

Врз основа на член 50 став (1) точка 3 од Законот за локалната самоуправа ("Службен весник на РМ" бр.5/02 и "Службен весник на РСМ" бр.202/24), а во врска со член 85 став (1) од Статутот на Општина Гази Баба ("Службен гласник на Општина Гази Баба" бр.2/06, 14/12, 10/13, 14/13, 12/14, 4/22 и 9/23), Градоначалникот на Општина Гази Баба донесе

Р Е Ш Е Н И Е

ЗА ОБЈАВУВАЊЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА РАБОТА ВО ОБЛАСТА НА РАСПОЛАГАЊЕТО СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА, НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА ГАЗИ БАБА ЗА 2026 ГОДИНА

1. Се објавува Програмата за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Македонија, на подрачјето на Општина Гази Баба за 2026 година, што Советот на Општина Гази Баба ја донесе на седницата одржана на 24 декември 2025 година.

2. Ова решение влегува во сила со денот на донесувањето, а ќе се објави во "Службен гласник на Општина Гази Баба".

Број 08-10312/15
од 25 декември 2025 година
Скопје

ГРАДОНАЧАЛНИК
НА ОПШТИНА ГАЗИ БАБА,
Бобан Стефковски, с.р.

Врз основа на член 99 од Законот за градежното земјиште ("Службен весник на РМ" бр.15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 и "Службен весник на РСМ" бр.275/19, 101/21, 153/23, 61/24, 224/24, 233/24 и 87/25), член 36 став (1) точка 15 и член 62 став (1) од Законот за локалната самоуправа ("Службен весник на РМ" бр.5/02 и "Службен весник на РСМ" бр.202/24) и член 151 став (2) од Деловникот на Советот на Општина Гази Баба ("Службен гласник на Општина Гази Баба" бр.4/06 и 12/13), Советот на Општина Гази Баба на седмата седница одржана на 24 декември 2025 година, донесе

ПРОГРАМА

ЗА РАБОТА ВО ОБЛАСТА НА РАСПОЛАГАЊЕТО СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА, НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА ГАЗИ БАБА ЗА 2026 ГОДИНА

Вовед

- Општ дел
- Просторен опфат и предмет на Програмата
- Основи за изработка на Програмата
 - Законски основ
 - Основни плански документи
- Лица вклучени во изработка на Програмата

Глави на Програмата

1. **Цели на Програмата**
 - Општи цели на Програмата
 - Конкретни цели на Програмата по урбани блокови, локалитети и населени места
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 тие урбани блокови, локалитети и населени места,
 - Графички прилог со одбележани градежни парцели што ќе бидат предмет на менаџирање во тие урбани блокови, локалитети и населени места,
 - Детален преглед на градежни парцели (групирани по предвидена активност)
 - а. Градежни парцели што ќе бидат предмет на отуѓување по пат на јавно надавање
 - б. Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање под долготраен закуп по пат на јавно надавање
3. **Маркетинг стратегија за промоција на градежното земјиште што е предмет на оваа Програма**
 - Дефинирање на целна група за оделни групи на градежни парцели
 - Дефинирање на најефикасните маркетинг пристапи, алатки и канали
 - Дефинирање на опфатот и трошоците поврзани со имплементација на маркетинг стратегијата
 - Дефинирање на временската рамка за имплементација на маркетинг стратегијата
 - Лица задолжени за имплементација на маркетинг стратегијата
4. **Динамика на реализација на Програмата**
 - Број на турниси за објавување на оглас, временски период за објавување на огласите и распределба на градежните парцели по турниси
 - Пропишување на условите за наддавање
 - 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**

Програма за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Македонија на подрачјето на Општина Гази Баба за 2026 година

Содржини и теми во Програмата**ВОВЕД****Општ дел**

Со донесување на Законот за градежното 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 и бр. 233/24), градежното земјиште може да биде во сопственост на Република 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 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 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 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 со градежното земјиште е слободен.

Градежното земјиште сопственост на Република 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 Македонија што се наоѓа на територијата на Општина Гази Баба, дефинирана според територијалната организација на Република Македонија, за време на 2026 година, а врз основа на донесените урбанистички планови од страна на Совет на општина Гази Баба, 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 Македонија да бидат градежните парцели што се наоѓаат на териториите на следните урбани блокови, локалитети, населени места: Маџари, Хиподром, Железара, Автокоманда, Крсте Мисирков и Источна индустриска зона и тоа согласно следните урбанистички планови и урбанистички плански документации :

1	УПВНМ Заобиколница од клучка Хиподром до клучка Синѓелиќ (Одлука бр. 09-2755/11 од 20.07.2017 год.)
2	ДУП „Маџари-Хиподром“ (Одлука на Совет бр. 07-293/3 од 29.01.2008 год.)
3	ДУП „СРЦ Железара“ (Одлука на Совет бр. 07-1433/13 од 30.03.2011 год.)
4	ДУП за градска четврт СИ 07 (Одлука на Совет бр. 09-4746/8 од 21.12.2015 год.)
5	ДУП за дел од МЗ. „Маџари 2“, УБ 5 (Одлука бр. 07-3980/14 од 26.10.2011 год.)
6	ДУП за СИ 10 (локалитет Хиподром) (Одлука на Совет бр. 07-4426/5 од 17.11.2014 год.)
7	ДУП за градска четврт СИ 04 блок 3 (Одлука на Совет бр. 09-660/13 од 22.02.2016 год.)
9	УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ВОН НАСЕЛЕНО МЕСТО-СПОРТСКО РЕКРЕАТИВЕН ЦЕНТАР ГАЗИ БАБА
10	ДУП „Градска Четврт С26 Блок 01“ Општина Гази Баба-Скопје, Плански Период (2018-2023) (Одлука на Совет бр.09-106/3 од 08.01.2025 год.)
11	ДУП „Градска Четврт С01 Блок 03“ Општина Гази Баба-Скопје, Плански Период (Одлука на Совет бр.09-4853/7 од 13.05.2025 год.)
12	Измена и дополна на блок 17 од УПВНМ за изградба на индустриска зона на локалитет Заобиколница од клучка „Хиподром“ до клучка „Синѓелиќ“, Општина Гази Баба, Скопје

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“ 5/02), Закон за градежно земјиште („Службен весник на РМ“ бр.15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 и 275/2019) и член 151 став 2 од Деловникот на Советот на општина Гази Баба („Службен гласник на општина Гази Баба“ бр.4/06 и 12/13).

