Врз основа на член 62 став 1 точка 1 и член 36 став 1 точка 15 од Законот за локална самоуправа („Сл. Весник на РМ„ бр5/02), а во согласност со член 94 и член 21 став 1 точка 49 од Статутот на општина Новаци („Службен гласник на општина Новаци„ бр.07/2019), Советот на Општина Новаци на седницата одржана на ден 29.12.2021 година, донесе

ПРОГРАМА

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

ПРОСТОРЕН ОПФАТ И ПРЕДМЕТ НА ПРОГРАМАТА

Предмет на оваа програма е располагањето, управувањето и менаџирање со градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија на територијата на општина Новаци дефинирана според територијалната организација на Република Северна Македонија за време на календарската 2022 година, а врз основа на донесените општи акти од страна на Советот на општина Новаци, како и АУП согласно општ акт за село Новаци и ЛУПД КО Градешница, врз основа на кои може да се издаде одобрение за градење. Од друга страна пак вклучува отуѓување на градежно земјиште со јавно наддавање и непосредна спогодба, давање на земјиште на долготраен и краткотраен закуп и размена на земјиштето. Програмата за работа во областа на располагањето со градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија на подрачјето на општина Новаци ги третира територииите односно опфатите на општите акти каде земјиштето е во сопственост на Република Северна Македонија и каде што согласно Законот за градежно земјиште може да се оствари промет на градежното земјиште во рамките и на начин определен со Законот за градежно земјиште. Општина Новаци има Комисија за располагање со градежно земјиште и има поднесено барање до Министерството за транспорт и врски да ги врши работите на располагање со градежно земјиште, да остварува промет со градежно земјиште и приходи по тој основ.

Во текот на годишната Програма се предвидува предмет на располагањето, управувањето и менаџирањето со градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија да бидат градежни парцели што се наоѓаат на територијата на општина Новаци во населените места Зовиќ, Старавина, Новаци и Градешница согласно:

1	Општ акт за село Зовиќ донесен со Одлука од Совет на општина Новаци бр. 07-795/11 од 30.09.2014 година
2	Општ акт за село Старавина донесен со Одлука на Совет на општина Новаци бр. 14-71/19 од 30.01.2015 година
3	АУП – Архитектонско Урбанистички Проект за формирање на градежни парцели на дел од КП 1394/1 (КП 1394, КП 1394/9, КП 1394/10, КП 1394/11, КП 2009/5, КП 1221/1, КП 1221/2 и КП 1241/1) КО Новаци и КО Новаци ВОН ГРАД, за намена Г2 – Лесна и незагадувачка индустрија, (Г3 – Сервиси и Г4 – Стоваришта), согласно општ акт за село Новаци, општина Новаци, бр. 09-403/5, од 25.05.2021;
4	ЛУПД – Локална урбанистичка планска документација за дел од КП бр. 2876/3 со основна класа на намена А1, КО Градешница, општина Новаци, бр. 09-05 од 22.09.2020 година.

Просторен опфат

Со оваа програма се дефинира менаџирањето со градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија што се наоѓа на територијата на општина Новаци дефинирана според територијалната организација на Република Северна Македонија, за време на календарска 2022 година. 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 територииите на:

Населено место Зовиќ, населено место Старавина и населено место Новаци според општ акт за село Зовиќ донесен со Одлука бр. 07-795/11 од 30.09.2014 година, општ акт за село Старавина донесен со Одлука бр. 14-71/19 од 30.01.2015 година, АУП – Архитектонско Урбанистички Проект за формирање на градежни парцели на дел од КП 1394/1 (КП 1394, КП 1394/9, КП 1394/10, КП 1394/11, КП 2009/5, КП 1221/1, КП 1221/2 и КП 1241/1) КО Новаци и КО Новаци ВОН ГРАД, за намена Г2 – Лесна и незагадувачка индустрија, (Г3 – Сервиси и Г4 – Стоваришта), согласно општ акт за село Новаци, општина Новаци, бр. 09-403/5, од 25.05.2021 и ЛУПД – Локална урбанистичка планска документација за дел од КП бр. 2876/3 со основна класа на намена А1, КО Градешница, општина Новаци, бр. 09-05 од 22.09.2020 година.

