



РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА  
ОПШТИНА КРУШЕВО  
СОВЕТ НА ОПШТИНА  
Бр. 08-1328/12  
28.12.2021 год.  
КРУШЕВО

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

Врз основа на член 99 став 1 точка 1 од Законот за градежно земјиште (“Сл. весник на РМ” бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 30/16, 31/16, 142/16 и 190/16 и “Сл. весник на РСМ” бр. 275/19 и 90/20), член 22 став 1 точка 1 и член 36 став 1 точка 15 од Законот за локална самоуправа ( “Сл. весник на РМ” бр.5/02), и член 21 став 1 точка 9 од Статутот на општина Крушево (“Сл. гласник на општина Крушево” бр. 1/07, 16/14, 7/19 и 7/20), Советот на општина Крушево на седницата одржана на ден 28.12.2021 година, донесе

## **ПРОГРАМА**

### **за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Северна Македонија на подрачјето на општина Крушево за 2022 година**

#### **ВОВЕД:**

##### **Општ дел**

Со донесувањето на новиот Закон за градежно земјиште (“Сл. весник на РМ” бр.15/2015 со измени и дополненија 98/2015, 193/2015, 226/15, 30/16, 31/16, 142/16 и 190/16 и “Сл. весник на РСМ” бр. 275/19 и 90/20), 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: 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 физички и правни 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 на Република Северна Македонија, а уредувањето на градежното земјиште е од јавен интерес.

Градежното земјиште може да биде изградено и неизградено, уредено и неуредено. Изградено градежното 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.

Градежното 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 или 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 доготраен или 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 Крушево, дефинирана според територијалната организација на Република Северна Македонија, за време на календарската 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 урбанистичко планска документација и урбанистичко проектна документација.

Во годишната Програма се предвидува предмет на менаџирање со градежното земјиште во сопственост на Република Македонија да бидат градежните парцели што се наоѓаат на територијата на градот Крушево , скијачкиот центар “Мусица” и скијачки центар “Станич”, Соларна електрана на м.в. Гумова чешма и индустриска зона “Опаленик”.

## **Б. Основи за изработка на Програмата**

### **Законски основ**

Законски основ на Програмата за располагање со градежното земјиште се:

- Законот за градежно земјиште (“Сл. весник на РМ” бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 30/16, 31/16, 142/16 и 190/16 и “Сл. весник на РСМ” бр. 275/19 и 90/20)
- Законот за локална самоуправа ( “Сл. весник на РМ” бр.5/02 )
- Статутот на општина Крушево - (“Сл. гласник на општина Крушево” бр.1/2007, 16/2014, 7/19 и 7/20),

### **Основни плански документи**

- Програма за изработка на урбанистички планови
- SWOT анализа на Крушевскиот микро регион
- Анкета за бизнис- клима во Крушевскиот регион
- Други стратешки документи

## **1. Цели на Програмата**

### **1.1 Општи цели на програмата**

Обезбедување на услови за социо-економски развој на општината, преку правене просторни услови за развој.


### **1.2.Конкретни цели на Програмата по населени места, урбани блокови и локалитети**

Заинтересираните граѓани за изградба во 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 замјиште што е предмет на Програмата (групирани по населено место и по урбанистички план)**

Со оваа Програма се опфатени парцели од градежно земјиште кое е исклучиво во сопственост на Република Македонија, односно не се земени во предвид парцели на кои покрај Република Македонија има и друг сопственик, односно парцели кои што до донесување на програмата се идентификувани како такви.

**2.1 Графички прилог со одбележани градежни парцели што ќе бидат предмет на менаџирање во тоа населено место/локалитет, идентификувани со број на градежни парцели:**

	<b>ОПШТИНА КРУШЕВО</b>		
	ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА	ГП 1.1	Архитектонско-урбанистички проект за спојување на градежни парцели 1.1 и 1.2 во УПВНМ за индустриска зона ОПАЛЕНИК, КО Алданци, општина Крушево

**Архитектонско – Урбанистички проект за спојување на градежни парцели 1.1 и 1.2 во УПВНМ за индустриска зона ОПАЛЕНИК, КО Алданци, општина Крушево**

