

Врз основа на член 99 од Законот за градежно земјиште ("Службен весник на РМ" бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 и 275/19 год.) и член 38 став 1 точка 44 од Статутот на општина Гевгелија („Службен гласник на општина Гевгелија" бр.25/06, 8/10 и 18/14 год.), Советот на општина Гевгелија на седницата одржана на ден 27.12.2019 година, донесе

ПРОГРАМА

за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија на подрачјето на општина Гевгелија за 2020 година

Со донесување на новиот Закон за градежно земјиште („Службен весник на РМ" бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16), градежното земјиште може да биде во сопственост на Република Северна Македонија, општините, општините во градот Скопје и градот Скопје, на јавните претпријатија, акционерски друштва и други субјекти основани од Владата на Република Северна Македонија и Собранието на Република Северна Македонија, на домашни и странски физички и правни лица.

Сопственоста врз градежното земјиште создава права и обврски и служи за доброто на сопственикот и на заедницата. Сопственоста на градежното земјиште вклучува и право на градење на земјиштето, користење на земјиштето и право на пренесување на правото на градење на други лица. Правото на сопственост на градежното земјиште за општините, општините во градот Скопје и градот Скопје се стекнува врз основа на правно дело, по претходно донесена одлука од страна на Советот или врз основа на судска одлука.

Сопственоста на градежното земјиште на општините вклучува право на градење, користење на земјиштето, право на пренесување на правото на градење на други лица и право на отуѓување на градежното земјиште.

Со градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија управува Владата на Република Северна Македонија.

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

Градежното земјиште е добро од општ интерес за Република Северна Македонија, а уредувањето на градежното земјиште е дејност од јавен интерес.

Градежното земјиште може да биде изградено и неизградено, уредено или неуредено. Изградено градежно земјиште е земјиште на кое е изграден објект од траен карактер кој е запишан во јавните книги за запишување на правата на недвижностите и земјиштето што служи за редовна употреба на објектот опфатено со границите на градежната парцела.

Уредено градежно земјиште е земјиште опремено на кое се изградени објекти на комунална инфраструктура, објекти на водоводна, фекална и атмосферска канализација и друга инсталација, со приклучоци до градежна парцела.

Градежно земјиште е земјиште кое е планирано со урбанистички план, урбанистичка планска документација или проект за инфраструктура.

Градежна парцела е дел од градежното земјиште, чии што граници се утврдени со урбанистички план, урбанистичка планска документација или проект

за инфраструктура и истата може да се состои од една или од повеќе катастарски парцели или од делови на катастарски парцели.

Објект од траен карактер е објект кој е запишан во јавните книги за запишување на правата на недвижностите.

Времен објект е монтажно-демонтиран или типски објект кој се поставува на градежно неизградено земјиште, заради привремена употреба на просторот, до реализацијата на урбанистички план за градежното земјиште на кое е поставен времениот објект.

Инфраструктурен објект е објект од областа на сообраќајот (копнен, воден и воздушен сообраќај), подземна или надземна инсталација (вод) и електронски комуникациски мрежи и средства, со сите нивни придружни инсталации.

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 Гевгелија дефинирана според територијалната организација на Република Северна Македонија, за време на календарска 2020 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 Северна Македонија да бидат градежните парцели што се наоѓаат на териториите на следните населени места и локалитети:

1. Индивидуално домување

- Гевгелија, ДУП за блок 9 (9.1 и 9.2), Одлука бр. 07-1668/1 од 29.08.2014 год.;

- Гевгелија, ДУП за блок 5.3 и 5.6, Одлука бр. 07-1910/1 од 24.10.2013 год.;

- Гевгелија, ДУП за блок 6 (6.1 и 6.2), Одлука бр. 09-2459/1 од 30.09.2015 год.

2. Колективно домување

- Гевгелија ДУП за блок 4 (4.4), Одлука бр.09-144/1 од 21.01.2016 год.

3. Лесна индустрија и мало стопанство

- Гевгелија, ДУП за блок 14 (14.1 и 14.2), Одлука бр. 09-2180/1 од 27.08.2015 г.;

Б) Основи за изработка на Програмата

• Законски основ

Законски основ на Програмата за управување со градежното земјиште се: Закон за локалната самоуправа („Службен весник на РМ., бр.5/02), Закон за градежно земјиште („Службен весник на РМ., бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16) и член 38 став 1 точка 44 од Статутот на општина Гевгелија („Службен гласник на општина Гевгелија., бр. 25/06 и 8/10)

- Основни плански документи

- Стратегија за локален одржлив развој на општина Гевгелија за плански период од 2006 до 2011 година

Општина Гевгелија е надлежна за локалниот економски развој на подрачјето на својата територија, што подразбира:

- Планирање на локалниот економски развој;
- Утврдување на развојните и структурните приоритети и
- Водење на локалната економска политика.