ОСНОВИ ЗА ИЗРАБОТКА НА ПРОГРАМАТА

Законски основ за изработка на Програмата

Законски основ на Програмата за управување со градежното земјиште се:

Законот за локалната самоуправа (Сл. Весник на РМ 5/2002), Закон за градежно земјиште (Сл. Весник на РМ бр. 15/15; 44/15; 98/15; 193/15; 226/15; 30/16; 31/16; 142/16 и 190/16), член 21 од Статутот на општина Новаци (Сл. Гласник бр. 7/2019) и Уредба за висината на цената на градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија и висината на посебните трошоци за спроведување на постапките за отуѓување и давање под закуп (Сл. Весник на РМ бр. 158/13; 175/13; 134/14 и 161/14).

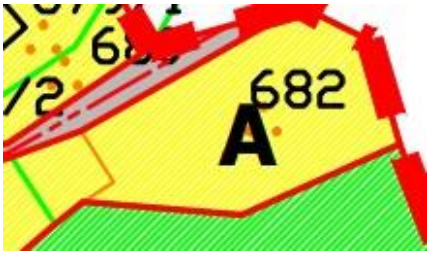
Цели на програмата

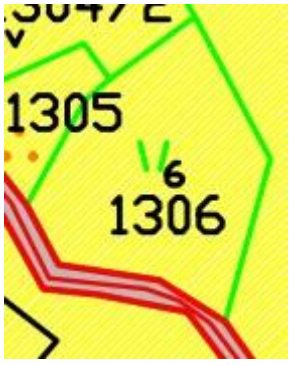
Обезбедување на услови за социо – економски развој на општината преку обезбедување просторни услови за развој што ќе им овозможат на заинтересираните правни и физички лица изградба на сопствени простории за обавување на одредена дејност, а потоа и да придонесат за развојот на општина Новаци на начин што ќе обезбедат вработување на невработени лица и обезбедување на подобри услови за живеење од една страна, а од друга страна и давање на можност за користење на расположливите ресурси.

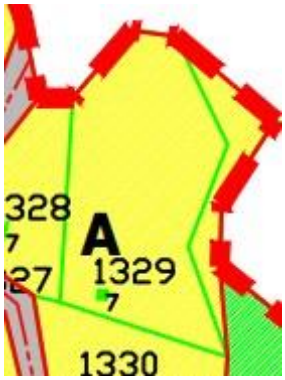
Динамика на реализација на програмата

Програмата за 2022 година се планира да се реализира континуирано во календарската 2022 година.

Блок 1
Парцела 682; 1306; 1329; 1371 КО Зовиќ









Градежни парцела 682; 1306; 1329 и 1371

- Основна класа на намена за градежната парцела е А – домување, односно:
  - А0 – домување во станбени куќи со посебен режим
  - А1 – домување во станбени куќи
  - А3 – групно домување
- Процент на изграденост е 60 % (урбанистичка величина која ја покажува густината на изграденост, се пресметува како однос помеѓу површината на земјиштето под градбата и вкупната површина на градежното земјиште изразен во проценти)
- Коефициент на искористеност е 1,8 (урбанистичка величина која го покажува интензитетот на изграденост на градежното земјиште и се пресметува како однос помеѓу вкупната изградена површина, односно збирот на површините на сите изградени спратови на градбата и вкупната површина на градежното земиште, изразен со рационален број со две децимали)
- Катност е П+2
- Максимална висина на венец 10,2 м
- Општите услови за изградба, развој и користење на земјиштето и градбите се применуваат за сите катастарски парцели во рамките на планскиот опфат во чии граници се дефинирани наменски зони за домување, јавни институции, зеленило и рекреација и инфраструктура.
- Во зоната предвидена за домување, во катастарските парцели до кои се пристапува директно од дефинираните главни сообраќајни правци, во објектите со основна класа на намена А1 – домување во станбени куќи и домување во станбени куќи во селско – стопански двор и А3 – групно домување дозволено е егзистирање на компатибилна класа на намени:
  - Б1 – мали комерцијални и деловни намени (до 30 % во однос на основната класа на намени)

