

Врз основа на член 99 од Законот за градежно земјиште („Сл.весник на РМ“ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16 и „Сл.весник на РСМ“ бр. 275/19, 224/24 и 233/24), член 19 и член 73 од Статутот на Општина Берово („Сл.Гласник на Општина Берово“ бр. 13/02, 18/07, 30/08, 20/10, 20/19, 47/21 и 30/23), Советот на Општина Берово, на 4-та седница одржана на ден 05.12.2025 година, донесе:

ПРОГРАМА

ЗА РАБОТА ВО ОБЛАСТА НА РАСПОЛАГАЊЕТО СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА БЕРОВО ЗА 2026 ГОДИНА

Вовед

- **Општ дел**

Со донесување на Законот за градежно земјиште (Сл.весник на РМ бр.15/2015), градежното земјиште може да биде во сопственост на Република Северна Македонија, 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 Берово, донесува Советот на Општина Берово.

Со градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија управува Владата на Република 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 и го врши општината.

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.

На територијата на Општина Берово, се стационирани осум населени места, Митрашинци, Будинарци, Мачево, Смојмирово, Владимирово, Русиново, Ратево и Двориште, и седиштето на општината, градот Берово.

Населените места Митрашинци, Будинарци, Мачево и Смојмирово, се покриени со Урбанистичка документација за село, на претходно изработена УДНМ, а за селата Владимирово, Русиново, Ратево и Двориште, се покриени со Урбанистички план за село, по кои се издава документација за градба.

За градот Берово на сила е Генералниот урбанистички план, од 2001 година, и Детален урбанистички план на Берово, донесен во 1992 година со продолжување во 1997 година и во 2002 година, како и Детален урбанистички план за населбата Ширината од 1996 година, и за Градска зона за Мало стопанство за Ширината истотака од 1996 година.

Во досегашниот период направени се неколку измени и дополнувања на основниот ДУП на Берово, како и поединечни измени со Архитектонско-Урбанистички проекти, во согласност со законските можности за измена на планот.

За туристичката населба „Суви Лаки“, во атарот на село Русиново, на регионалниот пат Р1302 Берово-Струмица, изработен и донесен „Урбанистички план вон населено место“ за тур.населба Суви Лаки, во 2008 година, како измена на основата на стариот план за Суви Лаки од 1979 година.

За туристичката населба „Беровско езеро“, околу вештачката акумулација на Ратевска река, покрај на регионалниот пат Р1310 Берово-гран.премин Клепало во атарот на Берово, изработен и донесен „Урбанистички план вон населено место“ за туристичка населба „Беровско езеро“. Со донесувањето на „Урбанистичкиот план вон населено место“ за туристичка населба „Беровско езеро“, околу вештачката акумулација на Ратевска река во атарот на Берово, со Одлука бр. 07-1291/1 од 06.07.2012год, и со измената на УПВНМ за Комплекс спортски терени со Одлука бр: 09-1113/1 од 27.04.2015 год, и измената на УПВНМ за локалитет Аурора, со Одлука бр: 09-4448/1 од 23.12.2022 год, донесени од Советот на Општина Берово, се створени условите за отуѓување на градежното земјиште во сопственост на Република Македонија, кое се наоѓа во опфатот на оваа туристичка населба, а во функција на развојот на туризмот во Малешевијата.

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, 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 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.

• **Просторен опфат и предмет на Програмата**

Предмет на Програмата е менаџирање со градежното земјиште во сопственост на Република Македонија што се наоѓа на територијата на Општина Берово, дефинирана според територијалната организација на Република Северна Македонија, за време на календарска 2020 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 во оваа постапка е и категоријата урбанистички план, односно урбанистичките планови врз основа на кои се издава одобрение за градење.

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 териториите на следните населени места и локалитети:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| 1. Берово, | 2. Смојмирово, |
| 3. Мачево, | 4. Будинарци, |
| 5. Митрашинци, | 6. Владимирово, |
| 7. Русиново, | 8. Ратевско, |
| 9. Двориште, | 10. Локалитет „Беровско Езеро“, |
| 11. Локалитет „Суви Лаки“, | 12. ЛУПД на повеќе локалитети, |
| | за туристички и стопански комплекси; |

- Населените места -Митрашинци, Будинарци, Мачево и Смојмирово, со Урбанистичка документација за село на ниво на Општ Акт за село;
- Населените места -Владимирово, Русиново, Ратево и Двориште, со Урбанистички план за село;
- За градот Берово на сила е Генералниот урбанистички план, од 2001 година, и Детален урбанистички план, донесен во 1992 година со продолжување во 1997 година и во 2002 година, и Детален урбанистички план за населбата Ширината од 1996 година;
- ДУП Берово - Измени и дополни по делови и блокови, донесени до 2022 година;
- Урбанистички план вон населено место за туристичка населба Суви Лаки, усфоен во 2008 година;
- Урбанистички план вон населено место за туристичка населба „Беровско езеро“, усфоен во 2015 година;
- Локална Урбанистичка Планска Документација (ЛУПД) и Урбанистички проекти (УП) за Туристички и Стопански производни комплекси, на повеќе места во опфатот на Општината, каде со овој начин на урбанизација, се влезени и делови од околно држано земјиште, изработени за повеќе туристичко стопански комплекси, како и комплекси за производствени дејности.