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 Гази Баба.** Визија за општина Гази Баба: ОГБ е дел од главниот град со граѓани кои се стремат кон конкурентна економија и одржлив економски раст и кои имаат висок квалитет на живеење и здрава животна средина. Главни стратешки цели и приоритети се: Да се подобрат и унапредат условите за живеење во ОГБ; да се прошири и диверзифицира економската база во ОГБ преку зголемување на нивото на инвестиции; да се создаде интегрирана локална заедница. За да се постигнат зацртаните стратешки цели активностите ќе бидат концентрирани на создавање на современа и комплетна инфраструктура и ефикасни јавни услуги за потребите на граѓаните и стопанството; создавање на поволни услови за одржлив економски развој и создавање на поволна инвестициона клима и отварање на нови работни места; зајакнување и промовирање на релациите на партнерства помеѓу јавниот и приватниот сектор; искористување на локалните ресурси и создавање услови за рекреативен и транзитен туризам; развивање на образовниот процес, културата, здравството, спортот и заштита на животната средина во насока на подобрување на квалитетот на

живеење во Општината идентификувани приоритетни области за развој : инфраструктура ; јавни услуги; образование; економски развој и рурален развој.

2. **Подстратегија за рурален развој на ОГБ.** Во пресрет на отварањето на европската компонента за пристапна помош за рурален развој ја подготвивме подстратегијата за рурален развој која обезбеди и понуди релевантни информации за сите субјекти во општината што ќе изразат интерес да аплицираат со сопствени проекти за финансиски средства од компонентата за рурален развој. Таа беше конципирана во согласност со визијата и стратешките цели за локален економски развој на општината, притоа третирајќи ги политиките, мерките, активностите, состојбите и условите кои треба да придонесат за подинамичен и одржлив рурален развој.
3. **Локален еколошки акционен план за Општина Гази Баба.** Дефинирање, проценка и презентирање на проблемите од областа на животната средина базирани на ризикот за здравјето, екосистемите и генерално квалитетот на животот, развивање стратегии и активности за намалување на ризиците за животната средина, зголемување на јавната свест и одговорност, зголемување на подршката од јавноста за инвестиции во областа на заштита на животната средина, воспоставување структура за соработка меѓу општествените чинители на локално ниво, создадени услови и локални капацитети за идни инвестиции за решавање на проблемите од областа на животната средина, изработката на ЛЕАП е од корист за локалната самоуправа, локалните бизниси, локалните невладини организации, идентификување и дефинирање на приоритетите и акциите : изградба на канализационен систем за прифаќање и третман на фекалните и атмосферските води, прочистување на одводните канали, уредување на депонија за отпад, загадување на воздухот од индустриски и други загадувачи, мониторинг систем за следење на квалитетот на воздухот, уредување на рекреативно – излетнички центар, селектирање и рециклирање на отпадот, регулирање на диви депонии, заштита на земјоделското земјиште од узурпација, заштита на земјиштето од прекумерна употреба на вештачки ѓубрива и хемиски заштитни средства, план за заштита и обновување на природата, формирање на НВО и здруженија на граѓани за подигање на еколошката свест.
4. **Програма за урбано планирање „Ф“ на општина Гази Баба за 2026 година.** Основна цел и задача на урбанистичките планови на подрачјето на општина Гази Баба :
 - о оптимална организација и користење на просторот преку негова функционална интеграција, кохезија и рамномерност во развојот,
 - о одржливо користење на природните ресурси,
 - о заштита на животната средина,
 - о хуманизација на условите на живеењето,
 - о максимално вклучување во развојните процеси на непосредното и пошироко окружување,
 - о промоција на долгорочен и одржлив социо-економски развој,
 - о спречување на штетно влијание врз животната средина,
 - о различната примена на расположивиот простор и економскиот баланс на регионите,
 - о одржувањето и внимателното постапување со природните ресурси,
 - о создавање на порационална организација на различните видови на користење на земјиштето, како и нивна меѓусебна поврзаност, со што би требало да се избалансираат потребите од социо-економски развој, квантитативно квалитативна трансформација на содржините во просторот,
 - о достигнување на повисок степен на просторна организација,
 - о хуманизација на просторот, подобрување на условите за живеење и унапредување на животната средина
 - о Функционална, економска и социјална интеграција на Регионот, поврзување со соседните простори поодделно и Републиката во целост;
 - о заштита и користење на продуктивното земјоделско земјиште за примарно производство.

В) Лица вклучени во изработка на Програмата

Секторот за урбанизам и градежно земјиште

- **Александар Јанакиески**- раководител на сектор за урбанизам и градежно земјиште,
- **Васе Јаков**- раководител на одделение за документирање на градежно земјиште,
- **Комисија за спроведување постапки за јавно наддавање**

ГЛАВИ НА ПРОГРАМАТА

1. Цели на Програмата

■ Општи цели на Програмата

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

■ Конкретни цели на Програмата по урбани блокови, локалитети и населени места,

- Понуда на просторни услови за развој на станбено - резидентни, образовни, деловни, индустриски, рекреативно – спортски градби, како и градби за развој на културата и уметноста.
- Развој на локалните места и локалитети преку подобрување на квалитетот на живот на населението.
- Поттикнување и привлекување на домашни и странски инвестиции.
- Динамизирање на економската активност преку искористување на локалните ресурси.
- Создавање на претпоставки и предуслови за отварање на нови работни места.