**Градежни парцели што ќе бидат предмет на оттуѓување по пат на јавно наддавање**

1. Информации за градежна парцела: Архитектонско - Урбанистички проект за спојување на градежни парцели 1.1 и 1.2 во УПВНМ за индустриска зона ОПАЛЕНИК, КО Алданци, општина Крушево

Нумерација на градежна парцела бр. 1.1

Група на класи на намени - Г2 – лесна и незагадувачка индустрија

Основна класа на намени - Г2

Компатибилни класи на намени - Б1, Б2, Б4, В2, Г3, Г4, Д2, Д3, Д4 (49%)

Површина на градежна парцела (м2) – 33012 м2

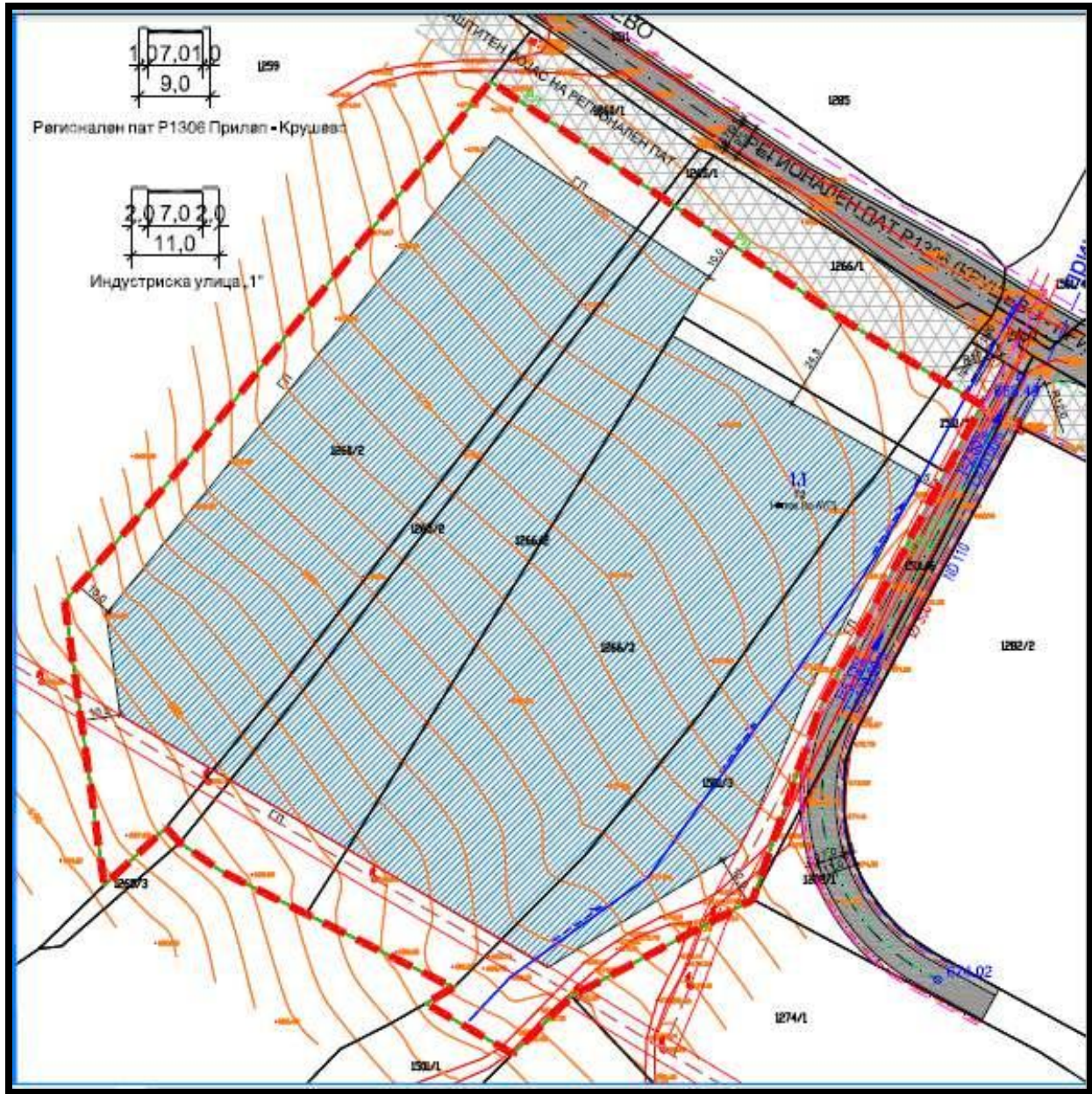
Максимално дозволена површина за градба (м2) – 24467 м2