- **Основи за изработка на Програмата**

- **Законски основ**

Законски основ на програмата за управување со градежното земјиште се: Закон за локалната самоуправа (Сл. Весник на РМ 5/2002), Закон за градежно земјиште (Сл.весник на РМ бр. 15/2015,, 190/2016, и Сл.Весник на РСМ бр. 275/2019). и член 73 од Статутот на Општина Берово (Сл. Гласник бр. 13/02 и 18/07)

- **Основни плански документи**

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

- Стратегија за одржлив развој на Општина Берово за плански период од 2006 год, која на прво место го става развојот на туризмот во општината, со Визија: Општина Берово - посакувано место за жителите, инвеститорите и туристите, со погодни услови за брз социо-економски и културен развој, развиена урбана и рурална инфраструктура и чиста и здрава животна средина
- Стратегија за локален економски развој на Општина Берово за плански период од 2006 год. (продолжена до 2015 год) во склоп на Стратегијата за одржлив развој на Општина Берово.
- Локален еколошки акционен план за Општина Берово за плански период од 2004 до 2010 год. *Celi na LEAP-om:*
 1. Одредување, проценка и рангирање на Еко проблемите во општината врз основа на релативен ризик по човечкото здравје, животната средина и квалитетот на живеењето.
 2. Создавање на ЛЕАП кој ќе ги одреди специфичните стратегии и активности за намалување на најсериозните ризици во средината.
 3. Подобрување на севкупните еколошки услови во општината и штедење на пари на на жителите преку нискобуџетски стратегии и добри резултати со најмали трошоци.
 4. Промовирање на јавна свест, разбирање и одговорност за заштита на животна средина и зголемена јавна поддршка за еколошки инвестиции.
 5. Зајакнување на можностите, како на локалната самоуправа за управување со еколошките програми и имплементирање на еколошките програми, вклучувајќи ја нивната способност за привлекување на странски финансиски средства.
- **Стратегија за рурален развој** на Општина Берово за плански период од 2008 до 2013 год, со Визија: Општина Берово – посакувано место за жителите, инвеститорите и туристите, со погодни услови за брз социо-економски и културен развој, развиена инфраструктура и чиста и здрава животна средина, и цел: Постигнување одржлив развој на руралните подрачја.

