



ОПШТИНА КОНЧЕ

Општина Конче, 2424 Конче

Тел: +389(0)32 630 325

www.konce.gov.mk / e-mail: opstina.konce@t.mk

ПРЕДЛАГАЧ: Градоначалник на општина Конче

ИЗГОТВУВАЧ: Одделение за урбанизам,
комунални дејности и заштита
на животната средина

ПРОГРАМА

ЗА РАБОТА ВО ОБЛАСТА НА РАСПОЛАГАЊЕТО СО
ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО СОПСТВЕНОСТ НА
РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА ЗА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА КОНЧЕ
ЗА 2022 ГОДИНА

Декември, 2021 ГОДИНА

Врз основа на член 99 став 1 алинеа прва од Законот за градежно земјиште (“Службен весник на РМ“, бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16, 275/19, 90/20 и 101/21), член 36 став 1 точка 15 од Законот за локалната самоуправа (“Службен весник на РМ“, бр. 05/02),

Советот на Општината Конче на седницата одржана на 29.12. 2021 година, донесе:

ПРОГРАМА

**ЗА РАБОТА ВО ОБЛАСТА НА РАСПОЛАГАЊЕТО СО
ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО СОПСТВЕНОСТ НА
РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА ЗА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА КОНЧЕ
ЗА 2022 ГОДИНА**

Вовед

- Општ дел
- Просторен опфат и предмет на Програмата
- Основи за изработка 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 по 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 надавање
 - б. Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање под долготраен закуп по пат на јавно надавање
 - в. Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање под краткотраен закуп по пат на јавно надавање
 - 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 оделни 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 надавање
 - 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**

Содржина и теми во Програмата

ВОВЕД:

Општ дел

Согласно Закон за градежно земјиште (Сл.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, 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, општините во градот Скопје и градот Скопје донесува Советот.

Сопственоста на општините им ги овозможува следните права: право 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, 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.

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 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 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 Конче, дефинирана според територијалната организација на Република Северна Македонија, за време на календарска 2022 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 годината со 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:

1. с.Ракитец – КО Ракитец и
2. Локалитет сончева езерска населба на Езеро Мантово КО Долна Враштица.

Б) Основи за изработка на Програмата

▪ Законски основ

Законски основ на програмата за управување со градежното земјиште се: Закон за локалната самоуправа (“Службен веник на РМ”, број 5/2002), Закон за градежно земјиште (“Службен.весник на РМ”, бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16).

▪ Основни плански документи

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

- Интегриран план за локален развој на Општина Конче 2019-2022
- Урбанистички план вон населено место за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Враштица –Општина Конче, Одлука за донесување бр.07-529/8 од 21.06.2010год. објавена во Службен гласник на Општина Конче бр.7 од 2010год.
- УПС за с.Ракитец, Разработка на блок 9, КО Ракитец, Општина Конче, плански период 2014-2024, Одлука за донесување бр.08-449/3 од

18.04.2017 објавена во Службен гласник на Општина Конче бр.4 од 2017год.

- Програма за изработка на урбанистички планови во 2022 година
- Други стратешки документи

В) Лица вклучени во изработка на Програмата

- д-р Зоран Ѓоргиев, раководител на Одделение за урбанизам, комунални дејности и заштита на животна средина ;
- Емилија Гичева, урбанистички планер во Одделение за урбанизам, комунални дејности и заштита на животна средина

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.