- Формирањето на градежната парцела, површина на градба, висината на објектите, процентот на изграденост и коефициентот на искористеност да се во согласност со Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 63/12; 126/12; 19/13; 95/13 и 37/14)
- Површината на градење може да се протега во рамки на една или повеќе катастарски парцели, при што минимално растојание од површината на градење до границата со парцелата кон постоечката сообраќајница не треба да е помало од три (3) метри, согласно член 84-а од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 63/12; 126/12; 19/13; 95/13 и 37/14)
- Максимално дозволената висина на венец е планска одредба со која се утврдува височината на градбата и се одредува за онаа страна на површината за градење која гледа кон лицето на градежната парцела (страната од каде што се пристапува преку јавна сообраќајна површина), во согласност со член 44 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 63/12; 126/12; 19/13; 95/13 и 37/14):
    - За рамен терен максималната височина на градбата се изразува како вертикално растојание помеѓу тротоарот и завршниот венец на градбата во должни метри;
    - За терен во пад, доколку тротоарот долж лицето на парцелата е во пад, максималната височина се одредува помеѓу висинската кота на тротоарот во средината на страната на површината за градење долж падот на теренот и завршниот венец на градбата.
- Стационарниот сообраќај – паркирањето да се решава во рамки на сопствена градежна парцела. Потребниот број на паркинг места да се утврди согласно член 59 и 61 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 63/12; 126/12; 19/13; 95/13 и 37/14). Обезбедувањето на потребниот број на паркинг места е одновен услов за постигнување на максимално дозволените урбанистички величини и параметри (процент на изграденост, коефициент на искористеност, висина на венец и катност)
- Колски пристап до градежните парцели да се обезбеди од постоечка сообраќајна инфраструктура. Доколку не е обезбеден колски пристап до парцелата, инвеститорот е должен сам да си обезбеди колски или пешачки пристап
- Надлежните институции кои стопанисуваат со комуналните инфраструктурни мрежи (водовод, канализација, електрично напојување, фиксна телефонија итн.) да обезбедат услови за приклучок на градежните парцели кон своите мрежи

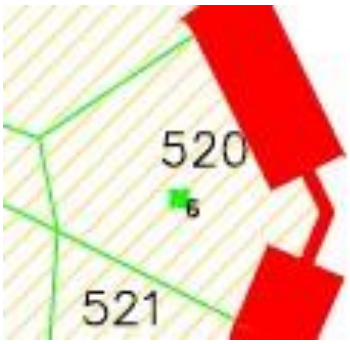
- Во рамките на планскиот опфат, потребно е обезбедување на услови со соодветно собирање, чување предтретман, третман, рециклирање или уништување на создадениот комунален отпад кој ќе се одлага во заеднички контејнери, а определувањето на нивните локации да се изврши со Одлука од Советот на општина Новаци
- При изградбата на новите објекти да се почитува важечката законска и подзаконска регулатива која го регулира градењето
- Се задолжува инвеститорот да обезбеди комплетен третман на отпадните води во согласност со важечката законска регулатива
- Сите параметри за уредување на просторот во планскиот опфат кои не се опфатени во приложените општи услови за изградба, развој и користење на земјиштето и градбите од овој Општ акт, мора да бидат во согласност со Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 63/12; 126/12; 19/13; 95/13 и 37/14).

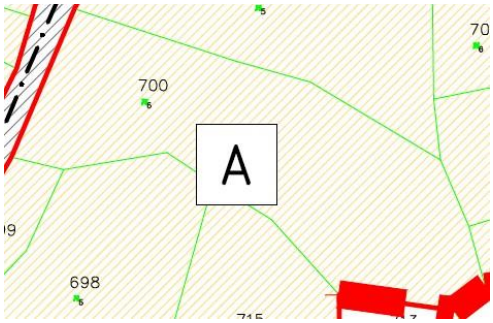
Број на парцела	Основна класа на намена	Компатибилни класи на намена	Катност	Максимална висина до венец м[1]	Површина на градежна парцела м[2]	Максимална површина за градба на повеќе градби во утврдениот простор за градба	Бруто развиена површина за градба по нивоа	Коефициент на искористеност	Процент на изграденост
682	А0 А1 А3	Б1	П+2	10,2	598	358,8	860	1,8	60
1306	А0 А1 А3	Б1	П+2	10,2	527	316,2	750	1,8	60
1329	А0 А1 А3	Б1	П+2	10,2	1043	625,8	1875	1,8	60
1371	А0 А1 А3	Б1	П+2	10,2	849	509,4	1220	1,8	60