- **Регионален Туристички акциски план** за Општините Берово, Пехчево и Делчево, односно за регионот Малеш-Пијанец, за плански период од 2008 до 2013 год. со главна цел: развој на регионален планински туризам заснован од Визијата за туризмот : "Регионот Малеш-Пијанец - претпознатлива еколошка чиста средина, со природни реткости, развиена туристичка инфраструктура со разновидна туристичка понуда и традиционална храна."
- **Локален акциски план за вработување** на Општина Берово за плански период од 2009 до 2010 год, со акцент на Локалната стратегија за вработување, за развивање на локалниот економски развој преку локалните политики за вработување, со план на имплементација.
- **Генерален урбанистички план** на Берово, за плански период од 2001 до 2011 год, со дефинирана градска зона за Мало стопанство, усфоен од Советот на општина Берово, со бр. 0701-25 од 28.02.2001 год, со Сogласност од МТВ со бр. 13-3171 од 23.03.2001 год,
- **Детален урбанистички план на Берово**, донесен со Одлука бр. 08-496/1 од 02.04.1992 год, и продолжуван двапати во 1997 година и во 2002 година, со Одлука бр. 08-285 од 17.10.1997 год; **Детален урбанистички план за населба Ширината**, со Одлука бр. 08-297 од 24.10.1996 год; **Детален урбанистички план за градска зона за Мало стопанство**, со Одлука бр. 08-292 од 21.12.1995 год, со Сogласност од МТВ бр. 16-3750/95 од 04.07.1996 год; како и:
- **Измена и дополна на ДУП за Стара чаршија во Берово**, усфоена со Одлука бр. 07-2076/1 од 14.10.2010 год; **Измена и дополна на ДУП Берово-Keј Брегалница Лева страна**, усфоена со Одлука бр. 07-2511/1 од 15.11.2011 год; **Измена и дополна на ДУП Берово -Keј Брегалница Десна страна - дел од урбан блок 7**, усфоена со Одлука бр. 07-268/1 од 29.01.2014 год; **Измена и дополна на ДУП Берово -Мало стопанство и Сервиси - дел од урбан блок 5**, усфоена со Одлука бр. 07-2161/1 од 10.10.2014 год; **Изработка на ДУП Берово -Мало стопанство Градска зона - урбан блок 1**, усфоена со Одлука бр. 07-2160/1 од 10.10.2014 год; **Измена и дополна на ДУП Берово - локалитет Стара Гимназија, урбан блок 4**, усфоена со Одлука бр. 09-1114/1 од 27.04.2015 год; **Изработка на ДУП Берово - за зона Мало стопанство -Алкалоид**, Усфоен со одлука бр. 09-2639/1 од 30.10.2015 год; **Измена и дополна на ДУП Берово за локалитет „МАНАСТИР“ во Берово**, Усфоен со одлука бр. 09-3392/1 од 24.09.2021 год;
- **Урбанистички планови за населените места** и тоа: **Урбанистичка документација за населени места** Митрашинци, Будинарци, Мачево и Смојмирово, донесени со Одлука бр. 07-230/1, 2, 3, и 07-231/1 од 27.02.2006 год, подоцна поминато во **Општи Акт за села**, и **Урбанистички план за село Владимирово**, усфоен со Одлука бр. 09-4213/1 од 25.11.2019 год, **Урбанистички план за село Русиново**, усфоен со Одлука бр. 09-4214/1 од 25.11.2019 год, **Урбанистички план за село Ратев**о, усфоен со Одлука бр. 09-4215/1 од 25.11.2019 год, **Урбанистички план за село Двориште**, усфоен со Одлука бр. 09-4216/1 од 25.11.2019 год;
- **„Урбанистички план вон населено место“ за туристичка населба „Беровско езеро“** донесен со Одлука бр. 07-1291/1 од 06.07.2012 год, и **„Урбанистички план вон населено место за комплекс спортски терени на Беровско езеро“**, донесен со Одлука бр: 09-1113/1 од 27.04.2015 год;
- **„Урбанистички план вон населено место“ за туристичка населба „Суви Лаки“**, донесен со Одлука бр. 07-974/1 од 15.08.2007 год;
- **Програма за изработка на урбанистички планови во 2023 година**, усфоена од Совет на Општина Берово;
- **Плански програми за изработка на урбанистичка документација за индустриски зони** во Општина Берово: **Изработка на Генерален урбанистички план** на Берово, за плански период од 2017 до 2027 год (план во изработка), со дефинирање на нова површина со намена Г2 и Г3, за Мало стопанство и лесна индустрија.
- **Други стратешки документи:** Отпочнати **Измени и дополни на ДУП на Берово**, по урбани блокови за зони предвидени за становање со јавни и станбено-деловни објекти, на четири локалитети во Берово: Етно парк, Туристички локалитет Јуовец, Централното градско подрачје во Берово, и Изработена урбаниизација со изработна на **ЛУПД, Проекти на инфраструктура и Урбанистички проекти** за Стопански и Туристички комплекси со зафатени површини од парцели во државна сопственост.

- Лица вклучени во изработка на Програмата
- **Мишо Догазански**, дипломиран градежен инженер, Раководител на одделението за урбанизам, Раководител на проектниот тим за изработка на Програмата;
- **Лилјана Двојакowska**, архитект инженер, помлад соработник во одделението за урбанизам;

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 по населени места, урбани блокови и локалитети
 - Заинтересираните граѓани за изградба на сопствени простори 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 на подобри услови за живеење.

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 или локалитет,
- **Графички прилог со одбележани 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),

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

Табела со следните информации:

- Број на градежна парцела
- Вкупна површина на градежната парцела
- Броеви на катастарските парцели во состав на градежната парцела
- Површина за градба
- Бруто развиена површина
- Процент на изграденост
- Коефициент на искористеност на земјиштето
- Максимална дозволена висина
- Катност
- Почетна/Утврдена цена по метар квадратен, и
- Вкупна почетна/утврдена цена.