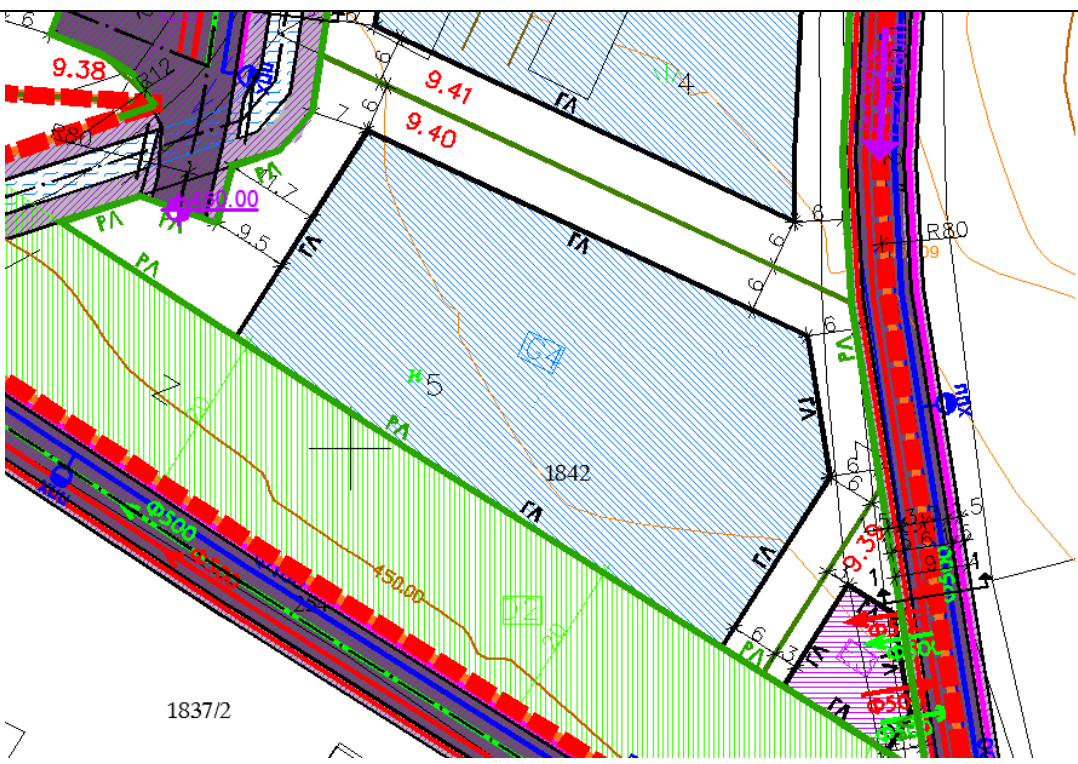
- **Конкретни цели на Програмата по населени места, урбани блокови и локалитети**
Заинтересираните граѓани за изградба на сопствени објекти за обавување на дејност можат да ја реализираат својата потреба, а со тоа да придонесат за развој на населеното место/локалитет, користење на локалните ресурси, вработување на лица, обезбедување на подобри услови за живеење.

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

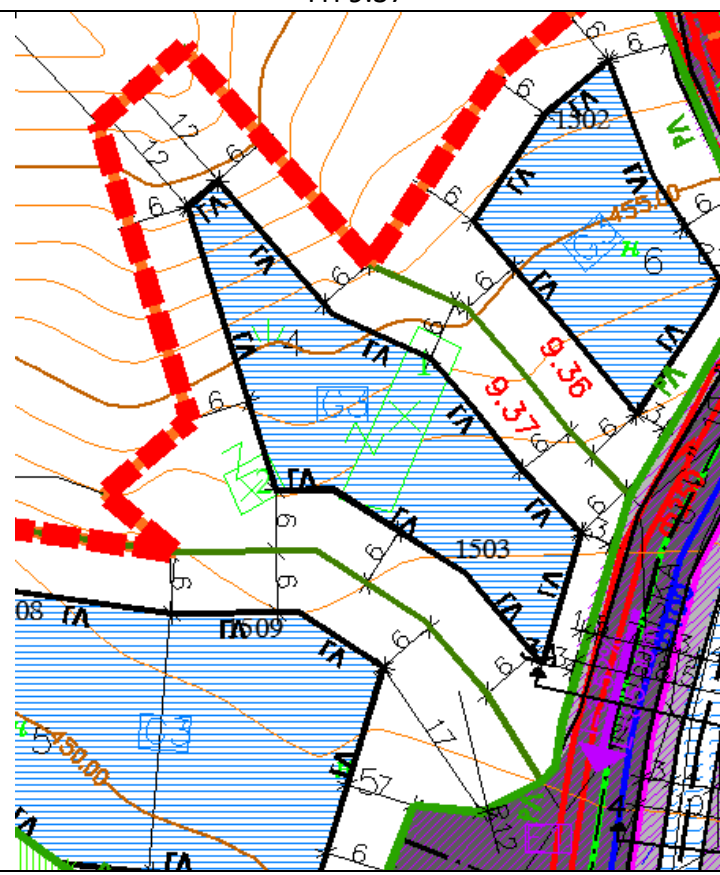
- **Графички прилог со одбележани градежни парцели што ќе бидат предмет на отуѓување** во тоа населено место/локалитет, идентификувани со број на градежните парцели.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ОД ИЗВОД ОД ПАРЦЕЛИ
од УПС за с.Ракитец, Разработка на блок 9, КО Ракитец, Општина Конче, плански период 2014-2024,