Висина на хоризонтален венец – со АУП

Катност - АУП

Процент на изграденост - 70 %

Коефициент на искористеност - со АУП



	<b>ОПШТИНА КРУШЕВО</b>			
	<b>ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА</b>	7.1	ДУП – дел од блокови 7,8,9 и 11	48 м <sup>2</sup>

Детален преглед на градежни парцели  
(по населено место и по урбанистички план)

Градежни парцели што ќе бидат предмет на отуѓување по пат на јавно наддавање:

1. Информации за градежна парцела: ДУП дел од блокови 7,8,9 и 11 - Крушево

---

Нумерација на градежна парцела ГП 7.1

Група на класи на намена Б

Основна класа на намена Б 1- мали комерцијални и деловни намени

Компатибилни класи на намена на основната класа на намена Б4 (мах. 20%)

Висина на хоризонтален венец 4.00 м1

Катност П

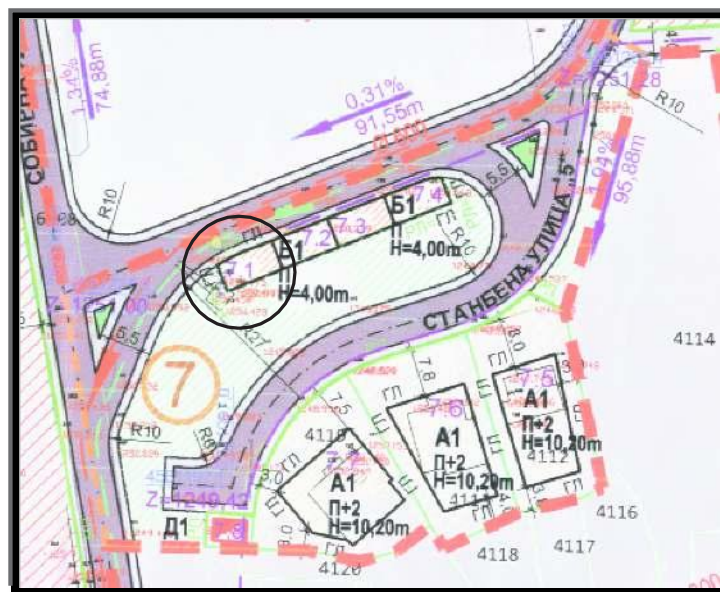
Површина на градежната парцела 48 м<sup>2</sup>


Површина на градба 48 м<sup>2</sup>

Бруто развиена површина 48м<sup>2</sup> Процент  
на изграденост 100 %

Коефициент на искористеност на земјиштето 1.00

Потребен број на паркинг места 0



	<b>ОПШТИНА КРУШЕВО</b>			
	<b>ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА</b>	7.2	ДУП – дел од блокови 7,8,9 и 11	49 м2

Детален преглед на градежни парцели  
(по населено место и по урбанистички план)

Градежни парцели што ќе бидат предмет на оттуѓување по пат на јавно наддавање

1. Информации за градежна парцела: ДУП дел од блокови 7,8,9 и 11 - Крушево

Нумерација на градежна парцела ГП 7.2

Група на класи на намена Б

Основна класа на намена Б 1 - мали комерцијални и деловни намени

Компатибилни класи на намена на основната класа на намена Б 4 (мах. 20%)

