

Врз основа на член 36 од Законот за локална самоуправа ( Службен весник на РМ бр. 5/02) и член 21 од Статутот на општина Василево (Службен гласник на ОВ бр. 04/03, 08/06 и 09/10) Советот на ОВ на својата редовна седница ја донесе следната:

## **П Р О Г Р А М А**

### **за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Р.М. на подрачјето на Општина Василево за 2018 год.**

#### **Вовед**

##### **- Општ дел**

Со донесување на новиот закон за градежно земјиште (сл.весник на Р.М. бр.17/2011) градежното земјиште може да биде во сопственост на Р.М., општините, домашни и странски правни и физички лица.

Сопственоста на градежното земјиште создава права и обврски. Сопственоста на градежното земјиште вклучува: право на градење на земјиштето, право на користење, пренесување на правото на градење на други лица и отуѓување на градежното земјиште. Одлука за стекнување на сопственост на градежното земјиште во атарот на општина Василево, донесува Советот на општина Василево.

Со градежното земјиште сопственост на Република Македонија управува Владата на Р.М.

Градежното земјиште наменето за општа употреба можат да го користат сите правни и физички лица, општините, општините на градот Скопје и градот Скопје. Правото на користење Владата на Р.М.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.М. а уредувањето на градежното земјиште е од јавен интерес и го врши општината. Градежното земјиште може да биде изградено и неизградено, уредено и не уредено. Изградено градежно земјиште е земјиште на кое е изградено објект од траен карактери 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 земјиштето на кое нема изградено комунална инфраструктура.

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

На територијата на Општина Василево, се стационирани седумнаесет населени места и тоа: Василево, Пиперево, Градошорци, Ангелци, Седларци, Едрениково, Владиевци, Сушево, Доброшинци, Нова Маала, Висока Маала, Чанаклија, Радичево, Дукатино, како и Трибичино, Нивичино и Варварица кои скоро се иселени. Седиштето на Општината е во населбата Василево. Населеното места Василево со одлука бр. 07-333/1 од 02.06.1999 годна е покриено со генерален урбаностички план за село, населено место Сушево со Општ акт со Одлука бр 07-683/2 од 15.12.1988 година, населено место Нова Маала со Општ акт со Одлука бр. 07-374/1 од 14.07.2000 година, населените места Ангелци и Градошорци, со Општ акт со Одлука бр. 07-133 од 01.08.1997 година, населено место Владиевци со Урбанистичка документација со Одлука бр. 02-2876/1 од 23.06.1971 година, населено место Пиперево со Урбанистичка документација со Одлука бр. 02-867/1 од 31.12.1987 година, а за населените места Доброшинци, Седларци, Чанаклија, Едрениково, Радичево и Дукатино постои градежен опфат за населено место со кои согласно законските прописи се издава документација за градба. Општина Василево има донесено Урбанистички план вон населено место – с. Градошорци со Одлука бр. 07-1602/1 од 06.11.2006 година, Урбанистички план вон населено место Градошорци за стопански комплекс за производно дистрибутивен откупен центар за откуп, примарна и финална обработка на земјоделски производи на дел од КП бр. 386, МВ Gladно поле, КО Градошорци.

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 повеќе катастерски парцели. Објект од траен карактер е објект изграден со документација (одобрение) и заведен во јавните книги за недвижности, а 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 може да биде подзена или надземна градба за инсталаци од комуналната инфраструктура.

Прометот на градежното земјиште е слободен.

Градежното земјиште сопственост на РМ може да се оптуѓи, даде на користење (концесија или јавно приватно партнерство), даде под долготраен и краткотраен закуп, размена или да се востановат други стварни права.

#### - **Просторен опфат и предмет на Програмата**

Предмет на програмата е менаџирање со градежното земјиште во сопственост на Р.М што се наоѓа на територијата на општина Василево дефинирана според територијалната организација на РМ, за време на календарската 2018 година.

За да може да се врши отуѓување, давање под закуп на градежното земјиште изработена е мапа на општината со локации на државното градежно земјиште.

Важен фактор на оваа постапка е и категоријата урбанистички план односно урбанистички планови врз основа на кои се издава одобрение за градба.

Во текот на годишната програма за 2018 година се предвидува предмет на менаџирање со градежното земјиште во сопственост на РМ да бидат градежните парцели што се наоѓат на териториите на следните населени места и локалитети:

- Градошорци вон населено место
- Населено место Василево – пред донесување на урбанистички план
- Населено место Пиперево – пред донесување на урбанистички план
- Населено место Владиевци – пред донесување на урбанистички план
- Населено место Ангелци Градошорци – пред донесување на урбанистички план

#### - **Основи за изработка на програмата**

##### - **Законски основ**

Законски основ на програмата за управување со градежно земјиште се Закон за локална самоуправа (Сл.Весник на РМ 5/2002 ), Закон за градежно земјиште (Сл.Весник на РМ бр 17/2011 од 11.02.2011 ) и член 21 од Статутот на Општина Василево (Сл.Гласник бр 04/03, 08/06 и 09/10)

##### - **Основни плански документи**

Други документи потребни за изработка на Програма се следните стратешки развојни и плански документи донесени на локално ниво.