Овој документ вклучува три стратешки компоненти, кои се меѓусебно поврзани и хармонизирани една со друга:

- a) Локална проценка;
- b) СЊОТ Анализа - во три сектори: Инфраструктура, одржлив економски развој и квалитет на живот;
- c) Стратешки планови - вклучувајќи визија, стратешки цели, развојни цели и преглед на програмите и проектите.

Стратегијата идентификува приоритетни области и стратешки избори, истата поставува широка рамка за економски, социјален и културен развој на општина Гевгелија за периодот 2006 - 2011 година. Сепак, потребна е понатамошна елаборација за креирање на планови за имплементација кои ќе ги дадат деталите за програмите и проектите, учесниците во активностите, финансиски планови, предвидувања и ризици, развојни индикатори и временски проценки. Како што Република Северна Македонија се движи кон ЕУ интеграциите, подобрените капацитети на локалните учесници ќе бидат искористени за интегрирање и хармонизирање на стратегијата со новите европски, национални и регионални политики.

- Локален еколошки акционен план на општина Гевгелија, донесен на 09.05.1998 година

Цели на локалниот еколошки акционен план на општина Гевгелија се:

1. Одредување, проценка и рангирање на Еко проблемите во општината врз основа на релевантниот ризик по човечко здравје, животна средина и квалитет на живеењето.

2. Создавање на таков ЛЕАП што ќе ги одреди специфичните стратегии и активности за намалување на најсериозните ризици во средината.

3. Подобрување на севкупните еколошки услови во општината и штедењето на парите и жителите преку нискобуџетски стратегии и добри резултати со најмали трошоци.

4. Промовирање на јавната свест, разбирање и одговорност за заштита на животната средина и зголемена јавна поддршка за еколошки инвестиции (решенија).

5. Зајакнување на можностите како на локалната самоуправа така и на ниво на Невладини организации (НВО) за управување со имплементирање на еколошките проблеми вклучувајќи ја нивната способност за привлекување и на странски финансиски средства (инвестиции).

- Потстратегија за рурален развој на општина Гевгелија за плански период од 2008 до 2013 година

Визија

Создавање целосно инкорпориран и финансиски стабилен регион со услови за квалитетно живеење и работење.

Мисија

Подобрување на квалитетот на животот во руралната заедница преку:

- Создавање услови за одржлив социо-економски развој;
- Ефикасни институции;
- Јавни - приватни партнерства;
- Развиен бизнис сектор;
- Ефикасно управување со природни ресурси и инфраструктура и
- Зачувување на традиционални вредности.

Цели на потстратегијата за рурален развој

Специфични цели

- Да се анимира територијата и локалната работна сила (локални оператори / субјекти);
- Да се одржи локално претприемништво;
- Да се подобри менаџментот и комерцијалните капацитети на локалните фирми;
- Да се зголеми вработувањето;
- Да се заштитат природните и културните ресурси низ призмата на интегрираниот развој на територијата;
- Да се подобрат услугите за руралната популација за да се подобри квалитетот на живеење;
- Да се преквалификуваат човечките ресурси.

Социјални цели

- Да се промовираат иницијативи;
- Да се создадат (ресоздадат) врски;
- Да се мобилизираат човечките и финансиските ресурси;
- Да се преразгледат и надминат традиционалните шеми.

Производствени цели

- Да се создадат нови субјекти и основни услови за рурален развој;
- Да се модернизираат структурите;
- Да се подобрат условите за производство.

- Туристички акционен план на општина Гевгелија и општина Валандово

Развојот на туризмот ќе биде остварен со креирање на линкови помеѓу сите стопански и нестопански сектори (производен, трговски, културен, невладин, образовните институции и верски установи) се со цел, поддршка на јавните и приватните иницијативи за креирање на конкурентни низи од

активности кои што се перспективни на подолг рок, поради остварување на економските и социјалните придобивки во регионот.

Стратешки цели

1. Збогатување на туристичката понуда на регионот (настани, активности и туристички услуги)
2. Да се подобри туристичката инфраструктура;
3. Да се зголеми туристичкиот маркетинг и промоција;
4. Развивање на човечки ресурси во правец на унапредување на туризмот
5. Да се зголеми развојот и инвестициите во туризмот.