1. Табеларен преглед со Нумерички показатели на ниво на градежни парцели и плански опфат: „ **ДУП БЕРОВО за Мало Стопанство - Градска зона, Урбан блок 1**“

**Обем и преглед на градежното земјиште кое е предмет на програмата
Листа на парцели - предмет на јавно наддавање**

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ НА НИВО НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА И ПЛАНСКИ ОПФАТ ЗА ДУП БЕРОВО - Мало Стопанство - Градска зона, Урбан блок 1									
Број на Градежна парцела	Класа на намена	Компатибилна Класа на намена	Висина на венец - м'	Катност	Површина на градежна парцела м ²	Максимална површина за градење м ²	Бруто развиена површина за градење м ²	Процент на изграденост м ²	Потребни паркинг места
1.1.14	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	1906 m²	1105 m ²	2652 m ²	57.97%	Согласно чл.61 од Правилникот за стандарди и нормативи за Урбанистичко планирање ("Сл.Весник на РМ бр.142/10, 64/11, 98/11, 169/11 и 45/12")
1.1.16	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	1773 m²	1037 m ²	2489 m ²	58.49%	
1.1.17	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	1360 m²	828 m ²	1987 m ²	60.88%	
1.1.18	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	1517 m²	846 m ²	2030 m ²	55.77%	
1.1.20	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	332 m²	196 m ²	470 m ²	59.04%	
1.1.22	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	2066 m²	761 m ²	1826 m ²	36.83%	
1.1.23	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	5533 m²	3693 m ²	8863 m ²	66.74%	
1.1.24	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	2800 m²	1522 m ²	3653 m ²	54.36%	
1.1.25	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	2176 m²	1028 m ²	2467 m ²	47.24%	
1.1.26	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	2373 m²	1227 m ²	2945 m ²	51.71%	
1.1.27	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	2162 m²	1095 m ²	2628 m ²	50.65%	
1.1.28	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	2123 m²	1182 m ²	2837 m ²	55.68%	
1.1.29	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	1885 m²	1149 m ²	2758 m ²	60.95%	
1.1.31	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	2557 m²	1263 m ²	3031 m ²	49.39%	
1.1.32	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	2050 m²	1110 m ²	2664 m ²	54.15%	
1.1.40	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	415 m²	260 m ²	624 m ²	62.65%	
1.1.41	Г2	(Б1,Б2,Г3,Г4) -49%	12.00 m	П+2	1143 m²	633 m ²	1519 m ²	55.38%	

Изводите од ДУП Берово - Мало стопанство Градска зона - урбан блок 1 за посочените градежни парцели се составен дел од оваа табела.

2. Табеларен преглед со Нумерички показатели на ниво на градежни парцели и плански опфат
„Урбанистички план вон населено место“ - Тур.нас. „СУВИ ЛАКИ“
Општина Берово

Обем и преглед на градежното земјиште кое е предмет на програмата
Листа на парцели - предмет на јавно наддавање

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ НА НИВО НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА И ПЛАНСКИ ОПФАТ УПВНМ за туристичка населба „СУВИ ЛАКИ“ Берово									
Број на Градежна парцела	Класа на намена	Површина на градежна парцела м ²	Максимална површина за градење м ²	Бруто развиена површина за градење м ²	Катност	Висина на венец - м'	Процент на изграденост м ²	Коефициент на искористеност К	Потребни паркинг места
БЛОК 1									
1.8	A1	1354	100	300	П+1+Пк	7,50	7	0,22	4
1.9	A1	2130	100	300	П+1+Пк	7,50	5	0,14	4
1.12	A1	640	100	300	П+1+Пк	7,50	16	0,47	4
1.13	A1	618	100	300	П+1+Пк	7,50	16	0,49	4
1.14	A1	870	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,34	4
1.15	A1	854	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,35	4
1.20	A1	630	100	300	П+1+Пк	7,50	16	0,48	4
1.33	A1	1275	100	300	П+1+Пк	7,50	8	0,24	4
1.36	A1	950	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,32	4
1.38	A1	1068	100	300	П+1+Пк	7,50	9	0,28	4
1.41	A1	552	100	300	П+1+Пк	7,50	18	0,54	4
1.45	A1	557	100	300	П+1+Пк	7,50	18	0,54	4
1.47	A1	683	100	300	П+1+Пк	7,50	15	0,44	4
1.53	A1	786	100	300	П+1+Пк	7,50	13	0,38	4
1.54	A1	710	100	300	П+1+Пк	7,50	14	0,42	4
1.57	A1	390	100	300	П+1+Пк	7,50	26	0,77	4
1.62	Д3	5862	1610	4830	П+2	10,20	27	0,82	48
1.63	Б1	1217	295	885	П+2	10,20	24	0,73	22
1.64	Д3	4178	184	552	П+2	10,20	4	0,13	6
1.67	A1	702	100	300	П+1+Пк	7,50	14	0,43	4
1.74	A1	708	100	300	П+1+Пк	7,50	14	0,42	4
1.75	A1	802	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,37	4
1.76	A1	757	100	300	П+1+Пк	7,50	13	0,40	4
1.77	A1	826	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,36	4
1.84	A1	620	100	300	П+1+Пк	7,50	16	0,48	4
1.85	A1	670	100	300	П+1+Пк	7,50	15	0,45	4
1.87	A1	718	100	300	П+1+Пк	7,50	14	0,42	4
1.99	A1	1307	100	300	П+1+Пк	7,50	8	0,23	4