ГП 9.40



ГП 9.37



УП за с.РАКИТЕЦ - РАЗРАБОТКА НА БЛОК:9 - К.О. РАКИТЕЦ, ОПШТИНА КОНЧЕ

П -5.42 ха

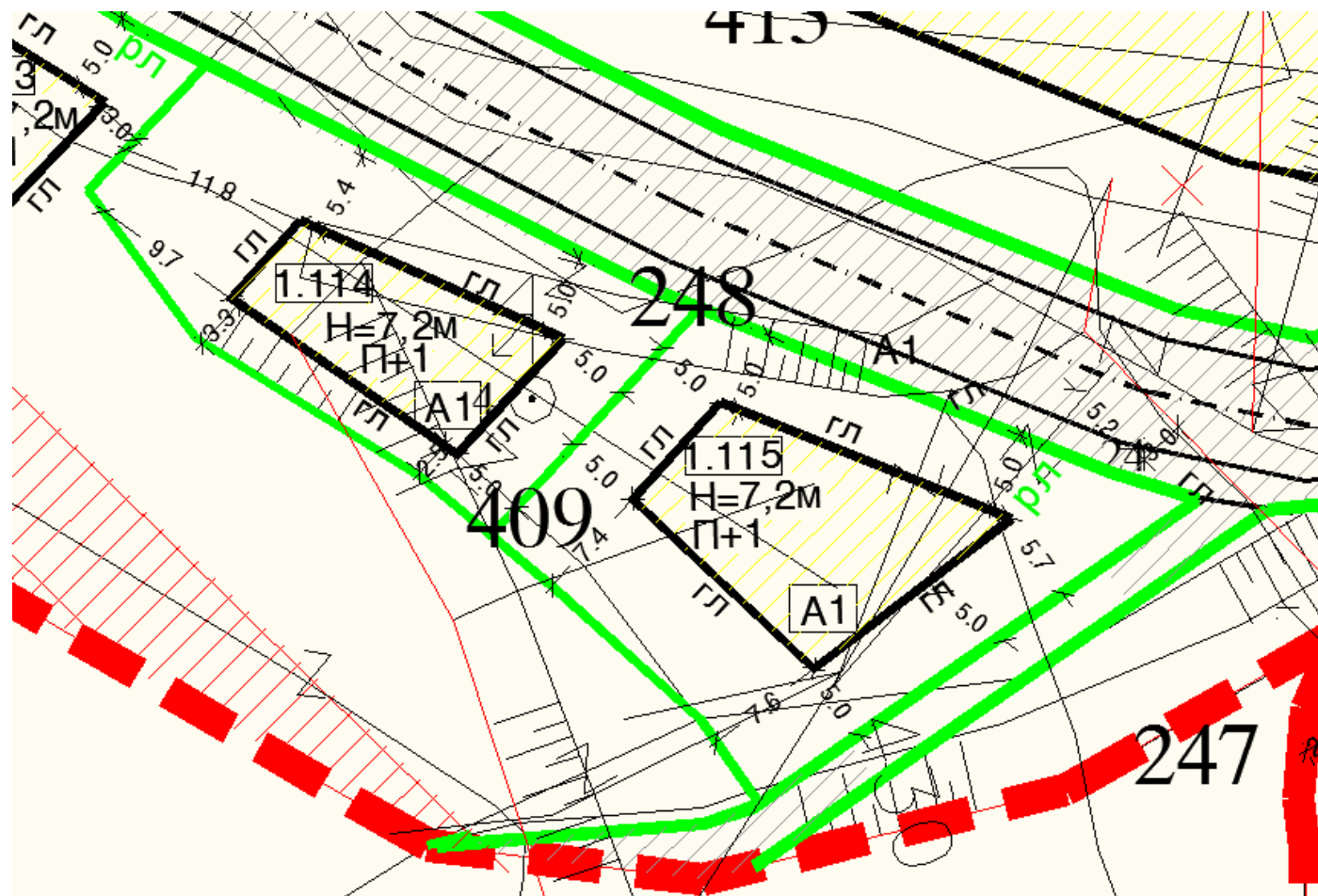
нумерација на блок	нумерација на градежна парцела	класа на намена	компатибилна класа на намена	максимална висина	катност	површина на градежна парцела (м2)	максимална површина за градба (м2)	максимална бруто развиена површина (м2)	процент на изграденост(%)	коэффициент на искористеност	во парцела
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
	9.40	Г4	-			3467м2	2385м2	3339м2	68.79%	0.96	