Висина на хоризонтален венец 4.00 м1

Катност П

Површина на градежната парцела 49 м2

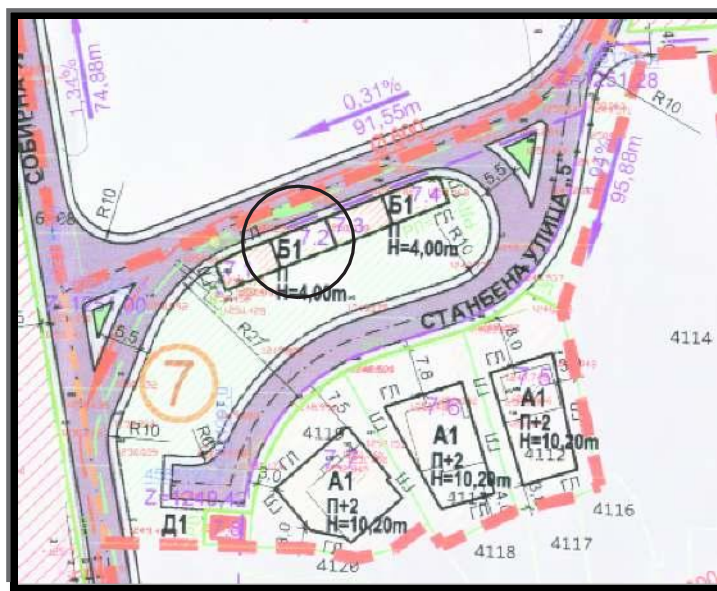
Површина на градба 49 м2

Бруто развиена површина 49м2

Процент на изграденост 100 %

Коефициент на искористеност на земјиштето 1.00

Потребен број на паркинг места 0





	<b>ОПШТИНА КРУШЕВО</b>			
	<b>ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА</b>	7.3	ДУП – дел од блокови 7,8,9 и 11	49 м <sup>2</sup>

Детален преглед на градежни парцели  
(по населено место и по урбанистички план)

Градежни парцели што ќе бидат предмет на оттуѓување по пат на јавно наддавање

1. Информации за градежна парцела: ДУП дел од блокови 7,8,9 и 11 - Крушево

Нумерација на градежна парцела ГП 7.3

Група на класи на намена Б

Основна класа на намена Б 1- мали комерцијални и деловни намени

Компатибилни класи на намена на основната класа на намена Б 4 (мак. 20%)

Висина на хоризонтален венец 4.00 м1

Катност П

Површина на градежната парцела 49 м<sup>2</sup>

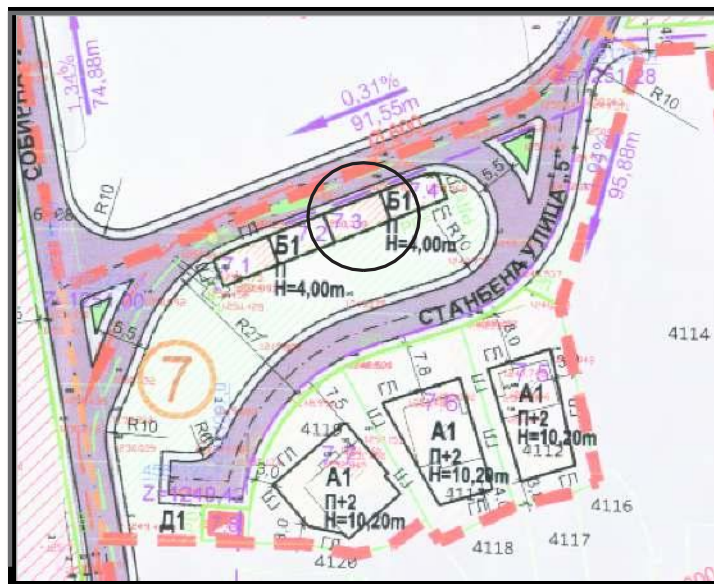
Површина на градба 49 м<sup>2</sup>

Бруто развиена површина 49 м<sup>2</sup>

Процент на изграденост 100 %

Коефициент на искористеност на земјиштето 1.00

Потребен број на паркинг места 0



	<b>ОПШТИНА КРУШЕВО</b>			
	<b>ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА</b>	7.4	ДУП – дел од блокови 7,8,9 и 11	48 м2

Детален преглед на градежни парцели  
(по населено место и по урбанистички план)

