО Кочани
План:170/2010,Одлука бр.07-1015/1 од 22.04.2010 година

5.Стопански комплекс за откуп, примарна и финална обработка на земјоделски производи

- м.в.,Виничка вада,, КО Кочани
План:070/03/10,Одлука бр.07-10004/1 од 20.04.2011 година
План:ТБ-Е 0611,Одлука бр.07-3140/1 од 06.12.2012 година

6.Спорт и рекреација КО Кочани

- ул. „Ценица,, КО Кочани
Олан:137/2009, Одлука бр.07-519/1 од 20.02.2012 година

7.За комунална инфраструктура - катна гаража

- Улица СУ 1, Централно градско подрчје во Кочани,КО Кочани
План:195/2009,Одлука бр.07-2963/1 од 28.12.2011 година

8. На,,Пониква,,Кочани

- м.в.,,Пониква,,Кочани

План:174/2003,Одлука бр.07-180/1 од 26.03.2004 година

- м.в.,,Пониква,,Кочани

-План:168/2009,Одлука бр.07-2768/1 од 09.12.2011 година

-м.в.,,Пониква,,Кочани

-План:239/14,Одлука бр.09-1744/1 од 31.08.2015 година

9.Комерцијални објекти на Пониква

-м.в.,,Пониква,,Кочани

-План239/14,Одлука бр.09-1744/1 од 31.08.2015 година

10.Хотелски комплекси (со компатабилни класи на намена Б1, Б2, Б3,Б4 и Б6) ,,Пониква,, КО Јастребник, КО Полаки

-м.в.,,Пониква,,Кочани

-План239/14,Одлука бр.09-1744/1 од 31.08.2015 година

11.Хидроелектрана на брана „Градче,, КО Кочани

План:0302-1002,Одлука бр.07-608/1 од 14.03.2008 година

12.Времено сместување А4-Бањолошки центар

План:137/2009, Одлука бр. 07-519 од 20.02.2012 г.

13.Дом за стари и изнемоштени лица – Пензионерски дом во Кочани

План:375/13,Одлука бр.07-2646/1 од 26.12.2014 година

14. Е2-комунална супраструктура /Градби за производство на енергија- фотоволтаични центри со капацитет до 1MW/

План:УПВНМ за изградба на фотоволтаични центри на дел од КП 19/1 и КП 19/2
КО Тркање, Општина Кочани, донесен со Одлука бр.09-1098/1 од 20.05.2020
година

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 РМ„бр. 5/2002) и Закон за градежно земјиште („Сл.весник на РМ „бр.15/2015, 98/2015, 193/2015, 226/2015, 31/2016, 142/2016 и 190/2016) и („Службен весник на РСМ„ бр.275/19), .

■ Основни плански документи

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

- Родово одговорна стратегија за одржлив развој на општина Кочани за плански период од 2019 до 2023год.
- Туристички акциски план за Општина Кочани за плански период од 2006 до 2016год.

Генерален урбанистички план на Град Кочани за плански период од 2013 до 2023год.

Детални урбанистички планови на град Кочани

- Урбанистички планови за населените места:
-Урбанистички план на Оризари бр.969, а измената и дополната на Планот е со Одлука бр.07-55 од 24.07.1998 година на општина Кочани.

-Урбанистички план на с.Мојанци, општина Кочани
Одлука бр.08-831/1 од 06.02.1985 година.

- Урбанистички план на с.Тркање, општина Кочани
Одлука бр.08-5479/1 од 03.12.1987 година.

-Урбанистички план вон населено место за викенд населба „Пониква,, општина Кочани
План:174/2003,Одлука бр.07-180/1 од 26.03.2004 година.

- Урбанистички план вон населено место за викенд населба „Пониква,, општина Кочани
-План:168/2009,Одлука бр.07-2768/1 од 09.12.2011 година.

- Урбанистички план вон населено место за викенд населба „Пониква,, општина Кочани
-План:239/14,Одлука бр.09-1744/1 од 31.08.2015 година.

-УПВНМ:Стопански комплекс за мала хидроелектрана на брана „Градче,,

- План:0302-1002,Одлука бр.07-608/1 од 14.03.2008 година,
УПВНМ за изградба на фотоволтаични централи на дел од КП 19/1 и КП 19/2 КО Тркање, Општина Кочани, донесен со Одлука бр.09-1098/1 од 20.05.2020 година

В) Лица вклучени во изработка на Програмата

1. Петар Апостолов, дипл. геод. инг. - Раководител на Одделение за водење на постапка за располагање со градежно земјиште
2. Марија Георгиева - Советник во Секторот за располага. и уред. на град. земјиште
3. Марија Салтирова Јовановска, дипл. арх. инг. - Советник во Сектор за урбанизам
4. Даниел Стојанов - Советник за стручно оперативна и информатичка поддршка
5. Зоран Зафиров, геоматар - Самостоен референт

ГЛАВИ НА ПРОГРАМАТА:

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.

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

Детален преглед на градежни парцели (по населено место и по урбанистички план)

- А. Градежни парцели што ќе бидат предмет на отуѓување по пат на јавно надавање
Табела со следните информации:

Следуваат 14 /четиринаесет/ табели на крајот од Програмата кои се составен дел на оваа Програма.

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

- Имплементација на маркетинг стратегијата

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/изнајмувачи на земјиштето и идни инвеститори, односно претставуваат целна групата на активностите од маркетинг стратегијата.

Со оглед на различната намена и местоположба на градежното земјиште што ќе биде понудено, логично е целните групи за одделни локации да бидат различни. Следен чекор е идентификување на најефикасните маркетинг пристапи, алатки и канали за комуницирање/промовирање на понудата до заинтересираните страни.