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

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

Ред. број	Градежни парцели	Намена	Урбан блок, локалитет, населено место	Назив на план	Број на гр. парцели
1	1.6 до 16.2	Б2- големи трговски единици Г2, Г3, Г4- лесна и незагадувачка индустрија, сервиси, стоваришта	Заобиколница	УПВНМ Заобиколница од клучка Хиподром до клучка Сингелик (Одлука бр. 09-2755/11 од 20.07.2017 год.)	36
2	1.10	А4 – времено сместување	КО Гази Баба	ДУП „СРЦ Железара“ (Одлука на Совет бр. 07-1433/13 од 30.03.2011 год.)	1
3	1.1	Е2 – катна гаража	КО Гази Баба	ДУП „СРЦ Железара“ (Одлука на Совет бр. 07-1433/13 од 30.03.2011 год.)	1
4	2.2	Б2- големи трговски единици	КО Маџари	ДУП за градска четврт СИ 07 (Одлука на Совет бр. 09-4746/8 од 21.12.2015 год.)	1
5	1.1	Б 6- градби за собири	КО Маџари	ДУП за СИ 10 (локалитет Хиподром) (Одлука на Совет бр. 07-4426/5 од 17.11.2014 год.)	1
6	2.21	В3- дом на култура	КО Сингелик 1	ДУП за дел од МЗ. „Маџари 2“,УБ 5 (Одлука бр. 07-3980/14 од 26.10.2011 год.)	1
7	2.7	А3- групно домување	КО Маџари	ДУП за градска четврт СИ 07 (Одлука на Совет бр. 09-4746/8 од 21.12.2015 год.)	1
8	2.5 и 2.6	А2 – домување во станбени згради	КО Маџари	ДУП за градска четврт СИ 07 (Одлука на Совет бр. 09-4746/8 од 21.12.2015 год.)	2
9	11.1 и 11.3	А2 – домување во станбени згради	КО Маџари	ДУП „Маџари-Хиподром“ (Одлука на Совет бр. 07-293/3 од 29.01.2008 год.)	2
10	9.1	Б2-големи трговски единици	КО Маџари	ДУП „Маџари-Хиподром“ (Одлука на Совет бр. 07-293/3 од 29.01.2008 год.)	1
11	9.11	Б1-мали комерцијални и деловни единици	КО Маџари	ДУП „Маџари-Хиподром“ (Одлука на Совет бр. 07-293/3 од 29.01.2008 год.)	1
12	Од 3.2 до 3.16 (8 локации)	А1 – домување во семејни куќи	КО Маџари	ДУП „Маџари-Хиподром“ (Одлука на Совет бр. 07-293/3 од 29.01.2008 год.)	8
13	Од 4.08 до 4.52 (27 локации)	А1 – домување во семејни куќи	КО Маџари	ДУП „Маџари-Хиподром“ (Одлука на Совет бр. 07-293/3 од 29.01.2008 год.)	27
14	Од 5.2 до 5.41 (25 локации)	А1 – домување во семејни куќи	КО Маџари	ДУП "Маџари-Хиподром " (Одлука на Совет бр.07-293/3 од 29.01.2008 год.)	25
15	Од 6.1 до 6.37 (32 локации)	А1 – домување во семејни куќи	КО Маџари	ДУП "Маџари-Хиподром " (Одлука на Совет бр.07-293/3 од 29.01.2008 год.)	32
16	Од 10.1 до 10.28 (21 локации)	А1 – домување во семејни куќи	КО Маџари	ДУП „Маџари-Хиподром“ (Одлука на Совет бр. 07-293/3 од 29.01.2008 год.)	21
17	Од 11.10 до 11.73 (55 локации)	А1 – домување во семејни куќи	КО Маџари	ДУП „Маџари-Хиподром“ (Одлука на Совет бр. 07-293/3 од 29.01.2008 год.)	55
19	54 и 58	В2- здравство и социјална заштита Б2- големи трговски единици	КО Маџари	ДУП за градска четврт СИ 04 Блок 3 (Одлука на Совет бр. 09-660/13 од 22.02.2016 год.)	2
20	1.1 2.2 2.3 Од 3.1 до 3.9	Б5- хотелски комплекс А4-времено сместување Д3-спорт и рекреација (на отворено) Е2 –комунална супраструктура	КО Стајковци КО Црешево	УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ВОН НАСЕЛЕНО МЕСТО-СПОРТСКО РЕКРЕАТИВЕН ЦЕНТАР ГАЗИ БАБА	12
21	1.1 1.2	Е2 –комунална супраструктура(станција за технички преглед) Г3-Сревиси	КО Маџари	ДУП “Градска Четврт С26 Блок 01” Општина Гази Баба-Скопје, Плански Период (2018-2023) (Одлука на Совет бр.09-106/3 од 08.01.2025 год.)	2
22	03.16 03.18	Б4-Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради	КО Маџари	ДУП “Градска Четврт С01 Блок 03” Општина Гази Баба-Скопје, (Одлука на Совет бр.09-4853/7 од 13.05.2025 год.)	2

23		Г2-Лесна прераробувачка и загадувачка индустрија Г3-Индустрија за склопување на финални производи.сервисни услуги и производство на енергија од обновливи извори Г4-Стоваришта, складови и отпади	КО Инџиково вонград	Измена и дополна на блок 17 од УПВНМ за изградба на индустриска зона на локалитет Заобиколница од клучка „Хиподром“ до клучка „Сингелик“, Општина Гази Баба, Скопје	5
	17.11 17.10 17.9 17.6 17.3				

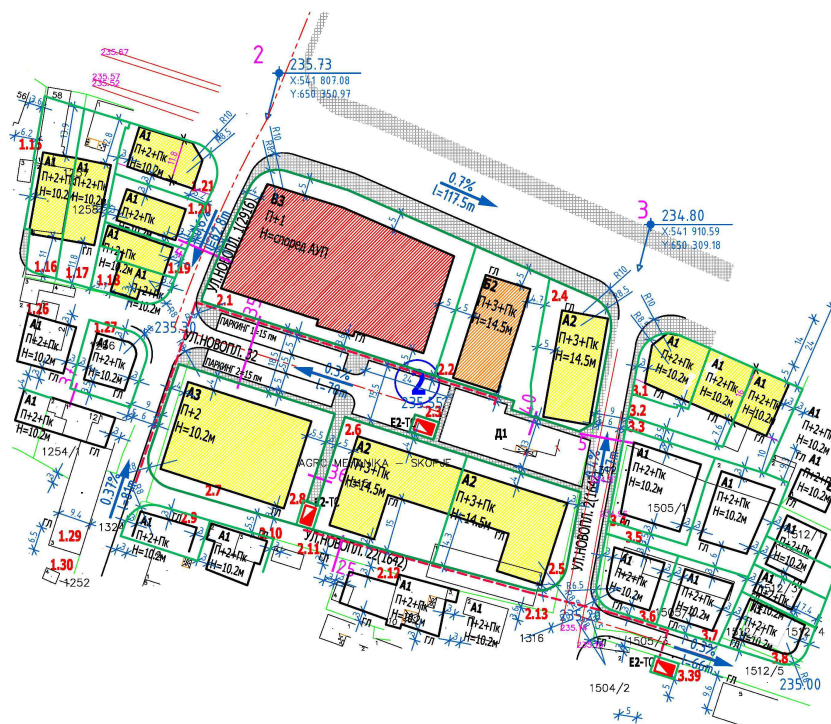
Детален преглед на градежни парцели (по населено место и по урбанистички план) што ќе бидат предмет на отуѓување по пат на јавно наддавање

