

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, "Службен весник на РСМ" бр. 275/19, 90/20, 101/21, 153/23, 61/24, 224/24, 233/24 и 87/25), член 36 став 1 точка 15 од Законот за локалната самоуправа ("Службен весник на РМ", бр. 05/02 и "Службен весник на РСМ" бр. 202/24) и член 17 од Статутот на Општина Градско ("Службен гласник на Општината Градско", број 2/06, 7/21, 4/22 и 11/23),

Советот на Општина Градско на 5-та седница одржана на 11.12.2025 година, донесе:

ПРОГРАМА

за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија на подрачјето на Општина Градско за 2026 година

Вовед

- Општ дел
- А) Просторен опфат и предмет на Програмата
- Б) Основи за изработка на Програмата
 - Законски основ
 - Основни плански документи
- В) 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)

- Градежна парцела што ќе биде предмет на менаџирање во тоа населено место
- Графички прилог со одбележана градежна парцела што ќе биде предмет на менаџирање во тоа населено место
- Детален преглед на градежната парцела
 - а. Градежна парцела што ќе биде предмет на отуѓување по пат на јавно надавање

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**
 - 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**

Во член 7 од Законот за градежно земјиште ("Службен весник на РМ", бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16, "Службен весник на РСМ" бр. 275/19, 90/20, 101/21, 153/23, 61/24, 224/24, 233/24 и 87/25) е предвидено дека градежното земјиште може да биде во сопственост на Република Северна Македонија, во сопственост на општините, општините во градот Скопје и градот Скопје, во сопственост на, јавните претпријатија, акционерски друштва и други субјекти основани од Владата на Република Северна Македонија и Собранието на Република Северна Македонија и во сопственост на домашни и странски физички и правни лица, под услови утврдени со овој и друг закон.

Сопственоста на 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. Одлука за стекнување на сопственост на градежното земјиште за општините, општините во градот Скопје и градот Скопје донесува Советот.

Сопственоста на градежното земјиште на општините, општините во градот Скопје и градот Скопје, вклучува право на градење на земјиштето, користење на земјиштето, право на пренесување на правото на градење на други лица, како и право на 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 изградно 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 на 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 Градско, дефинирана според територијалната организација на Република Северна Македонија, за време на календарска 2026 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 територија на следното населено место: Градско.

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. 05/02 и „Службен весник на РСМ“ бр. 202/24), Закон за градежно земјиште ("Службен весник на РМ", бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16, „Службен весник на РСМ“ бр. 275/19, 90/20, 101/21, 153/23, 61/24, 224/24, 233/24 и 87/25) и Статутот на Општина Градско ("Службен гласник на Општината Градско", број 2/06, 7/21, 4/22 и 11/23).

- Основни плански документи

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

- Стратегија за локален економски развој на Општина Градско за плански период од 2024 – 2027 година.
- Годишен план за вработување на Општина Градско за 2026 година.
- Измена и дополна на УПС- Урбанистички план за село Градско, Општина Градско, усвоен од Советот на Општина Градско со одлука бр.08-89/10 од 26.02.2021 година, објавен во Службен гласник бр.2/21 на 01.03.2021 година.
- Донесени локални урбанистички плански документации и архитектонски урбанистички проекти
- Урбанистички планови за вон населените места

- Програма за изработка на урбанистички планови во 2026 година
- Други стратешки документи

В) Лица вклучени во изработка на Програмата

- Пецо Кузманов, Виш соработник за градежно земјиште, пресметување на комуналии и следење на реализација на инфраструктурни проекти;

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 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.

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

- **Графички прилог со одбележана градежна парцела што ќе биде предмет на менаџирање** во тоа населено место, идентификувана со број на градежна парцела.

а. Градежни парцели што ќе бидат предмет на оттуѓување по пат на јавно надавање

- КП 29/2 КО Градско, 57/1 КО Згрополци и КП 20 КО Згрополци

б. Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање на долготраен закуп по пат на јавно надавање

- нема

в. Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање на краткотраен закуп по пат на издавање

- нема

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

- нема

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

Со цел минимизирање на финасиските трошоци поврзани со објавата на огласи за отуѓување, се предвидува градежната парцела што е предмет на годишната Програма за отуѓување во 2026 да се изврши еднаш.

■ Пропишување на условите за надавање

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

■ Лица надлежни за реализацијата на Програмата

Формираната комисија за продажба на градежното земјиште од страна на општината, која ќе ја спроведува целата постапка за отуѓување 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 тоа:

- Градско: 500 000 денари.

Проценка е дека во 2026 година ќе се оттуѓи предвидените Градежни парцели што ќе бидат предмет на отуѓување по пат на јавно надавање.

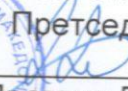
6. Проценка на финансиските средства потребни за реализација на Програмата (расходна страна на Програмата)

Финансиските средства потребни за реализација на 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
- трошоци за промовирање, односно рекламирање на градежните локации што ќе бидат предмет на отуѓување, 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 иста по која и се донесува.
- За спроведувањето на оваа Програма надлежен е Градоначалникот на општината.
- Програмата влегува во сила наредниот ден од денот на објавувањето во Службениот гласник на општината.

Советот на Општина Градско
Претседател

Драгана Данева