УП за с.РАКИТЕЦ - РАЗРАБОТКА НА БЛОК:9 - К.О. РАКИТЕЦ, ОПШТИНА КОНЧЕ

П -5.42 ха

нумерација на блок	нумерација на градежна парцела	класа на намена	компатибилна класа на намена	максимална висина	катност	површина на градежна парцела (м2)	максимална површина за градба (м2)	максимална бруто развиена површина (м2)	процент на изграденост(%)	коэффициент на искористеност	во парцела
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
	9.37	Г3	-			1645м2	624м2	874м2	60.24%	0.53	

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ОД ИЗВОД ОД ПАРЦЕЛИ
од Урбанистички план вон населено место за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Врашtica – Општина Конче
ГП 1.114 и ГП 1.115

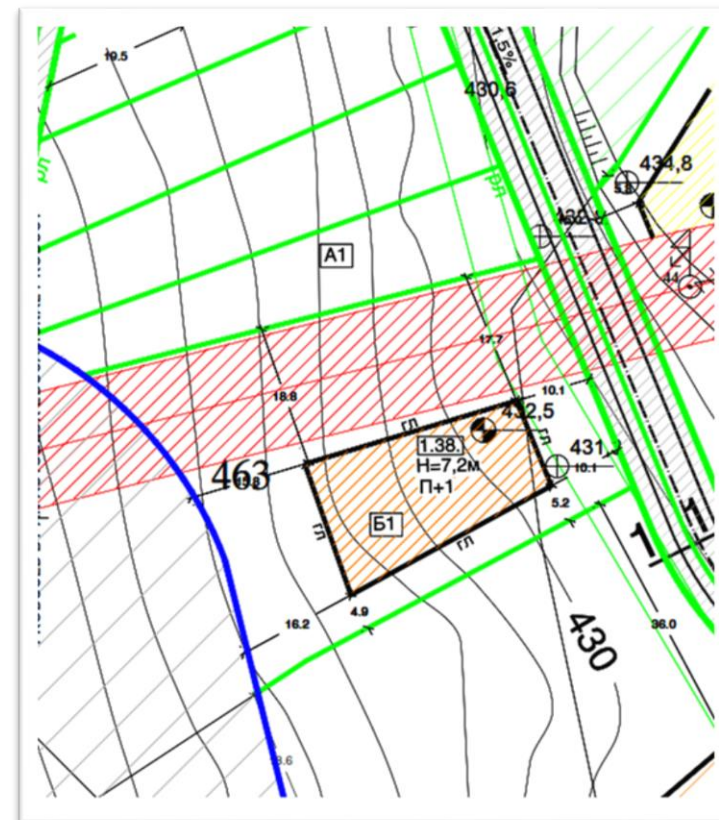
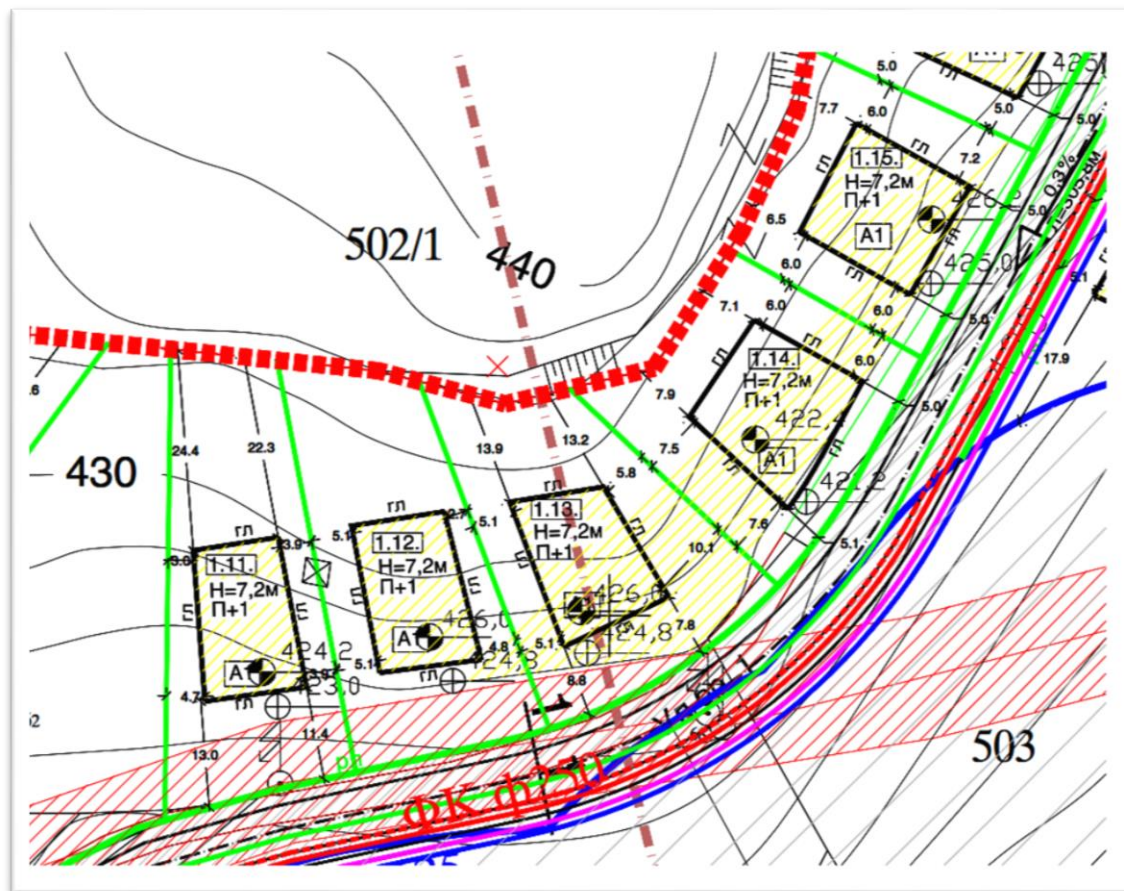