Маркетинг пристапот, алатките и каналите за комуницирање/промовирање се лимитирани од повеќе аспекти, но главно од финансиската моќ на општината. Како и да е, маркетинг стратегијата мора да обезбеди испраќање на вистинска, навремена и прецизна информација на вистинска адреса.

2. Динамика на реализација на Програмата

- Број на турнуси за објавување оглас, временски период за објавување на огласите и распределба на градежните парцели по турнуси
Со цел минимизирање на финансиските трошоци поврзани со објавата на огласите за отуѓување на градежното земјиште се предвидува градежните парцели што се предмет на годишната Програма да се објават во шест турнуси, и тоа, секој втори месец во 2021 година и по потреба во зависност од заинтересираноста на правните и физичките лица. Овие турнуси можат да бидат променети, во зависност од побарувачката на заинтересираните.

Пропишување на условите и постапка за јавно надавање

Постапката за отуѓување се спроведува согласно Законот за градежно земјиште со електронско јавно наддавање на интернет страната www.gradezno-zemjiste.mk, со претходно дадена објава од страна на Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање во:

-два дневни весника кои се издаваат на македонски јазик а излегуваат најмалку три месеци пред денот на објавувањето на објавата и

-Службен весник на РСМ.

Банкарска гаранција за сериозност на понуда во износ 100% до 500% од вкупната почетна цена на градежното земјиште но не помалку од 30.000,00 денари.

Јавното наддавање може да отпочне со најмалку еден учесник а јавното наддавање ќе биде успешно доколку има најмалку едно постапно наддавање над почетната цена за отуѓување на градежното земјиште.

Во постапките за отуѓување и давање под долготраен закуп на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија по пат на јавно наддавање, висината на минималниот чекор на зголемување на вредноста по метар квадратен на градежното земјиште изнесува 10% од минималната почетна цена по метар квадратен за отуѓување на градежно земјиште, но не помалку од 10 денари, со заокружување до најблискиот цел број во случаите кога висината на минималниот чекор претставува децимален број.

Рокот за поднесување на пријавата за учество во 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 пријава за земјиштето.

Доколку најповолниот понудувач во рок од 15 дена од денот на добивањето на известувањето за избор на најповолен понудувач не ги уплати средствата кои претставуваат највисока цена за отуѓување на градежното земјиште, банкарска гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор.

Доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата кои претставуваат највисока цена за отуѓување на градежното земјиште, а врз основа на доставената документација не може да се склучи договор, средствата не му се враќаат, банкарската гаранција за сериозност на понудата се активира и нема да се пристапи кон склучување на договор.

Лица надлежни за реализацијата на Програмата

Лицата кои ќе ги спроведуваат постапките за отуѓување или давање под закуп на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија, кои задолжително треба да поседуваат овластување а тоа се следните лица:

1. Петар Апостолов
2. Марија Георгиева
3. Дејан Рашков
4. Зоран Христов
5. Минов Петар

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

Приходи:

1. Индивидуално домување	10.331.226,00 ден.
2. Лесна индустрија и мало стопанство	5.285.007,00 ден.
3. Лесна индустрија /Целулоза и Атом/	10.536.804,00 ден.
4. Комерцијални објекти	12.906.240,00 ден.
5. Стопански комплекс за откуп, примарна и финална обработка на земјоделски производи .	3.494.583,00 ден.
6. Спорт и рекреација	5.486.670,00 ден.
7. Катна гаража	190.950,00 ден.
8. Викенд куќи на Пониква	1.935.738,00 ден.
9. Комерцијални објекти на Пониква КО Кочани . . .	1.476.000,00 ден.
10. Хотелски комплекси „Пониква,,	585.396,00 ден.
11. Хидроелектрана на брана „Градче,,	76.140,00 ден.
12. Времено сместување А4-Бањолошки центар	928.746,00 ден.
13. Дом за стари и изнемоштени лица во Кочани . .	376.569,00 ден.
14. Е2-комунална супраструктура /Градби за производство на енергија-фотоволтаични центри со капацитет до 1MW/	36.014.000,00 ден.
СЕ ВКУПНО ПРИХОДИ:	89.624.065,00 ден

Оваа Програма нуди поголема можност за избор од страна на заинтересираните странки за отуѓување на градежното земјиште а очекуваме реална реализација на Програмата околу 33,5% следејќи го моменталниот интерес, или приходи во износ од 30.000.000,00 денари од кои согласно Законот за градежно земјиште приходите од овие средства се распределуваат во сооднос 20% за Република Северна Македонија и 80% за Општина Кочани,и тоа:

- 20% на Република Северна Македонија	-	6.000.000,00 ден.
- 80% на Општина Кочани	-	24.000.000,00 ден.

„

4. Проценка на финансиските средства потребни за реализација на Програмата

Расходи:

Финансиските средства потребни за реализација на програмите се состојат од збир на проценетите финансиски средства потребни за реализирање на следните активности:

- Трошоци по основ на администрирање на постапките за отуѓување на градежното земјиште 1% - 240.000,00 ден.
- трошоци по основ на експропријација - 6.000.000,00 ден.
- трошоци за рекламирање на градежните локации што ќе бидат предмет на отуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште - 240.000,00 ден.

Се вкупно: 6.480.000,00 ден.

5. Преодни и завршни одредби

- Програмата ја усвојува Советот на Општина Кочани.
- Програмата може да се изменува и дополнува на начин и постапка иста по која и се донесува.
- За спроведувањето на оваа Програма надлежен е Градоначалникот на Општина Кочани.

II

Програмата влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во „Службениот гласник на Општина Кочани#.

Бр.09-2419/1
13.11.2020 година
Кочани

Претседател
на Советот на Општина Кочани,
Томе Солевски