**ПРОГРАМА ЗА РАСПОЛАГАЊЕТО СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО ДРЖАВНА СОПСТВЕНОСТ
НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА БЕРОВО ЗА 2026 ГОДИНА**

1.100	A1	1314	100	300	П+1+Пк	7,50	8	0,23	4
1.103	A1	954	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,32	4
1.107	A1	863	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,35	4
1.108	A1	840	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,36	4
1.112	A1	785	100	300	П+1+Пк	7,50	13	0,38	4

БЛОК 2

2.24	A1	510	100	300	П+1+Пк	7,50	20	0,59	4
2.29	A1	577	100	300	П+1+Пк	7,50	17	0,52	4
2.30	A1	530	100	300	П+1+Пк	7,50	19	0,57	4
2.31	A1	473	100	300	П+1+Пк	7,50	21	0,63	4
2.32	A1	312	100	300	П+1+Пк	7,50	32	0,96	4
2.33	A1	418	100	300	П+1+Пк	7,50	24	0,72	4
2.50	A1	470	100	300	П+1+Пк	7,50	21	0,64	4
2.54	A1	1014	100	300	П+1+Пк	7,50	10	0,30	4
2.58	A1	645	100	300	П+1+Пк	7,50	16	0,47	4
2.59	A1	875	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,34	4
2.62	A1	808	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,37	4
2.64	A1	732	100	300	П+1+Пк	7,50	14	0,41	4
2.65	A1	732	100	300	П+1+Пк	7,50	14	0,41	4
2.67	A1	1190	100	300	П+1+Пк	7,50	8	0,25	4
2.69	A1	880	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,34	4
2.70	A1	842	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,36	4
2.72	A1	920	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,35	4
2.73	A1	846	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,35	4
2.76	A1	734	100	300	П+1+Пк	7,50	14	0,41	4
2.77	A1	724	100	300	П+1+Пк	7,50	14	0,41	4
2.78	A1	723	100	300	П+1+Пк	7,50	14	0,41	4
2.84	A1	950	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,32	4
2.85	A1	800	100	300	П+1+Пк	7,50	13	0,38	4
2.86	A1	848	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,35	4
2.93	A1	604	100	300	П+1+Пк	7,50	17	0,50	4
2.94	A1	918	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,33	4
2.95	A1	816	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,37	4
2.96	A1	776	100	300	П+1+Пк	7,50	13	0,39	4
2.99	A1	830	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,36	4
2.101	A1	948	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,32	4
2.106	A1	904	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,33	4
2.118	A1	728	100	300	П+1+Пк	7,50	14	0,41	4
2.125	A1	840	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,36	4
2.127	A1	843	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,36	4
2.128	A1	540	100	300	П+1+Пк	7,50	19	0,56	4

**ПРОГРАМА ЗА РАСПОЛАГАЊЕТО СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО ДРЖАВНА СОПСТВЕНОСТ
НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА БЕРОВО ЗА 2026 ГОДИНА**

2.130	A1	906	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,33	4
2.131	A1	953	100	300	П+1+Пк	7,50	10	0,31	4
2.133	A1	1083	100	300	П+1+Пк	7,50	9	0,28	4
2.141	A1	588	100	300	П+1+Пк	7,50	17	0,51	4
2.142	A1	428	100	300	П+1+Пк	7,50	23	0,70	4
2.145	Д3	3825	446	1338	П+2	10,20	12	0,35	13
2.146	Б1	1260	303	909	П+2	10,20	24	0,72	23
2.148	Б2	4968	2117	6351	П+2	10,20	43	1,28	212
2.154	A1	974	100	300	П+1+Пк	7,50	10	0,31	4
2.156	Д3	5916	2610	7830	П+2	10,20	44	1,32	78