број на град. парцела	класа на намена	компати. класа на намена	површина на град. парцела м2	површина за град. градење м2	развиена површина м2	број на катови	макс. висина до венец	број на паркинг места
1.114.	A-1	викенд куќи	516,6	141,0	243,0	П+1	7,2м	4
1.115.	A-1	викенд куќи	673,6	195,3	243,6	П+1	7,2м	4

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ОД ИЗВОД ОД ПАРЦЕЛИ

од Урбанистички план вон населено место за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Врашtica – Општина Конче

ГП 1.11, ГП 1.12, ГП 1.13, ГП 1.14, ГП 1.15 ГП 1.38,
ГП 1.52, ГП 1.101, ГП 1.109, ГП 1.107, ГП 1.106 и ГП 1.99



Број на град. парцела	Класа на намена	Компатибилна класа на намена	Површина на град. парцела м2	Површина за градење м2	Развиена површина м2	Број на катови	Мах. Висина до венец	Број на паркинг места
1.11	А-1 викенд куќи	Д-1 , Д-2	974,8	210,4	243,8	П+1	7,2м	4
1.12	А-1 викенд куќи	Д-1 , Д-2	964,5	217,5	248,0	П+1	7,2м	4
1.13	А-1 викенд куќи	Д-1 , Д-2	954,1	214,7	249,4	П+1	7,2м	4
1.14	А-1 викенд куќи	Д-1 , Д-2	843,5	253,0	258,9	П+1	7,2м	4
1.15	А-1 викенд куќи	Д-1 , Д-2	761,1	230,0	250,0	П+1	7,2м	4
1.38	Б-1 мали комерцијални и деловни дејности	Б-4 , Д-2	2.233,3	455,6	911,2	П+1	7,2м	18
1.52	Б-1 мали комерцијални и деловни дејности	Б-4 , Д-2	1.590,0	569,8	1.139,6	П+1	7,2м	22
1.101	А-4 времено домување	Д-1 , Д-2	1.135,2	340,4	452,8	П+1	7,2м	10
1.109	А-1 викенд куќи	Д-1 , Д-2	1.134,8	253,4	246,8	П+1	7,2м	4
1.107	А-1 викенд куќи	Д-1 , Д-2	683,1	200,7	248,4	П+1	7,2м	4
1.106	А-1 викенд куќи	Д-1 , Д-2	727,8	217,8	246,6	П+1	7,2м	4
1.99	А-1 викенд куќи	Д-1 , Д-2	1.041,4	169,3	238,6	П+1	7,2м	4