- ДУП за спортско рекреативен центар „Железара“



Бр. на ГП	Површина на ГП	Површина под градба	Процент на изграденост	Изградена површина	Коефициент на искористеност	Намена на замишле		Максимална висина на градба/ бр. на катови	Паркирање во парцела	Почетна единична цена / м2	Вкупна почетна цена
						основна	компатибилна				
1.10	3710	1312	35	5280	1,4	A4	/	14	28	61	226.310,00
1.1	6250	2940	47	11760	1,9	E2 – катна гаража	/	12,00	470	2.600	16.250,00

- ДУП за градска четврт СИ 07



Бр. на ГП	Површина на ГП	Површина под градба	Процент на изграденост	Изградена површина	Коефициент на искористеност	Намена на замиштите		Максимална висина на градба/ бр. на катови	Паркирање во парцела	Почетна единична цена / м2	Вкупна почетна цена
						основна	компатибилна				
2.2	912	390	42,76%	1950	2,14	Б2- големи трговски единици	А2, А3, Б5, Б3, В3, В4, максимален вкупен збир 40%	14,5 /П+3+Пк	Паркирање во градежна парцела	2.260	2.061.120
2.5	1.052	540	51,33%	2430	2,31	А2-домување во станбени згради	Б1, Б2, Б4, Б5, В1, В4, Д3 максимален вкупен збир 40%	14,5 /П+3+Пк	Паркирање во градежна парцела	2.340	2.461.680
2.6	1.130	565	50%	2.543	2,25	А2-домување во станбени згради	Б1, Б2, Б4, Б5, В1, В4, Д3 максимален вкупен збир 40%	14,5 /П+3+Пк	Паркирање во градежна парцела	2.340	2.644.200
2.7	1.498	912	60,88%	2.736	1.83	А3- групно домување	Б1, Б2, В1, Б2, В3, Д3 максимален вкупен збир 20%	10.20/ П+2	Паркирање во градежна парцела	61	91.378

- ДУП за дел од МЗ. „Маџари 2“, УБ 5 (В3 - дом на култура)



2

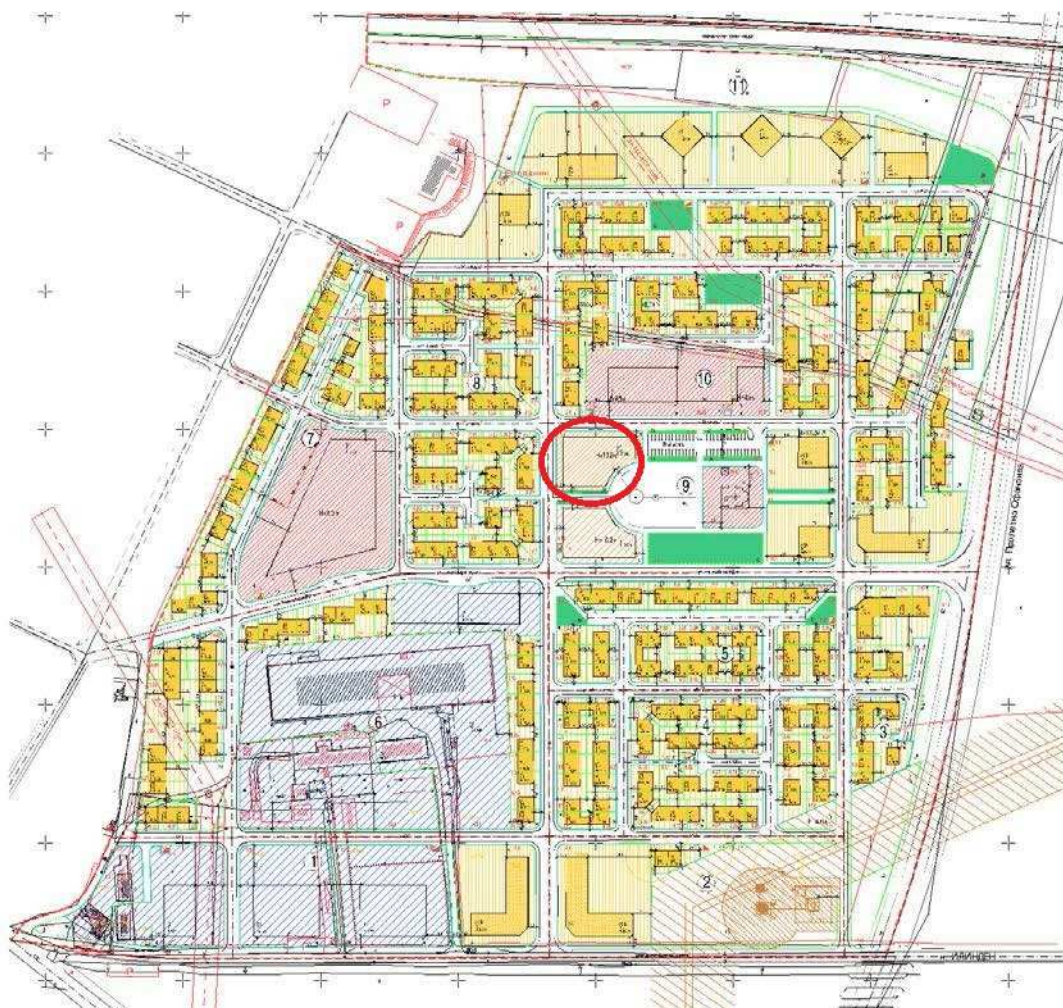
Бр. на ГП	Намена	Основна намена	Компатибилни класи на намена	Максимален % на компатибилните намени во однос на основната намена	Површина на парцела	Површина за градење	Вкупна површина по катови	Максимална висина на хоризонтален венец на кров	Катност	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност	Почетна цена по м	Вкупна почетна цена по м ²
				%	м ²	м ²	м ²	м	/	%	/	ден.	ден.
2.21	В3	Дом на култура	Б1, Б2, Б4, В4, Д3	40	2 975	1 690	8 450	16.00	П+3+ПК	56.81	2.84	1.500	4.462.500

- ДУП „Маџари - Хиподром“ (А2 – домување во станбени згради)