БЛОК 3									
3.7	A1	942	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,32	4
3.8	A1	895	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,34	4
3.10	A1	752	100	300	П+1+Пк	7,50	13	0,40	4
3.11	A1	884	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,34	4
3.12	A1	948	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,32	4
3.13	A1	1104	100	300	П+1+Пк	7,50	9	0,27	4
3.14	A1	1038	100	300	П+1+Пк	7,50	10	0,29	4
3.18	A1	1604	100	300	П+1+Пк	7,50	6	0,19	4
3.26	A1	1130	100	300	П+1+Пк	7,50	9	0,27	4
3.34	A1	812	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,37	4
3.35	A1	707	100	300	П+1+Пк	7,50	14	0,42	4
3.38	A1	962	100	300	П+1+Пк	7,50	10	0,31	4
3.39	A1	1124	100	300	П+1+Пк	7,50	9	0,27	4
3.41	A1	912	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,33	4
3.42	A1	890	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,34	4
3.43	A1	1014	100	300	П+1+Пк	7,50	10	0,30	4
3.44	A1	1183	100	300	П+1+Пк	7,50	8	0,25	4
3.45	A1	1126	100	300	П+1+Пк	7,50	9	0,27	4
3.53	A1	685	100	300	П+1+Пк	7,50	15	0,44	4
3.60	A1	802	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,37	4
3.61	A4	7440	2320	6960	П+2	10,20	31	0,94	25
3.70	A1	868	100	300	П+1+Пк	7,50	12	0,35	4
3.75	A1	748	100	300	П+1+Пк	7,50	13	0,40	4
3.81	A1	1112	100	300	П+1+Пк	7,50	9	0,27	4
3.82	A1	897	100	300	П+1+Пк	7,50	11	0,33	4
3.83	Д3	8240	1260	3780	П+2	10,20	15	0,46	38
3.87	A1	393	100	300	П+1+Пк	7,50	25	0,76	4
3.89	Б2	2560	767	2301	П+2	10,20	30	0,90	77
3.93	A1	755	100	300	П+1+Пк	7,50	13	0,40	4

**ПРОГРАМА ЗА РАСПОЛАГАЊЕТО СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО ДРЖАВНА СОПСТВЕНОСТ
НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА БЕРОВО ЗА 2026 ГОДИНА**

БЛОК 4									
4.1	A1	1536	100	300	P+1+Pk	7,50	7	0,20	4
4.5	A1	700	100	300	P+1+Pk	7,50	14	0,43	4
4.12	A1	1160	100	300	P+1+Pk	7,50	9	0,26	4
4.13	A1	907	100	300	P+1+Pk	7,50	11	0,33	4
4.16	A1	705	100	300	P+1+Pk	7,50	14	0,43	4
4.17	A1	710	100	300	P+1+Pk	7,50	14	0,42	4
4.22	A1	1204	100	300	P+1+Pk	7,50	8	0,25	4
4.26	A1	908	100	300	P+1+Pk	7,50	11	0,33	4
4.33	A1	1648	100	300	P+1+Pk	7,50	6	0,18	4
4.48	A1	1312	140	420	P+1+Pk	7,50	11	0,32	4

БЛОК 5									
5.2	A1	820	100	300	P+1+Pk	7,50	12	0,37	4
5.21	A1	690	100	300	P+1+Pk	7,50	14	0,43	4
5.24	A1	750	100	300	P+1+Pk	7,50	13	0,40	4
5.42	A1	630	100	300	P+1+Pk	7,50	16	0,48	4
5.43	A1	770	100	300	P+1+Pk	7,50	13	0,39	4
5.48	A1	530	100	300	P+1+Pk	7,50	19	0,57	4
5.49	A1	555	100	300	P+1+Pk	7,50	18	0,54	4
5.54	A1	830	100	300	P+1+Pk	7,50	12	0,36	4
5.56	A1	780	100	300	P+1+Pk	7,50	13	0,38	4
5.57	A1	850	100	300	P+1+Pk	7,50	12	0,35	4
5.58	A1	942	100	300	P+1+Pk	7,50	11	0,32	4
5.61	A1	1020	100	300	P+1+Pk	7,50	10	0,29	4
5.63	A1	1250	100	300	P+1+Pk	7,50	8	0,24	4
5.75	A1	820	100	300	P+1+Pk	7,50	12	0,37	4
5.79	A1	760	100	300	P+1+Pk	7,50	13	0,39	4
5.83	A1	780	100	300	P+1+Pk	7,50	13	0,38	4
5.90	A1	480	100	300	P+1+Pk	7,50	21	0,63	4
5.91	A1	790	100	300	P+1+Pk	7,50	13	0,38	4
5.92	A1	800	100	300	P+1+Pk	7,50	13	0,38	4
5.114	A1	580	100	300	P+1+Pk	7,50	17	0,52	4