Градежни парцели што ќе бидат предмет на оттуѓување по пат на јавно наддавање

1. Информации за градежна парцела: ДУП дел од блокови 7,8,9 и 11 - Крушево

Нумерација на градежна парцела ГП 7.4

Група на класи на намена Б

Основна класа на намена Б 1- мали комерцијални и деловни намени

Компатибилни класи на намена на основната класа на намена Б 4 (мах. 20%)

Висина на хоризонтален венец 4.00 м1

Катност П

Површина на градежната парцела 48 м2

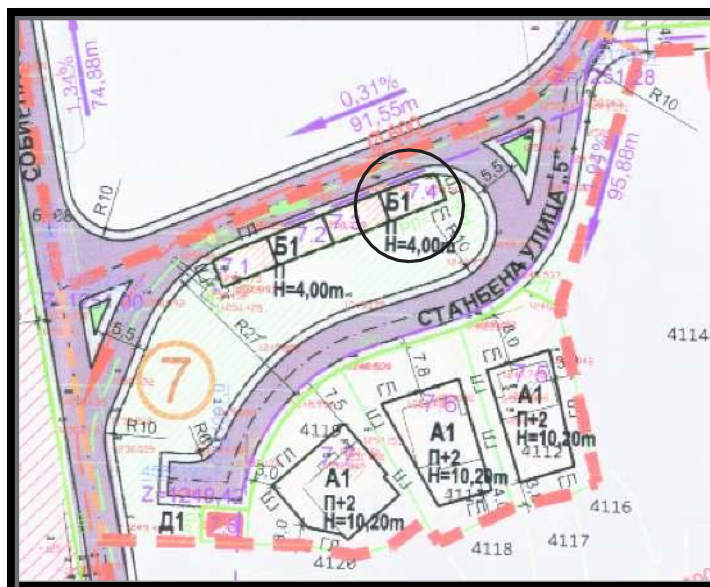
Површина на градба 48 м2

Бруто развиена површина 48м2

Процент на изграденост 100 %

Коефициент на искористеност на земјиштето 1.00

Потребен број на паркинг места 0



	<b>ОПШТИНА КРУШЕВО</b>			
	<b>ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА</b>	9.6	ДУП – дел од блокови 7,8,9 и 11	715 м2

Детален преглед на градежни парцели  
(по населено место и по урбанистички план)

Градежни парцели што ќе бидат предмет на оттуѓување по пат на јавно наддавање

1. Информации за градежна парцела: ДУП дел од блокови 7,8,9 и 11 - Крушево

Нумерација на градежна парцела ГП9.6

Група на класи на намена - Г

Основна класа на намена Г3 - сервиси

Компатибилни класи на намена на основната класа на намена Б1, Б2, Д2, Г2, Г4 (30%)