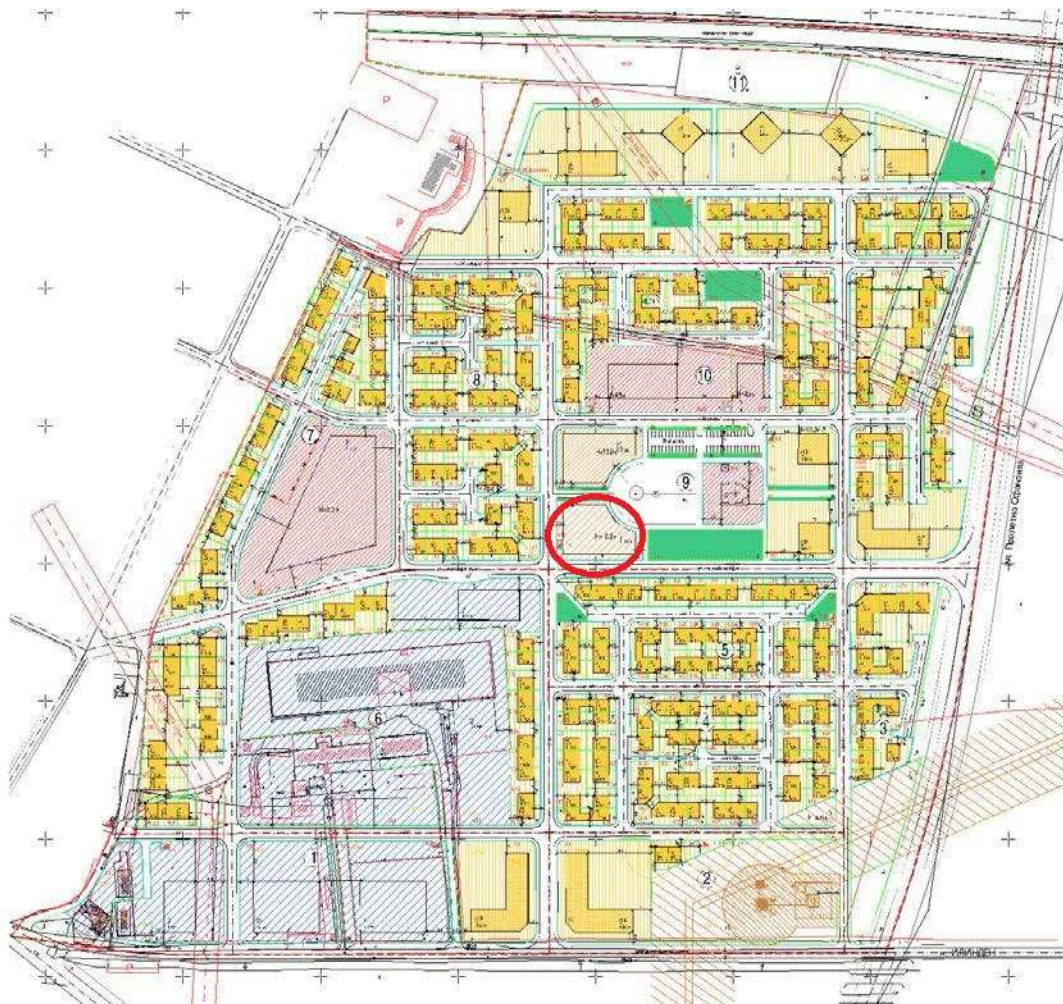
Бр. на ГП	Површина на ГП	Површина под градба	Процент на изграденост	Изградена површина	Коефициент на искористеност	Намена на земјиште		Максимална висина на градба/ бр. на катови	Почетна единична цена	Вкупна почетна цена
						Основна	компатибил на			
11.1	3373	483	143	3864	1,15	А2 -домување во станбени згради	Б1-мали ком деловни единици /	25,20/ П+7	2340	7.892.820,00
11.3	3720	766	21	6128	1,65	А2 -домување во станбени згради	/	25,20/ П+7	2400	8.928.000,00

- ДУП „Маџари - Хиподром“ (Б2-големи трговски единици)



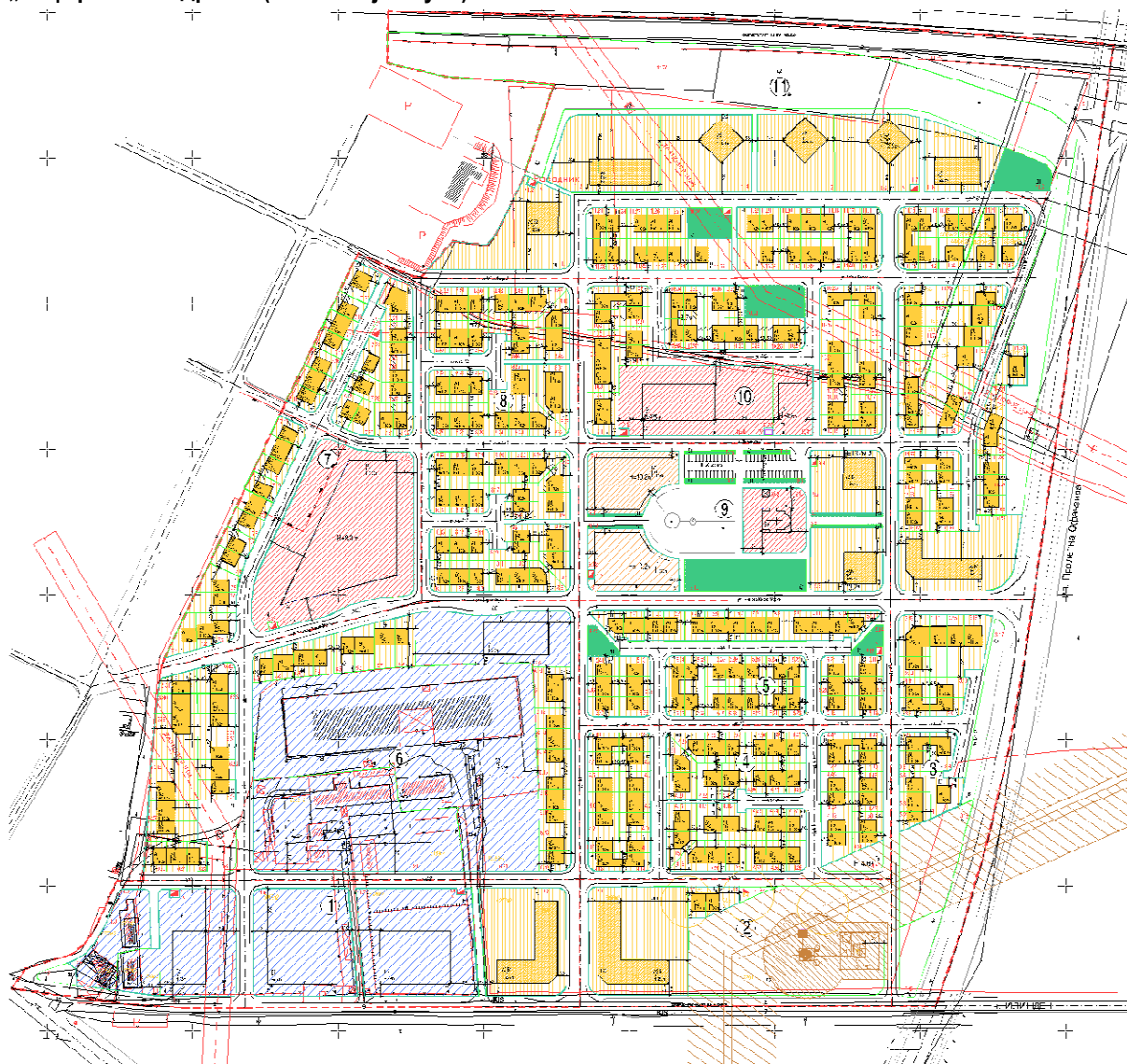
Бр. на ГП	Површина на ГП	Површина под градба	Процент на изграденост	Изградена површина	Коефициент на искористеност	Намена на замишле		Максимална висина на градба/ бр. на катови	Почетна единечна цена	Вкупна почетна цена
						Основна	компатибил на			
9.1	2328	960	/	1920	/	Б2-големи трговски единици	/	10.20/П+1	2200	5.121.600,00