БЛОК 6									
6.8	A1	1175	100	300	P+1+Pk	7,50	9	0,26	4
6.12	A1	1143	100	300	P+1+Pk	7,50	9	0,26	4
6.14	A1	860	100	300	P+1+Pk	7,50	12	0,35	4
6.15	A1	752	100	300	P+1+Pk	7,50	13	0,39	4
6.27	A1	694	100	300	P+1+Pk	7,50	14	0,43	4
6.30	A1	2250	100	300	P+1+Pk	7,50	4	0,13	4
6.32	A1	484	100	300	P+1+Pk	7,50	21	0,62	4
6.33	A1	493	100	300	P+1+Pk	7,50	20	0,61	4

**ПРОГРАМА ЗА РАСПОЛАГАЊЕТО СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО ДРЖАВНА СОПСТВЕНОСТ
НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА БЕРОВО ЗА 2026 ГОДИНА**

6.34	A1	483	100	300	P+1+Pk	7,50	21	0,62	4
6.35	A1	490	100	300	P+1+Pk	7,50	20	0,61	4
6.37	A1	486	100	300	P+1+Pk	7,50	21	0,62	4
6.38	A1	1678	100	300	P+1+Pk	7,50	6	0,18	4
6.42	A1	483	100	300	P+1+Pk	7,50	21	0,62	4
6.49	A1	928	100	300	P+1+Pk	7,50	11	0,32	4
6.54	A1	838	100	300	P+1+Pk	7,50	12	0,36	4
6.65	A1	503	100	300	P+1+Pk	7,50	20	0,60	4
6.67	A1	1055	100	300	P+1+Pk	7,50	9	0,28	4
6.74	A1	896	100	300	P+1+Pk	7,50	11	0,33	4

Изводите од УПВНМ за тур.нас. Суви Лаки, за посочените градежни парцели се составен дел од оваа табела.

**3. Табеларен преглед со Нумерички показатели на ниво на градежни парцели и плански опфат „Урбанистички план вон населено место“ - Тур.нас. „БЕРОВСКО ЕЗЕРО“
Општина Берово**

**Обем и преглед на градежното земјиште кое е предмет на програмата
Листа на парцели - предмет на јавно наддавање**

НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЛИ НА НИВО НА ГРАДЕЖНА ПАРЦЕЛА И ПЛАНСКИ ОПФАТ УПВНМ за туристичка населба „БЕРОВСКО ЕЗЕРО“ Берово									
Број на Градежна парцела	Класа на намена	Компатибилна Класа на намена	Висина на венец - м'	Катност	Површина на градежна парцела м ²	Максимална површина за градење м ²	Процент на изграденост м ²	Бруто развиена површина за градење м ²	Коефициент на искористеност
БЛОК 1									
1.196	A1	Д1 и Д2	7.2	П+1	1442.98	176.00	12.20	352.00	0.24
1.198	Б5	А4, Б3, Д1 и Д2	13.6	П+3	2597.27	1298.64	50.00	5194.54	2.00
1.202	Б5	Б1, Б2, Б3, Б4, Б6, Д1, Д2 и Д3	13.6	П+3	2780.47	1390.24	50.00	5560.94	2.00
1.203	Б5	Б1, Б2, Б3, Б4, Б6, Д1, Д2 и Д3	13.6	П+3	9966.00	4983.00	50.00	19932.00	2.00
1.204	Б5	Б1, Б2, Б3, Б4, Б6, Д1, Д2 и Д3	13.6	П+3	13180.80	6590.40	50.00	26361.60	2.00
1.205	Б5	Б1, Б2, Б3, Б4, Б6, Д1, Д2 и Д3	13.6	П+3	10625.41	5312.70	50.00	21250.82	2.00

БЛОК 2									
2.72	A1	Д1 и Д2	7.2	П + 1	869.07	192.00	22.09	383.99	0.44
2.73	A1	Д1 и Д2	7.2	П + 1	915.54	192.00	20.97	383.99	0.42
2.79	A1	Д1 и Д2	7.2	П + 1	1239.07	192.00	15.50	384.01	0.31
2.81	A1	Д1 и Д2	7.2	П + 1	990.98	192.00	19.37	384.00	0.39
2.82	A1	Д1 и Д2	7.2	П + 1	1347.85	192.00	14.24	384.00	0.28
2.122	A1	Д1 и Д2	7.2	П + 1	909.74	150.00	16.49	300.00	0.33
2.123	A1	Д1 и Д2	7.2	П + 1	620.58	150.00	24.17	300.00	0.48

БЛОК 4									
4.3	A1	Д1 и Д2	7.2	П+1	1886.22	255.00	13.52	510.00	0.27
4.4	A1	Д1 и Д2	7.2	П+1	550.22	151.38	27.51	302.76	0.55

Изводите од УПВНМ за тур.нас. Беровско езеро, за посочените градежни парцели се составен дел од оваа табела.