Висина на хоризонтален венец 12.00 м1

Катност П + 2

Површина на градежната парцела 715 м2

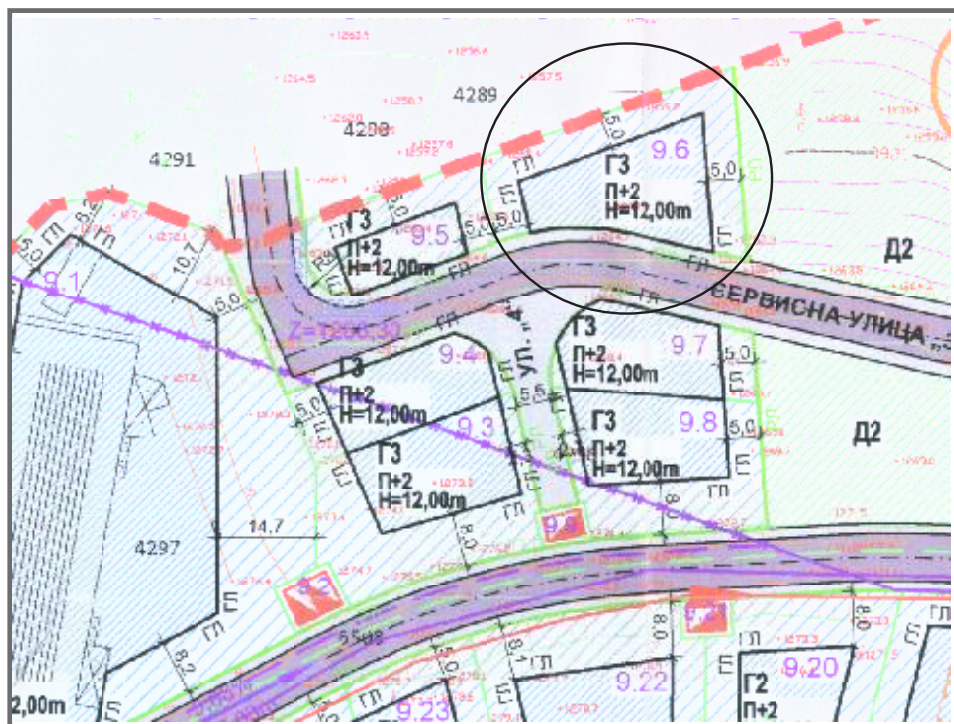
Површина на градба 367 м2


Бруто развиена површина 1100 м2

Процент на изграденост 51 %

Коефициент на искористеност на земјиштето 1.54

Потребен број на паркинг места 11



	<b>ОПШТИНА КРУШЕВО</b>		
	ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА	ГП 1	Архитектонско-урбанистички проект за соларна електрана на ГП 1, на КП 2435, 2436, 2455, 2456, КО Крушево м.в. Гумова чешма Општина Крушево

**Архитектонско – Урбанистички проект за соларна електрана на ГП 1, на КП 2435, 2436, 2455, 2456, КО Крушево, м.в.Гумова чешма, Општина Крушево**

**Градежни парцели што ќе бидат предмет на оттуѓување по пат на јавно наддавање**

1. Информации за градежна парцела: Архитектонско - Урбанистички проект за соларна електрана на ГП 1, на КП 2435, 2436, 2455, 2456, КО Крушево, м.в. Гумова чешма, Општина Крушево

---

Број на градежна парцела - ГП 1.1  
Површина м<sup>2</sup> - 21,004.95  
Површина за градба м<sup>2</sup> - 14,261.43  
Развиена површина за градба м<sup>2</sup> - 14,261.43  
Н мак. висина до венец м<sup>1</sup> - /  
Спратност - /  
Процент на изграденост на ГП - Пи - 68 %  
Коефициент на искористеност на ГП –Ки – 0,68  
Паркинг места ( број во ГП) - /  
Намена на градбите – Г2 – соларна електрана до 1MW

---

Број на градежна парцела - ГП 1.2  
Површина м<sup>2</sup> - 24,399.10  
Површина за градба м<sup>2</sup> - 14,819.82  
Развиена површина за градба м<sup>2</sup> - 14,819.82  
Н мак. висина до венец м<sup>1</sup> - /  
Спратност - /  
Процент на изграденост на ГП - Пи - 61 %  
Коефициент на искористеност на ГП –Ки– 0,61  
Паркинг места ( број во ГП) - /  
Намена на градбите – Г2 – соларна електрана до 1MW

---

Број на градежна парцела - ГП 1.3  
Површина м<sup>2</sup> - 20,472.80  
Површина за градба м<sup>2</sup> - 14,472.29  
Развиена површина за градба м<sup>2</sup> - 14,472.29

Н мак. висина до венец м<sup>1</sup> - /  
Спратност - /  
Процент на изграденост на ГП - Пи - 71 %  
Коефициент на искористеност на ГП –Ки– 0,71  
Паркинг места ( број во ГП) - /  
Намена на градбите – Г2 – соларна електрана до 1MW

---

Број на градежна парцела - ГП 1.4  
Површина м<sup>2</sup> - 22,486.00  
Површина за градба м<sup>2</sup> - 14,556.74  
Развиена површина за градба м<sup>2</sup> - 14,556.74  
Н мак. висина до венец м<sup>1</sup> - /  
Спратност - /  
Процент на изграденост на ГП - Пи - 65 %  
Коефициент на искористеност на ГП –Ки– 0,65  
Паркинг места ( број во ГП) - /  
Намена на градбите – Г2 – соларна електрана до 1MW