- ДУП „Маџари - Хиподром“ (Б1-мали комерцијални и деловни единици)



Бр. на ГП	Површина на ГП	Површина под градба	Процент на изграденост	Изградена површина	Коефициент на искористеност	Намена на земјиште		Максимална висина на градба/ бр. на катови	Почетна единечна цена	Вкупна почетна цена
						Основна	компатибилна			
9.11	2290	960	/	1920	/	Б1-мали комерцијални и деловни единици	/	10.20/П+1	2200	5.038.600,00

- ДУП „Маџари - Хиподром“ (А1 - семејни куќи)



Урбан модул 3 - домување во семејни куќи

Бр. на ГП	Површина на ГП	Површина под градба	Процент на изграденост	Изградена површина	Коефициент на искористеност	Намена на замишленото		Максимална висина на градба/ бр. на катови	Почетна единечна цена	Вкупна почетна цена
						Основна	компатибилна			
3.1	565	114	20,18	342	0,60	A1 - домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	34.465
3.9	296	131	44,26	393	1,33	A1 - домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.050
3.10	357	104	29,13	312	0,87	A1 - домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	21.777
3.11	301	104	34,55	312	1,04	A1 - домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
3.12	301	104	34,55	312	1,04	A1 - домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.36
3.13	616	291	47,24	873	1,42	A1 - домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	37.576
3.14	515	168	32,62	504	0,98	A1 - домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	31.415
3.15	515	168	32,62	504	0,98	A1 - домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	31.415

Урбан модул 4 - домување во семејни куќи

Бр. на ГП	Површина на ГП	Површина под градба	Процент на изграденост	Изградена површина	Коефициент на искористеност	Намена на земјиште		Максимална висина на градба/ бр. на катови	Почетна единична цена	Вкупна почетна цена
						основна	компатибилна			
4.8	301	161	53,00	483	1.60	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
4.9	301	104	35,00	312	1.04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
4.14	271	129	47,00	387	1.42	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	16.531
4.17	429	138	32,17	414	0.96	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	26.169
4.18	390	138	35,38	414	1.06	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	23.790
4.19	353	124	35,00	312	1.05	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	21.533
4.32	421	132	31,65	396	0.94	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	25.681
4.33	394	154	39,08	462	1,17	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	24.034
4.34	345	118	34,20	354	1,03	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	21.045
4.35	345	118	34,20	354	1,03	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	21.045
4.36	294	154	52,28	462	1,57	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
4.37	297	99	33,33	297	1,00	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.117
4.38	294	99	33,67	297	1,01	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
4.39	294	154	52,38	462	1,57	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
4.40	270	99	36,67	297	1,10	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	16.470
4.41	276	109	39,49	327	1,18	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	16.836
4.42	276	109	39,49	327	1,18	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	16.836
4.43	301	104	34,55	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
4.44	301	104	34,55	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
4.45	301	104	34,55	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
4.46	301	104	34,55	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
4.47	301	104	34,55	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
4.48	301	104	34,55	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
4.49	301	104	34,55	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
4.50	301	104	34,55	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
4.51	210	80	38,10	240	1,14	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	12.810
4.52	410	104	25,36	312	0,76	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	25.010

Урбан модул 5 - домување во семејни куќи

Бр. на ГП	Површина на ГП	Површина под градба	Процент на изграденост	Изградена површина	Коефициент на искористеност	Намена на земјиште		Максимална висина на градба/ бр. на катови	Почетна единична цена	Вкупна почетна цена
						основна	компатибилна			
5.2	290	154	53	462	1,59	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.690
5.8	294	154	53	462	1,59	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
5.9	294	99	34	297	1,01	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
5.10	294	99	34	297	1,01	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
5.18	298	104	35	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
5.19	298	104	35	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.178
5.20	301	161	53	483	1,60	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
5.21	298	104	35	312	1,07	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.178
5.23	270	124	46	372	1,38	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	16.470
5.24	294	99	34	297	1,01	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
5.25	294	99	34	297	1,01	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
5.26	294	99	34	297	1,01	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
5.28	294	154	52	462	1,57	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
5.30	294	104	35	312	1,06	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
5.31	294	104	35	312	1,06	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
5.32	294	99	34	297	1,01	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
5.33	294	99	34	297	1,01	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
5.34	270	124	46	372	1,38	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	16.470
5.35	270	124	46	372	1,38	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	16.470

Програма за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Македонија на подрачјето на Општина Гази Баба за 2026 година

5.36	298	104	35	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.178
5.37	298	104	35	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.178
5.38	301	161	53	483	1,60	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
5.39	301	161	53	483	1,60	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
5.40	298	104	35	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.178
5.41	301	104	35	312	1,03	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361