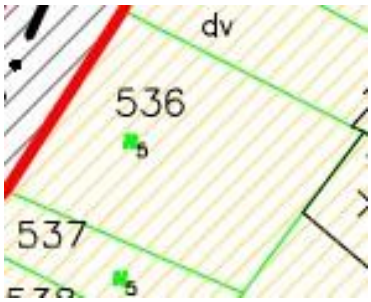
Блок 2

Парцела 502; 520; 536 и 700 КО Старавина









Градежни парцели 502; 520; 536 и 700

- Основна класа на намена за градежната парцела е А – домување, односно:
  - А0 – домување во станбени куќи со посебен режим
  - А1 – домување во станбени куќи
  - А3 – групно домување
- Процент на изграденост е 50 % (урбанистичка величина која ја покажува густината на изграденост, се пресметува како однос помеѓу површината на земјиштето под градбата и вкупната површина на градежното земјиште изразен во проценти)
- Коефициент на искористеност (урбанистичка величина која го покажува интензитетот на изграденост на градежното земјиште и се пресметува како однос помеѓу вкупната изградена површина, односно збирот на површините на сите изградени спратови на градбата и вкупната површина на градежното земиште, изразен со рационален број со две децимали):
  - За А0 – Домување во станбени куќи со посебен режим за градежни парцели до 1000 м^2 процентот е 1,00

    - За А0 – Домување во станбени куќи со посебен режим за градежни парцели над 1000 м^2 процентот е 0,50
    - За А1 – домување во станбени куќи проценот е 1,50
    - За А3 – групно домување процентот е 1,50
- Катност:
    - За А0 – Домување во станбени куќи со посебен режим за градежни парцели до 1000 м^2, катност е П+2+ПК
    - За А0 – Домување во станбени куќи со посебен режим за градежни парцели над 1000 м^2, катност е П+2+ПК
    - За А1 – домување во станбени куќи катност е П+2+ПК
    - За А3 – групно домување процентот катност е П+2
- Максимална висина на венец е:
    - За А0 – Домување во станбени куќи со посебен режим за градежни парцели до 1000 м^2, максимална висина на венец е 10,2 м^2
    - За А0 – Домување во станбени куќи со посебен режим за градежни парцели над 1000 м^2, максимална висина на венец е 10,2 м^2
    - За А1 – домување во станбени куќи, максимална висина на венец е 10,2 м^2
    - За А3 – групно домување, максимална висина на венец е 10,00 м^2
- Општите услови за изградба, развој и користење на земјиштето и градбите се применуваат за сите катастарски парцели во рамките на планскиот опфат во чии граници се дефинирани наменски зони за домување, јавни институции, зеленило и рекреација и инфраструктура.
- Во зоната предвидена за домување, во катастарските парцели до кои се пристапува директно од дефинираните главни сообраќајни правци, во објектите со основна класа на намена А1 – домување во станбени куќи и домување во станбени куќи во селско – стопански двор и А3 – групно домување дозволено е егзистирање на компатибилна класа на намени:
    - Б1 – мали комерцијални и деловни намени (до 30 % во однос на основната класа на намени)
- Формирањето на градежната парцела, површина на градба, висината на објектите, процентот на изграденост и коефициентот на искористеност да се во согласност со Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 63/12; 126/12; 19/13; 95/13 и 37/14)
- Површината на градење може да се протега во рамки на една или повеќе катастарски парцели, при што минимално растојание од површината на градење до границата со парцелата кон постоечката сообраќајница не треба да е помало од три (3) метри, согласно член 84-а од Правилникот за стандарди