**Стратегија за рурален развој** на општина Василево за плански период од 2007 до 2017, со визија Општина Василево – посакувано место за жителите инвеститорите и туристите со погодни услови за брз социјален, економски и културен развој, развиена инфраструктура и чиста и здрава животна средина и - цел - постигнување на одржлив развој на руралните подрачја.

**Рурален туристички акциски план** за општините Ново село, Василево, Босилово и Струмица односно регионот Струмица за плански период од 2007 година до 2017 година со главана цел за развој на регионален плански туризам заснован од визијата за туризмот Регионот Струмичка котлина –препознатлива еколошка чиста средина ,со природни реткости ,развено туристичка инфраструктура со развиена туристичка понуда со традиционална храна.

**Генерален урбанистички план на Василево** усвоен од Советот на општина Василево со Одлука бр 07-333/1 од 02.06.1999 година.

**Урбанистички план за вон населено место Градошорци** усвоен од Советот на општина Василево со Одлука бр 07-1602/1 од 06.11.2006 година.

Лица вклучени во изработка на Програмата

- Бранко Андонов, дипломиран економист, советник комунален инспектор
- Симона Шонтевска, дипломиран инженер архитект, соработник за уредување на градежно земјиште
- Убавка Стојчева, дипломиран првник, соработник за утврдување и наплата на даноци и такси
- Ацо Митев, дипломиран економист, соработник во одделението за финансии

## **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 на населените места.

- Конкретни цели на програмата за населени места, урбани блокови и локалитети.

Заинтересираните граѓани во изградба на сопствени простории за обавување на предвидената дејност можат да ја реализираат својата потреба, согласно усвоената урбанистичка документација за населените места, а со тоа да придонесат за развој на своето населено место, преку користење на локалните ресурси, вработување на лица, обезбедување подобри услови за живеење.

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

- Листа на градежни парцели што ќе бидат предмет на менаџирање во тоа населено место или локалитет.

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

- Детален преглед на градежни парцели (групирани по предвидена активност)

### **A. Градежни парцели што ќе бидат предмет на оптуѓување по јавно издавање**

Табела за следните информации

-Број на градежна парцела

-Вкупна површина на градежна парцела

-Намена на земјиштето(основна каласа)

-Намена на земјиштето(опис)

-Броеви на катастерските парцели во состав на градежната парцела --Површина за градба

-Бруто развиена површина

-Процент на изграденост

-Коефициент на изграденост

-Максимално дозволена површина

-Почетна/Утврдена цена по метар квадратен,и

-Вкупна почетна/утврдена цена

### **B.Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање долготраен закуп по пат на издавање**

Табела со следните информации

-Број на градежна парцела

-Вкупна површина на градежна парцела

-Намена на земјиштето(основна каласа)

-Намена на земјиштето(опис)

-Броеви на катастерските парцели во состав на градежната парцела

-Површина за градба

-Бруто развиена површина

-Процент на изграденост

-Коефициент на изграденост

-Максимално дозволена површина

-Почетна/Утврдена цена по метар квадратен за годишна закупнина,

-Вкупна почетна/утврдена цена и

-Времетраење на закуп

### **B.Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање краткотраен закуп по пат на издавање**

Табела со следните информации

-Број на градежна парцела

-Вкупна површина на градежна парцела

-Намена на земјиштето(основна каласа)

-Намена на земјиштето(опис)

-Броеви на катастерските парцели во состав на градежната парцела --Површина за градба

-Бруто развиена површина

-Процент на изграденост

-Коефициент на изграденост

- Максимално дозволена висина
- Катност
- Почетна/Утврдена цена по метар квадратен,и
- Вкупна почетна/утврдена цена
- Времетраење на закуп

### **Г.Градежни парцели што ќе бидат предмет на давање на користење заради давање на концесија или јавно приватно партнерство**

Табела со следните информации

- Број на градежна парцела
- Вкупна површина на градежна парцела
- Намена на земјиштето(основна каласа)
- Намена на земјиштето(опис)
- Броеви на катастерските парцели во состав на градежната парцела --Површина за градба
- Бруто развиена површина
- Процент на изграденост
- Коефициент на изграденост
- Максимално дозволена висина
- Катност
- Основа за давање на земјиштето на користење (концесија или ЈПП)
- Заинтересирано правно лице (компанија)
- Предвидени услови за договорот

### **3.Маркетинг стратегија за промоција на градежно земјиште што е предмет на оваа програма**

#### **Дефинирање на целна група за одделни групи на градежни парцели**

- Определување на маркетинг стратегија започнува со дефинирање на целната група на инвеститори т.е претпоставување на заинтересираните страни за купување или изнајмување на одредени делови од градежното земјиште.