- Генерален урбанистички план на град Гевгелија измени и дополнување за плански период од 2012 до 2022 година, Одлука бр. 07-1436/1 од 16.07.2012 год.

Просторната организација на градот подразбира дефинирање на одделни урбани содржини и инфраструктурни системи во рамките на комплексниот социоекономски и просторен систем на градот. Преку усвоените модели во чии рамки ќе се одвива развојот на најважните градски функции се предвидува подобрување на стандардот на домување, просторно дооформување на стопанските зони и нивно инфраструктурно екипирање, просторна дисперзија на нестоипанските дејности и функции на општествената надградба, оптимализирање на услови за одмор, рекреација и спортување, екипирање на градот со комунални инфраструктурни системи, прилагодување на сообраќајниот систем, заштита на културно-историското и градителско наследство на градот и примена на системот за управување на животната средина.

- Програма за изработка на урбанистички планови за 2020 год. ("Службен гласник на општина Гевгелија" бр. ___/19) Одлука бр. _____ од _____ 2019 год.

В) Лица вклучени во изработка на Програмата

1. Станка Карајанова - Раководител на сектор за урбанизам, комунални работи и заштита на животна средина
2. Благоица Митрова - Раководител на одделение за располагање со државно градежно земјиште
3. Лидија Картова - советник, овластен градежен инспектор
4. Тони Николов - соработник за администрирање и утврдување на комунални такси
5. Ристо Аџиниколов - помлад соработник

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 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, вработувања на лица, обезбедување на подобри услови за живеење.

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

- Графички прилог со одбележани градежни парцели што ќе бидат предмет на менаџирање на тоа населено место/локалитет, идентификувани со број на градежните парцели.

- 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 наддавање

ТАБЕЛА на градежни парцели за 2020 година

.....

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

- Дефинирање на целни групи 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

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 група 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.

4. 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 огласи за отуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште се предвидува градежните парцели што се предмет на Програмата да се објават по еден до два турнуси во секој квартал од 2020 година.

Пропишување на условите за наддавање

Постапката за отуѓување се спроведува согласно Законот за градежно земјиште со електронско јавно наддавање на интернет страницата www.gevgeliya.gov.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 Република Северна Македонија"

Учество на јавното наддавање заинтересираните правни и физички лица го потврдуваат со пополнување на пријава за учество на јавно наддавање по електронски пат. Кон пријавата задолжително се приложува банкарска гаранција за сериозност на понуда во износ од 100% до 500% од вкупната почетна цена на градежното земјиште, но не помалку од 30.000 денари, која ќе биде активирана доколку најповолниот понудувач не ги уплати средствата во рок од 15 дена од приемот на писменото известување по јавното наддавање и нема да се пристапи кон склучување на договор.

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.

Наддавањето се врши „чекорно,, со зголемување на вредноста со секој „чекор,, за 10%, но не помалку од 10,00 ден. по м2.

Рокот за поднесување на пријавата за учество во јавното наддавање е од 20 - 60 календарски дена зависно од категоријата на објектот сметајќи од денот на објавувањето на објавата до денот на поднесувањето на пријава за земјиштето.

- Лица надлежни за реализација 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, се следните:

- 1.Благица Митрова - Раководител на одделение за располагање со државно градежно земјиште
- 2.Станка Карајанова - Раководител на сектор за урбанизам, комунални работи и заштита на животна средина
3. Ристо Ациниколов - помлад соработник
4. Лидија Картова - советник, овластен градежен инспектор
5. Благој Ристов - виш соработник за планирање на просторот

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

Проценката на финансиските приходи се прави кумулативно за секое населено место одделно, според просечната пазарна цена за метар квадратен градежно земјиште во тоа населено место или локалитет.

- Гевгелија, блок 9 „Караорман,,	1.055.000 ден.
- Гевгелија блок 6	1.815.000 ден.
- Гевгелија, дел од УБ 5	1.517.000 ден.
- Гевгелија, дел од блок 4	11.038.000 ден.
- Гевгелија блок 14	1.575.000 ден.

Вкупно приходи: 17.000.000 ден.

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

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

- трошоци по основ на администрирање на постапките за отуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште	3.500.000 ден.
- трошоци по основ на купување на градежно земјиште од физички и правни лица	0 ден.
- трошоци за промовирање односно рекламирање на градежните локации што ќе бидат предмет на отуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште	60.000 ден.
Се вкупно:	3.560.000 ден.

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.

Оваа Програма влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во „Службениот гласник на општината,,.

Бр.09-2213/1
27.12.2019 год.
Гевгелија

Претседател
на Советот на општина Гевгелија,
Тодор Ристов с.р.