и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 63/12; 126/12; 19/13; 95/13 и 37/14)

- Максимално дозволената висина на венец е планска одредба со која се утврдува височината на градбата и се одредува за онаа страна на површината за градење која гледа кон лицето на градежната парцела (страната од каде што се пристапува преку јавна сообраќајна површина), во согласност со член 44 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 63/12; 126/12; 19/13; 95/13 и 37/14):
    - За рамен терен максималната височина на градбата се изразува како вертикално растојание помеѓу тротоарот и завршниот венец на градбата во должни метри;
    - За терен во пад, доколку тротоарот долж лицето на парцелата е во пад, максималната височина се одредува помеѓу висинската кота на тротоарот во средината на страната на површината за градење долж падот на теренот и завршниот венец на градбата.
- Стационарниот сообраќај – паркирањето да се решава во рамки на сопствена градежна парцела. Потребниот број на паркинг места да се утврди согласно член 59 и 61 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 63/12; 126/12; 19/13; 95/13 и 37/14). Обезбедувањето на потребниот број на паркинг места е одновен услов за постигнување на максимално дозволените урбанистички величини и параметри (процент на изграденост, коефициент на искористеност, висина на венец и катност)
- Колски пристап до градежните парцели да се обезбеди од постоечка сообраќајна инфраструктура. Доколку не е обезбеден колски пристап до парцелата, инвеститорот е должен сам да си обезбеди колски или пешачки пристап
- Надлежните институции кои стопанисуваат со комуналните инфраструктурни мрежи (водовод, канализација, електрично напојување, фиксна телефонија итн.) да обезбедат услови за приклучок на градежните парцели кон своите мрежи
- Во рамките на планскиот опфат, потребно е обезбедување на услови со соодветно собирање, чување предтретман, третман, рециклирање или уништување на создадениот комунален отпад кој ќе се одлага во заеднички контејнери, а определувањето на нивните локации да се изврши со Одлука од Советот на општина Новаци
- При изградбата на новите објекти да се почитува важечката законска и подзаконска регулатива која го регулира градењето

- Се задолжува инвеститорот да обезбеди комплетен третман на отпадните води во согласност со важечката законска регулатива
- Сите параметри за уредување на просторот во планскиот опфат кои не се опфатени во приложените општи услови за изградба, развој и користење на земјиштето и градбите од овој Општ акт, мора да бидат во согласност со Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РМ бр. 63/12; 126/12; 19/13; 95/13 и 37/14).

Број на парцела	Основна класа на намена	Компатибилни класи на намена	Катност	Максимална висина до венец м^1	Површина на градежна парцела м^2	Максимална површина за градба на повеќе градби во утврдениот простор за градба	Бруто развиена површина за градба по нивоа	Коефициент на искористеност	Процент на изграденост
502	А0 А1 А3	Б1	П+2+ПК П+2+ПК П+2	10,2 10,2 10,0	1345	672,5	1850 1850 1600	0,5 1,5 1,5	50
520	А0 А1 А3	Б1	П+2+ПК П+2+ПК П+2	10,2 10,2 10,0	207	103,5	290 290 250	1,0 1,5 1,5	50
536	А0 А1 А3	Б1	П+2+ПК П+2+ПК П+2	10,2 10,2 10,0	321	160,5	430 430 385	1,0 1,5 1,5	50
700	А0 А1 А3	Б1	П+2+ПК П+2+ПК П+2	10,2 10,2 10,0	2252	1126	3000 3000 2700	0,5 1,5 1,5	50

Блок 3:

ГП 1.1 (Продажба на дел од истата со дооформување на парцела) КО Новаци;

ГП 1.4 КО Новаци винград.