А. Градежни парцели што ќе бидат предмет на отуѓување по пат на јавно надавање

број на градежна парцела	вкупна површина на градежна парцела м2	намена на земјиштето (основна класа)	намена на земјиштето (опис)	бројеви на КП во состав на ГП	површина на градба м2	брuto развиена површина м2	Процент на изграденост %	коэффициент на искористеност на земјиштето	максимална дозволена висина м	катност	Урбанистички план	Населено место
од УПС за с.Ракитец, Разработка на блок 9, КО Ракитец, Општина Конче, плански период 2014-2024, Одлука за донесување бр.08-449/3 од 18.04.2017 објавена во Службен гласник на Општина Конче бр.4 од 2017год.												
9.40	3467	Г4	Стоваришта	1842	2385	3339	68.79	0,96	/	/	УПС за с.Ракитец, Разработка на блок 9, КО Ракитец, Општина Конче, плански период 2014-2024	с.Ракитец
9.37	1645	Г3	Сервиси и стоваришта	1503	624	874	60.24	0,53	/	/	УПС за с.Ракитец, Разработка на блок 9, КО Ракитец, Општина Конче, плански период 2014-2024	с.Ракитец
од Урбанистички план вон населено место за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Врашница –Општина Конче Одлука за донесување бр.07-529/8 од 21.06.2010 објавена во Службен гласник на Општина Конче бр.7 од 2010год.												
1.114	516,6	А-1	Викенд куќа	411/2 и 413/2	141	243	/	/	7.2	П +1	УПВНМ за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Врашница –	КО Долна Врашница

број на градежна парцела	вкупна површина на градежна парцела м2	намена на земјиштето (основна класа)	намена на земјиштето (опис)	бројеви на КП во состав на ГП	површина на градба м2	брuto развиена површина м2	Процент на изграденост %	коефициент на искористеност на земјиштето	максимална дозволена висина м	катност	Урбанистички план	Населено место
											Општина Конче	
1.115	673,6	A-1	Викенд куќа	411/2 и 413/2	195,3	243,6	/	/	7,2	П +1	УПВНМ за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Врашница – Општина Конче	КО Долна Врашница
1.11	974,8	A-1	Викенд куќа		210,4	243,8	/	/	7,2	П +1	УПВНМ за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Врашница – Општина Конче	КО Долна Врашница
1.12	964,5	A-1	Викенд куќа		217,5	248,0	/	/	7,2	П +1	УПВНМ за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Врашница – Општина Конче	КО Долна Врашница
1.13	954,1	A-1	Викенд куќа		214,7	249,4	/	/	7,2	П +1	УПВНМ за сончева езерска населба на	КО Долна Врашница

број на градежна парцела	вкупна површина на градежна парцела м2	намена на земјиштето (основна класа)	намена на земјиштето (опис)	бројеви на КП во состав на ГП	површина на градба м2	брuto развиена површина м2	Процент на изграденост %	коефициент на искористеност на земјиштето	максимална дозволена висина м	катност	Урбанистички план	Населено место
											езеро Мантово КО Долна Враштица – Општина Конче	
1.14	834,5	А-1	Викенд куќа		253,0	258,9	/	/	7,2	П +1	УПВНМ за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Враштица – Општина Конче	КО Долна Враштица
1.15	761,1	А-1	Викенд куќа		230,0	250,0	/	/	7,2	П +1	УПВНМ за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Враштица – Општина Конче	КО Долна Враштица
1.38	2.233,3	Б-1	Мали комерцијални и деловни дејности		455,6	911,2	/	/	7,2	П +1	УПВНМ за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Враштица – Општина Конче	КО Долна Враштица
1.52	1.590,0	Б-1	Мали комерцијални		569,8	1.139,6	/	/	7,2	П +1	УПВНМ за сончева езерска населба на	КО Долна Враштица