- Со оглед на различна намена и местополжба на градежното земјиште што ќе биде понудено, логично е целните групи за одделни локации да бидат различни, а согласно урбанистичките планирања на општината за секој плански простор опфатен со урбанистички планови.

- Заинтересираните страни се всушност потенцијалните купувачи или изнајмувачи на државно градежно земјиште и идни инвеститори на објекти односно ја претставуваат целната група на активностите од маркетинг стратегијата.

#### **Дефинирање на најефикасните маркетинг пристапи, алатки и канали**

- Идентификувањето на најефикасните маркетинг пристапи, алатки и канали за комуницирање, за промовирање на понудата до заинтересираните страни,е преку разни медиуми, реклами, постери, јавни повици и сл, во зависност од расположливите ресурси на општината, во однос на постоењето на претходно наведените можности за маркетинг промовирање.

#### **Дефинирање на опфатот и трошоците поврзани со имплементација на маркетинг стратегијата**

- Со цел минимизирање на финансиските трошоци поврзани со објавата на огласи на оптуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште се предвидува градежните парцели што се предмет на годишната програма да се објават на турнуси, према заинтересираноста на граѓаните.

- Секој турнос би опфатил објава на огласи за градежните парцели што се наоѓат во состав на одредени населени места, урбани блокови или локалитети. Динамиката на реализација мора јасно да посочи кои градежни парцели ќе се објават во кој турнос и кога би се реализирала објавата за тој турнос.

#### **Дефинирање на временската рамка за имплементација на маркетинг стратегијата**

- Маркетинг пристапот, алатките и каналите за комуницирање т.е. промовирање се лимитирани од повеќе аспекти, но главно од финансиската моќ на општината, а при тоа запазувајќи го законскиот минимум на јавно огласување.

- Како и да е, маркетинг стратегијата мора да обезбеди испраќање на вистинска, навремена и прецизна инфомација на вистинска адреса.

#### **Лица задолжени за имплементација на маркетинг стратегијата**

-Од страна на општината е формирана комисија за продажба на градежното земјиште во државна сопственост која ќе ја спроведува целата постапка за оттуѓување на земјиштето.

#### **4. Динамика на реализација на програмата**

- **Број на турноси за објавување на оглас, временски период за објавување на огласите и раподелба на градежните парцели на турноси**

- Со цел минимизирањето на финасиските трошоци поврзани со објавата на огласи за оттуѓување, се предвидува градежните парцели предвидени во оваа годишна програма за оттуѓување во 2018 година т.е. давање под закуп да бидат во четири турноси за повеќе локалитети во општината Василево.

#### **Пропишување на условите за наддавање.**

- Определувањето на висината на депозитот за учество од минимум 10 %.
- Определување на интернет страницата на која ќе се врши наддавањето,
- Одредување на услови за учество и пропишување на други обврски, или наведување на останатите релевантни информации во врска со наддавањето, ќе го врши комисијата за спроведување на оттуѓувањето на градежното земјиште во согласност на законските прописи од таа област.

#### **Лица надлежни за реализација на програмата**

- Формираната комисија за продажба на градежното земјиште од страна на општината, која ќе ја спроведува целата постапка за оттуѓување на земјиштето, ќе биде надлежна за реализација на програмата.

#### **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 по зони во тоа населено место или локалитет и во согласност со правилникот со определени цени на градежното земјиште по зони, излезен во сл. весник а издаден од министерството за транспорт и врски.

#### **6. Проценка на финансиските сретства 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:

1. Трошоците по основ на администрирање на постапките за оттуѓување, односно давање под закуп градежно земјиште;
2. Трошоци по основ на експропријација;
3. Трошоци по основ на купување на градежно земјиште од физички и правни лица ;
4. Трошоци за промовирање, односно рекламирање на градежните локации што ќе бидат предмет на оттуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште.

#### **7. Преодни и завршни одредби**

- Програмата ја усвојува советот на општината.
- Програмата може да се изменува и дополнува на начин и постапка исто по која се донесува.
- За спроведување на оваа програма надлежен е градоначалникот на општината.
- Програмата влегува во сила од денот на објавувањето на службениот гласник на општината.

Бр.08-1938/1  
07.12.2017г.  
Василево

Совет на општина Василево  
Претседател,  
Крсте Панев с.р