---

Број на градежна парцела - ГП 1.5  
Површина м<sup>2</sup> - 19,772.45  
Површина за градба м<sup>2</sup> - 13,481.98  
Развиена површина за градба м<sup>2</sup> - 13,481.98  
Н мак. висина до венец м<sup>1</sup> - /  
Спратност - /  
Процент на изграденост на ГП - Пи - 68 %  
Коефициент на искористеност на ГП –Ки– 0,68  
Паркинг места ( број во ГП) - /  
Намена на градбите – Г2 – соларна електрана до 1MW

---

Број на градежна парцела - ГП 1.6  
Површина м<sup>2</sup> - 21,938.20  
Површина за градба м<sup>2</sup> - 14,064.72  
Развиена површина за градба м<sup>2</sup> - 14,064.72  
Н мак. висина до венец м<sup>1</sup> - /  
Спратност - /  
Процент на изграденост на ГП - Пи - 64 %  
Коефициент на искористеност на ГП –Ки– 0,64  
Паркинг места ( број во ГП) - /  
Намена на градбите – Г2 – соларна електрана до 1MW

---

Број на градежна парцела - ГП 1.7  
Површина м<sup>2</sup> - 25,485.10  
Површина за градба м<sup>2</sup> - 14,386.25

Развиена површина за градба м<sup>2</sup> - 14,386.25  
Н мак. висина до венец м<sup>1</sup> - /  
Спратност - /  
Процент на изграденост на ГП - Пи - 56 %  
Коефициент на искористеност на ГП –Ки– 0,56  
Паркинг места ( број во ГП) - /  
Намена на градбите – Г2 – соларна електрана до 1MW

---

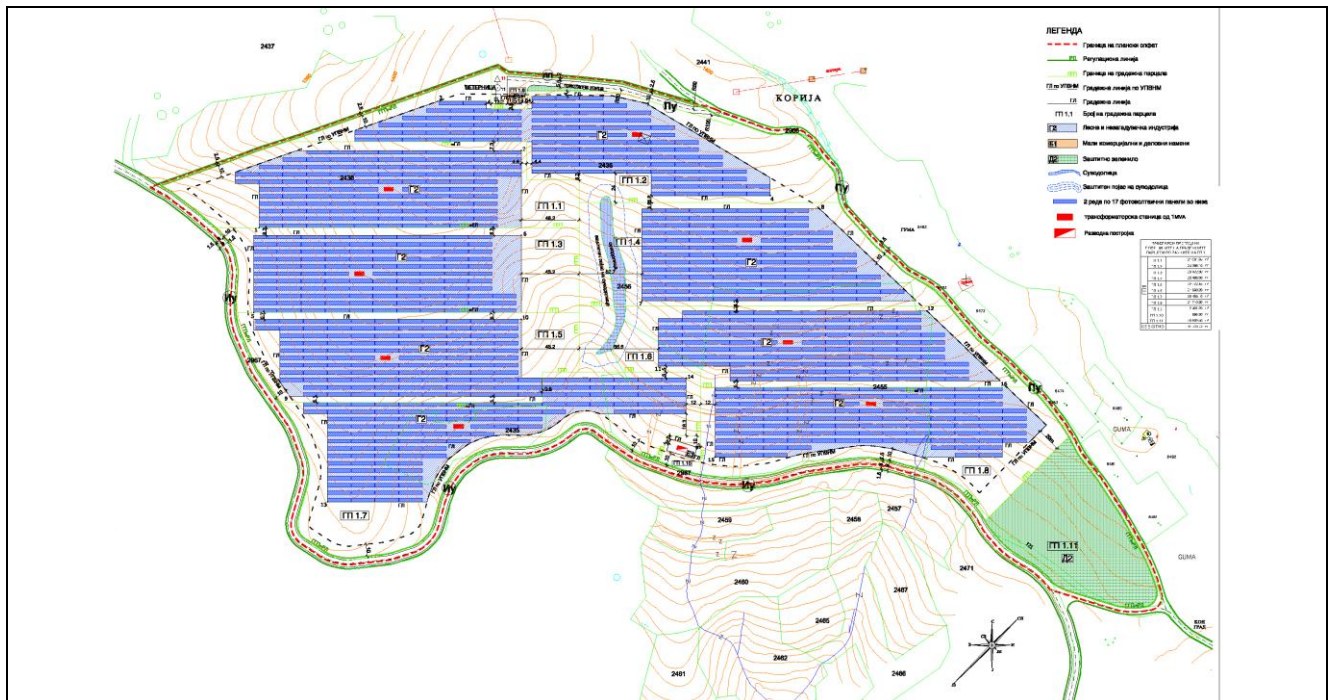
Број на градежна парцела - ГП 1.8  
Површина м<sup>2</sup> - 21,710.20  
Површина за градба м<sup>2</sup> - 14,496.33  
Развиена површина за градба м<sup>2</sup> - 14,496.33  
Н мак. висина до венец м<sup>1</sup> - /  
Спратност - /  
Процент на изграденост на ГП - Пи - 67 %  
Коефициент на искористеност на ГП –Ки– 0,67  
Паркинг места ( број во ГП) - /  
Намена на градбите – Г2 – соларна електрана до 1MW