Урбан модул 6 - домување во семејни куќи

Бр. на ГП	Површина на ГП	Површина под градба	Процент на изграденост	Изградена површина	Коефициент на искористеност	Намена на земјиште		Максимална висина на градба/ бр. на катови	Почетна единична цена	Вкупна почетна цена
						основна	компатибилна			
6.1	275	99	36	297	1,08	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	16.775
6.2	307	160	52	480	1,56	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.727
6.3	338	160	47	480	1,42	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	20.618
6.4	369	104	28	312	0,84	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	22.509
6.5	401	104	25	312	0,77	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	24.461
6.7	465	161	35	483	1,03	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	28.365
6.8	497	104	21	312	0,63	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	30.317
6.10	365	104	28	312	0,85	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	22.265
6.11	352	104	29	312	0,88	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	21.472
6.12	339	104	31	312	0,92	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	20.679
6.13	330	161	49	483	1,46	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	20.130
6.14	321	104	32	312	0,97	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	19.581
6.15	312	104	33	312	1,00	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	19.032
6.16	308	161	52	483	1,56	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.788
6.17	308	104	34	312	1,01	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.788
6.18	308	104	34	312	1,1	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.788
6.19	301	104	35	312	1,03	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
6.23	294	103	35	309	1,05	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
6.24	294	161	55	483	1,64	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
6.25	310	103	33	309	0,99	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.910
6.26	371	113	30	339	0,91	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	22.631
6.27	371	175	47	525	1,41	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	22.631
6.29	390	171	43	513	1,31	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	23.790
6.30	345	175	51	525	1,52	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	21.045
6.31	519	113	22	339	0,65	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	31.659
6.32	519	175	34	525	1,01	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	31.659
6.33	371	175	47	525	1,41	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	22.631
6.34	418	113	27	339	0,81	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	25.498
6.35	419	113	27	339	0,81	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	25.559
6.36	371	175	47	525	1,41	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	22.631
6.37	371	113	30	339	0,91	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	22.631

Урбан модул 10 - домување во семејни куќи

Бр. на ГП	Површина на ГП	Површина под градба	Процент на изграденост	Изградена површина	Коефициент на искористеност	Намена на замиштите		Максимална висина на градба/ бр. на катови	Почетна единична цена	Вкупна почетна цена
						основна	компатибилна			
10.1	348	104	30	312	0,90	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	21.228
10.2	301	104	35	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
10.4	301	161	35	483	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
10.6	301	104	35	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
10.7	347	157	45	471	1,36	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	21.167
10.8	298	127	43	381	1,28	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.178
10.11	301	104	35	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
10.15	301	129	43	387	1,29	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
10.16	294	129	129	387	1,32	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
10.17	301	104	35	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
10.18	301	104	35	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
10.19	301	104	35	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
10.20	301	104	35	312	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
10.21	301	160	53	480	1,59	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
10.22	505	104	21	312	0,62	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	30.805
10.23	505	104	21	312	0,62	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	30.805
10.24	292	129	44	387	1,33	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.812
10.25	503	129	26	387	0,77	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	30.683
10.26	505	101	20	303	0,60	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	30.805
10.27	283	111	39	333	1,18	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.263
10.28	308	108	35	324	1,05	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.788

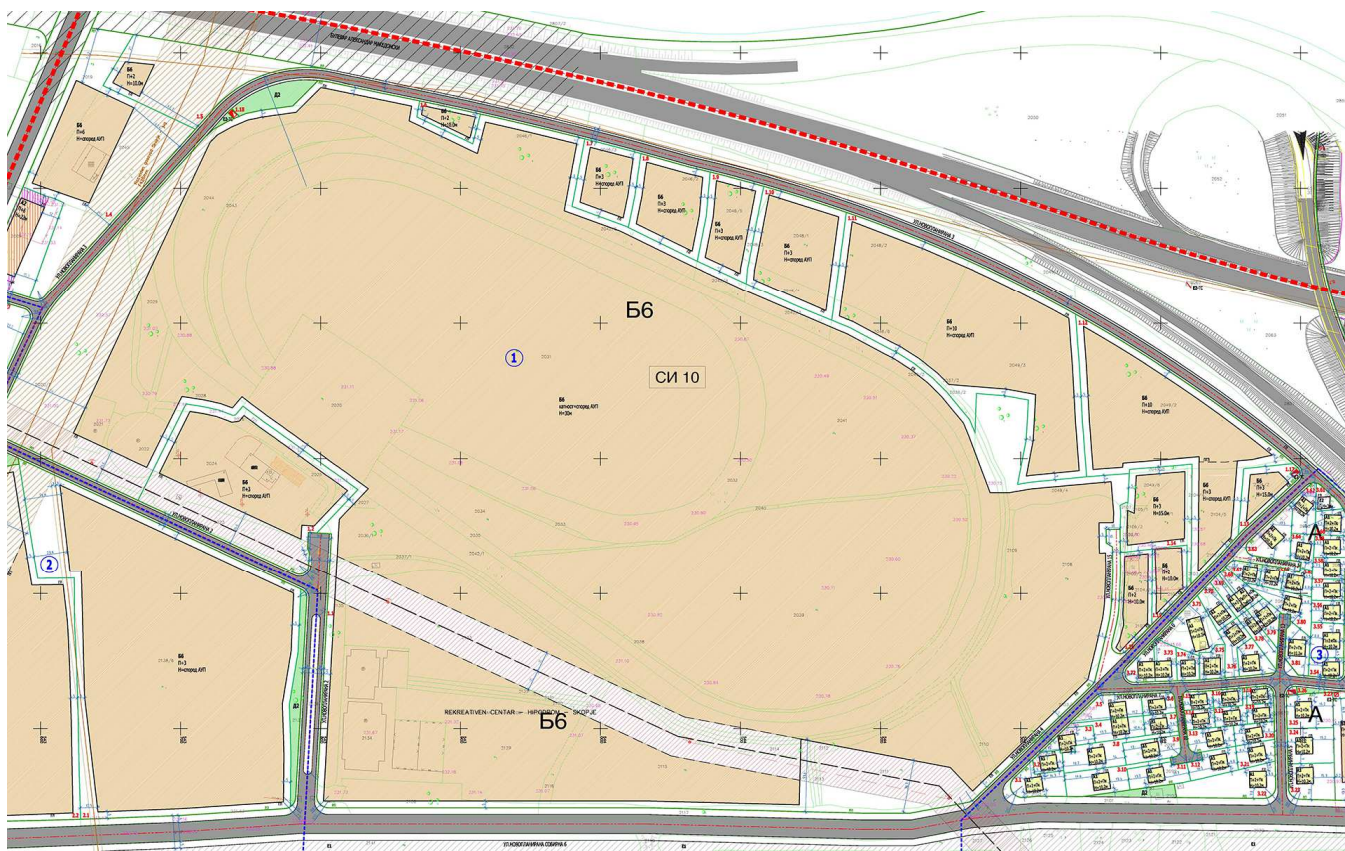
Урбан модул 11 - домување во семејни куќи