број на градежна парцела	вкупна површина на градежна парцела м2	намена на земјиштето (основна класа)	намена на земјиштето (опис)	бројеви на КП во состав на ГП	површина на градба м2	бруто развиена површина м2	Процент на изграденост %	коефициент на искористеност на земјиштето	максимална дозволена висина м	катност	Урбанистички план	Населено место
			и деловни дејности								езеро Мантово КО Долна Враштица – Општина Конче	
1.101	1.135,2	A-4	Времено домување		340,4	452,8	/	/	7,2	П+1	УПВНМ за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Враштица – Општина Конче	КО Долна Враштица
1.99	1041,4	A1	Викенд куќа	416/2 и 415/2	169,3	238,6	/	/	7,2	П+1	УПВНМ за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Враштица – Општина Конче	КО Долна Враштица
1.106	727,8	A1	Викенд куќа	415/1	217,8	246,6	/	/	7,2	П+1	УПВНМ за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Враштица – Општина Конче	КО Долна Враштица

број на градежна парцела	вкупна површина на градежна парцела м2	намена на земјиштето (основна класа)	намена на земјиштето (опис)	броеви на КП во состав на ГП	површина на градба м2	бруто развиена површина м2	Процент на изграденост %	коэффициент на искористеност на земјиштето	максимална дозволена висина м	катност	Урбанистички план	Населено место
1.107	683,1	A1	Викенд куќа	415/3	200,7	248,4	/	/	7,2	П+1	УПВНМ за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Враштица – Општина Конче	КО Долна Враштица
1.109	1134,8	A1	Викенд куќа	424/1	253,4	243,8	/	/	7,2	П+1	УПВНМ за сончева езерска населба на езеро Мантово КО Долна Враштица – Општина Конче	КО Долна Враштица

В. Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање под краткотраен закуп по пат на јавно надавање

број на градежна парцела	вкупна површина на градежна парцела	намена на земјиштето (основна класа)	намена на земјиштето (опис)	броеви на катастарски парцели во состав на градежната парцела	површина на градба	бруто развиена површина	процента на изграденост	коэффициент на искористеност на земјиштето	максимална дозволена висина	катност	почетна/утврдена цена по метар квадратен за годишна закупнина	вкупна почетна/утврдена цена за годишна закупнина	времетраење на закупот
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

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

- **Дефинирање на целни групи за оделни 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 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.

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 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 мора јасно да посочи кои градежни парцели ќе се објавуваат во кој турнус и кога би се реализирала објавата за тој турнус (на пример, во првиот квартал на 2022 година).

- **Пропишување на условите за издавање**

Се пропишуваат/определуваат следните параметри: висината на депозитот за учество, определување на интернет страницата на која ќе се врши издавањето, одредување на условите за учество, пропишување на други обврски и се наведуваат останати релевантни информации во врска со издавањето.

▪ **Лица надлежни за реализацијата на Програмата**

Тинка Ангелова дипломиран правник
Ленче Крстева дипломиран економист.
Емилија Гичева урбанистички планер.

5. Проценка на финансиските приливи по основ на реализација на Програмата (приходна страна на Програмата), изнесува 4.000.000 денари.

Проценка е дека во 2022 година ќе се отуѓат сите предвидени Градежни парцели што ќе бидат предмет на отуѓување по пат на јавно надавање.

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

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

- Трошоци по основ на администрирање на постапките за отуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште 300.000,00 денари;
- трошоци за промовирање, односно рекламирање на градежните локации што ќе бидат предмет на отуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште 100.000,00 денари.

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 спроведувањето на оваа Програма надлежен е Градоначалникот на општината.
- Програмата влегува во сила со денот на донесување и ќе биде објавена во Службен гласник на општината.

Број 08-1720/12
Дата 29.12.2021
Конче

Совет на општина Конче
Претседател,
Александра Ристова,