---

Број на градежна парцела - ГП 1.9  
Површина м<sup>2</sup> - 2,401.20  
Површина за градба м<sup>2</sup> - 97.80  
Развиена површина за градба м<sup>2</sup> - 97.80  
Н мак. висина до венец м<sup>1</sup> - / 3.50  
Спратност - / П  
Процент на изграденост на ГП - Пи - 4 %  
Коефициент на искористеност на ГП –Ки– 0,04  
Паркинг места ( број во ГП) - / 5  
Намена на градбите Б1- контролен контејнер

---

Број на градежна парцела - ГП 1.10  
Површина м<sup>2</sup> - 896.50  
Површина за градба м<sup>2</sup> - 235.00  
Развиена површина за градба м<sup>2</sup> - 235.00  
Н мак. висина до венец м<sup>1</sup> - / 5.00  
Спратност - / П  
Процент на изграденост на ГП - Пи - 26 %  
Коефициент на искористеност на ГП –Ки– 0,26  
Паркинг места ( број во ГП) - /  
Намена на градбите Б3 – разводна постројка 35/0.4(КВ/КВ)



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

Определувањето на маркетинг стратегијата започнува со дефинирање односно претпоставување на заинтересираните страни за купување на одредени делови од градежното земјиште. Заинтересираните страни се всушност потенцијалните купувачи на земјиштето и идни инвеститори и 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.

#### 3.1 Дефинирање на целни групи за одделни групи на градежни парцели

Согласно соодветно утврдената категоризација по категории во генералниот урбанистички план и деталните урбанистички планови на соодветен начин се дефинираат и утврдени целните групи за одделни градежни парцели и согласно нивниот интерес.

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

- организирање на форуми
- собири на граѓани
- рекламни спотови
- веб сајт информации

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

Имплементацијата на маркетинг стратегијата ќе се врши континуирано се до реализација на Програмата.

## **4. Динамика на реализација на Програмата**

### **4.1 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 оттуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште се предвидува градежните парцели што се предмет на годишната Програма да се објават во турнуси.

Секој турнус ќе опфати објава на огласи за градежните парцели што се наоѓаат во состав на одредени населени места, урбани блокови или локалитети. Динамиката на реализација ќе се одвива согласно интересите и плановите на реализација на Буџетот на општина Крушево.

### **4.3 Надлежност за реализација на Програмата**

Надлежност за спроведување на постапките за оттуѓување или давање под закуп на градежно земјиште сопственост на Република Македонија има Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање која ќе биде формирана од страна на Градоначалникот на општина Крушево согласно законот за градежно земјиште.

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

Проценката на финансиските приходи кумулативно за сите градежни парцели според просечната пазарна цена за метар квадратен градежно земјиште е околу 3.000.000,00 денари.

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

Финансиските средства потребни за реализација на Програмата ги опфаќа проценетите финансиски средства потребни за реализирање на следните активности:

- Трошоци по основ на администрирање на постапките за оттуѓување,



- трошоци по основ на експропријација,
- трошоци по основ на купување на градежно земјиште од физички и правни лица и
- 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 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.

Оваа Програма влегува во сила од денот на објавувањето во “Сл.гласник на општина Крушево”.

**Совет на Општина Крушево**  
**Претседател,**  
**Андреј Николоски**