Б. Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање под долготраен закуп по пат на јавно наоавање

Табела со следните информации:

- Број на градежна парцела
- Вкупна површина на градежната парцела
- Намена на земјиштето (основна класа)
- Намена на земјиштето (опис)
- Броеви на катастарските парцели во состав на градежната парцела
- Површина за градба
- Бруто развиена површина
- Процент на изграденост
- Коефициент на искористеност на земјиштето
- Максимална дозволена висина
- Катност
- Почетна/Утврдена цена по метар квадратен за годишна закупнина
- Вкупна почетна/утврдена цена за годишна закупнина, и
- Времетраење на закупот.

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

Табела со следните информации:

- Број на градежна парцела
- Вкупна површина на градежната парцела
- Намена на земјиштето (основна класа)
- Намена на земјиштето (опис)
- Броеви на катастарските парцели во состав на градежната парцела
- Површина за градба
- Бруто развиена површина
- Процент на изграденост
- Коефициент на искористеност на земјиштето
- Максимална дозволена висина

- Катност
- Почетна/Утврдена цена по метар квадратен за годишна закупнина
- Вкупна почетна/утврдена цена за годишна закупнина, и
- Времетраење на закупот.

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 градежната парцела
- Намена на земјиштето (основна класа)
- Намена на земјиштето (опис)
- Броеви на катастарските парцели во состав на градежната парцела
- Површина за градба
- Бруто развиена површина
- Процент на изграденост
- Коефициент на искористеност на земјиштето
- Максимална дозволена висина и Катност,
- Основ за давање на земјиштето на користење (концесија или ЈПП),
- Заинтересирано правно лице (компанија),
- Предвидени услови за договорот.

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

- **Дефинирање на целна група за оделни групи на градежни парцели**
 - Определувањето на маркетинг стратегијата 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 различната намена и местоположба 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 урбанистичките планови.
 - Заинтересираните страни се всушност потенцијалните купувачи или изнајмувачи на државното градежно земјиште и идни инвеститори на објекти, односно претставуваат целна групата 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 расположивите ресурси на општината, во одонос на постоењето на претходно наведените можности за маркетинг промовирања.
- **Дефинирање на опфатот и трошоците поврзани со имплементација на маркетинг стратегијата**
 - Со цел минимизирање на финасиските 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, према заинтересираноста на граѓаните.
 - Секој турнус би опфатил објава на огласи за градежните парцели што се наоѓаат во состав на одредни 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

- **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 притоа запазувајќи го законскиот минимум на јавно огласување
 - Како и да е, маркетинг стратегијата мора да обезбеди испраќање на вистинска, навремена и прецизна информација 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 отуѓување на земјиштето.

5. 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**
 - Со цел минимизирање на финансиските трошоци поврзани со објавата на огласи за отуѓување, се предвидува градежните парцели предвидени со оваа годишна Програма за отуѓување т.е. давање под закуп, да бидат во два турнуси, за повеќе локалитети во општината (Берово, Суви Лаки, Беровско езеро).
 - Првиот турнус ги опфатил објави на огласи за градежните парцели што се наоѓаат во состав на туристичката населба „Суви Лаки“, КО Русиново, и би бил објавен во третиот квартал на 2011 година, додека пак градежните парцели што се наоѓаат во состав на градот Берово, и во состав на туристичката населба „Беровско езеро“, би биле објавени во четвртиот квартал на 2011 година.
- **Пропишување на условите за надавање**
 - Определувањето на висината на депозитот за учество од мин. 10%, определување на интернет страницата на која ќе се врши надавањето, одредување на условите за учество, и пропишување на други обврски или наведување на останати релевантни информации во врска со надавањето, ќе го врши комисијата за спроведување на отуѓувањето на градежното земјиште во согласност со 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 отуѓување на земјиштето, ќе биде надлежна за реализација на програмата.
- **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 Службен весник а издаден од Министерството за транспорт и врски.
- **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:
 1. Трошоци по основ на администрирање на постапките за отуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште;
 2. Трошоци по основ на експропријација;
 3. Трошоците по основ на купување на градежно земјиште од физички и правни лица, и
 4. Трошоци за промовирање, односно рекламирање на градежните локации што ќе бидат предмет на отуѓување, односно давање под закуп на градежното земјиште.

6. 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 објавувањето во Службениот гласник на Општина Берово

Оваа Програма влегува во сила на денот на објавувањето во „Службен Гласник на Општина Берово“

Бр. 09-4383/1
05.12.2025 год.
Берово

Совет на Општина Берово
Преседател
с.р. ВЛАДКО ШАХПАСКИ