Нумерација на градежна парцела	Основна класа на намена	Компатибилни класи на намена	Површина на градежна парцела м^2	Максимална дозволена површина за градба (м^2)	Висина на хоризонтален венец	Катност	Маскимално дозволена бруто површина за градба (м^2)	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност
1.1	Г2, Г3, Г4	Б1, Б2, Д2, Д3, Д4 (30%); Б4 (10)%, max 49%	1081.00 м^2	419.53 м^2	H=10.00 м	П+1	839.06 м^2	38.81%	0.78
1.4	Г2, Г3, Г4	Б1, Б2, Д2, Д3, Д4 (30%); Б4 (10)%, max 49%	10646.31 м^2	7400.00 м^2	H=10.00 м	П+1	14800.00 м^2	69.51%	1.39

Блок 4:

Градежна парцела 1.1; 1.2; 1.3; 1.4; 1.5; 1.6; 1.7; 1.8; 1.9; 1.10; 1.11; 1.12; 1.13; 1.14; 1.15; 1.16; 1.17; 1.18; 1.19; 1.20; 1.21; 1.22; 1.23; 1.24; 1.25; 1.26;, кои се наоѓаат на дел од КП 2876/3, КО Градешница.


1561
2229
3869/1
2876/1
2876/3
ДЗ
ДЗ
ДЗ

1.5	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	575 м²	323 м²	1292 м²	56.17 %
1.6	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	575 м²	323 м²	1292 м²	56.17 %
1.7	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	575 м²	323 м²	1292 м²	56.17 %
1.8	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	575 м²	323 м²	1292 м²	56.17 %
1.9	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	472 м²	247 м²	988 м²	53.33 %
1.10	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	566 м²	320 м²	1280 м²	56.54 %
1.11	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	463 м²	244 м²	976 м²	52.70 %
1.12	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	571 м²	323 м²	1292 м²	56.57 %
1.13	Е2	Трафостаница	3.5 м	П	102 м²	21 м²	21 м²	20.59 %
1.14	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	571 м²	322 м²	1288 м²	56.39 %
1.15	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	575 м²	323 м²	1292 м²	56.17 %
1.16	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	575 м²	323 м²	1292 м²	56.17 %
1.17	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	575 м²	323 м²	1292 м²	56.17 %
1.18	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	575 м²	323 м²	1292 м²	56.17 %
1.19	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	575 м²	323 м²	1292 м²	56.17 %
1.20	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	575 м²	323 м²	1292 м²	56.17 %
1.21	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	575 м²	323 м²	1292 м²	56.17 %
1.22	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	575 м²	323 м²	1292 м²	56.17 %
1.23	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	575 м²	323 м²	1292 м²	56.17 %
1.24	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	575 м²	323 м²	1292 м²	56.17 %

1.25	А1	Б1-30%	10.20 м	П+2+Пк	571 м^2	323 м^2	1292 м^2	56.57 %
1.26	Е3	Пречистителна станица	3.50 м	П	126 м^2	60 м^2	60 м^2	47.62 %

Паркирање – гаражирање за целиот опфат е предвидено во склоп на сопствената парцела, согласно член 59 од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање (Сл. Весник на Р.М. бр. 142/15, 217/15, 222/15, 228/15, 35/16, 99/16, 134/16, 33/17 и 86/18).

Лица надлежни за реализација на Програмата

За реализација на оваа Програма надлежна е Комисијата за спроведување на постапките за јавно наддавање на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија составена од 3 лица, од кои најмалку 2 лица се со овластување за располагање со градежното земјиште.

Проценка на финансискиот прилив по основ на реализација на Програмата

Се очекува прилив на средства по оваа Програма од продажба на парцели за домување, со основни намени:

- А0 – домување во станбени куќи со посебен режим
- А1 – домување во станбени куќи
- А3 – групно домување

Проценка на финансиските средства потребни за реализација на Програмата

Потребни средства кои се предвидени за реализација на Програмата се само за огласување на парцелите во јавните гласила без нивно рекламирање и ќе изнесува 100000 денари.

Програмата ја усвојува Советот на општина Новаци.

Програмата може да се изменува и дополнува на начин и постапка по која и се донесува.

За спроведување на оваа Програма надлежен е Градоначалникот на општина Новаци.

Програмата влегува во сила со денот на објавувањето во Службениот гласник на општина Новаци.

Совет на Општина Новаци

Претседател

Славица Најдовска-Стојковска