Бр. на ГП	Површина на ГП	Површина под градба	Процент на изграденост	Изградена површина	Коефициент на искористеност	Намена на замиштите		Максимална висина на градба/ бр. на катови	Почетна единична цена	Вкупна почетна цена
						основна	компатибилна			
11.10	435	142	33	426	0,98	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	26.535
11.11	297	87	29	261	0,88	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.117
11.12	305	103	34	309	1,01	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.605
11.13	303	103	34	309	1,02	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.14	303	103	34	309	1,02	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.15	296	129	44	387	1,31	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.056
11.16	296	129	44	387	1,31	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.056
11.17	303	103	34	309	1,02	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.18	303	103	34	309	1,02	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.19	303	161	53	483	1,59	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.20	303	103	34	309	1,02	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.21	303	103	34	309	1,02	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.22	340	103	30	309	0,91	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	20.740
11.31	303	103	34	309	1,02	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.32	303	103	34	309	1,02	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.33	303	161	53	483	1,59	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.34	303	103	34	309	1,02	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.35	650	103	16	309	0,48	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	39.650
11.36	642	103	16	309	0,48	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	39.162
11.37	303	103	34	309	1,02	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.38	303	161	53	483	1,59	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483

Програма за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Македонија на подрачјето на Општина Гази Баба за 2026 година

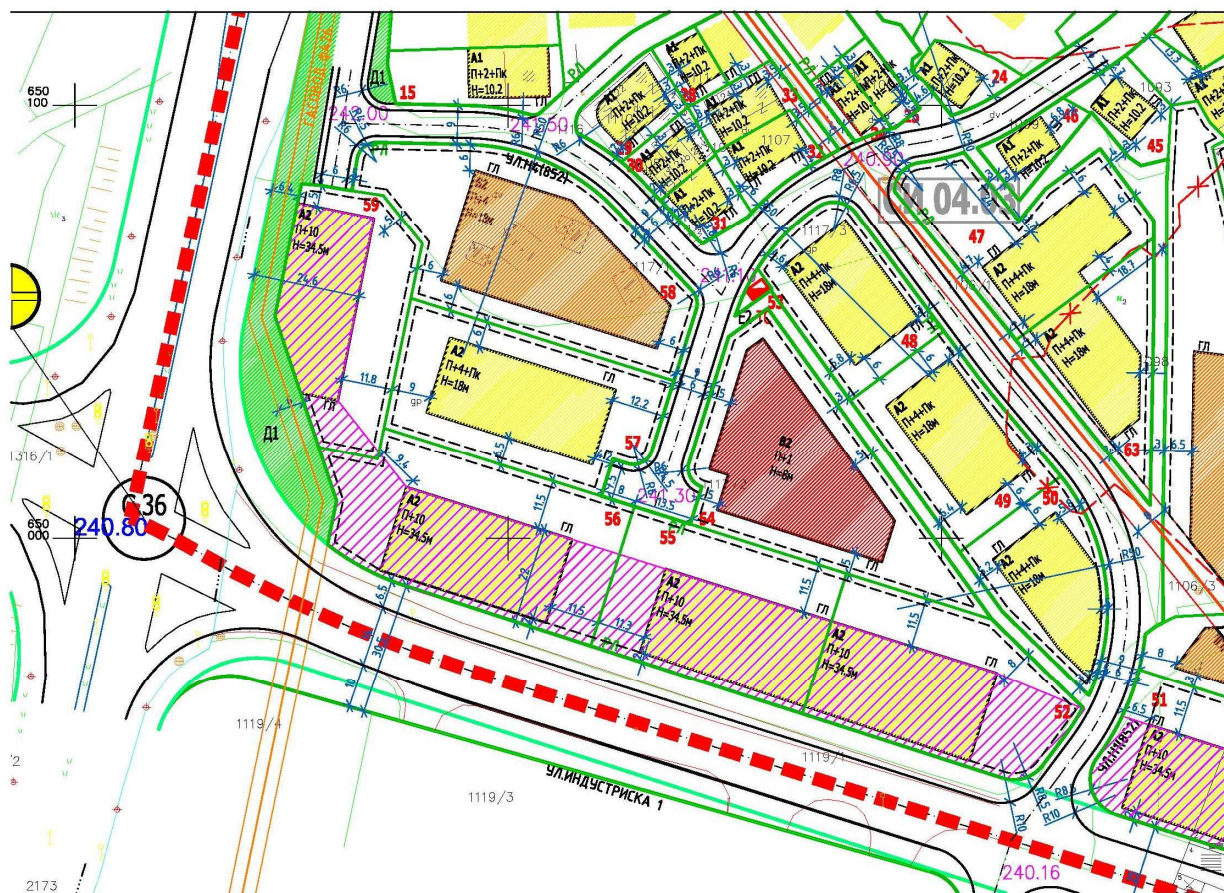
11.39	303	103	34	309	1,02	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.40	303	103	34	309	1,02	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.41	296	129	44	387	1,31	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.056
11.42	297	129	43	387	1,30	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.117
11.43	303	103	34	309	1,02	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.483
11.44	446	142	32	426	0,96	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	27.206
11.45	439	163	31	408	0,93	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	26.779
11.46	338	103	30	309	0,91	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	20.618
11.47	507	121	24	363	0,72	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	30.927
11.48	516	166	32	498	0,97	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	31.476
11.49	512	165	32	495	0,97	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	31.232
11.50	855	165	19	495	0,58	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	52.155
11.51	575	82	14	246	0,43	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	35.075
11.52	601	132	22	396	0,66	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	36.661
11.53	544	155	28	465	0,85	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	33.184
11.54	514	125	24	375	0,73	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	31.354
11.55	292	90	31	270	0,92	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.812
11.56	293	99	34	297	1,01	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.873
11.57	294	154	52	462	1,57	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
11.58	294	99	34	297	1,01	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
11.60	301	104	35	312	2,76	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
11.61	301	104	35	312	2,76	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
11.62	301	104	35	312	2,76	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
11.63	301	104	35	312	2,76	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
11.64	301	104	35	312	2,76	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
11.65	301	104	35	312	2,76	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.361
11.66	298	129	43	387	1,30	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	18.178
11.67	294	129	44	387	1,32	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	17.934
11.68	222	80	36	240	1,08	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	13.542
11.69	246	133	54	399	1,62	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	15.006
11.70	446	95	21	285	0,64	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	27.206
11.71	640	153	24	459	0,72	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	39.040
11.72	465	161	35	483	1,04	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	28.365
11.73	531	103	19	309	0,58	A1 -домување во семејни куќи	/	10,20 / П+2	61	32.391

ДУП за СИ 10 - локалитет Хиподром - (Б 6 - градби за собири)



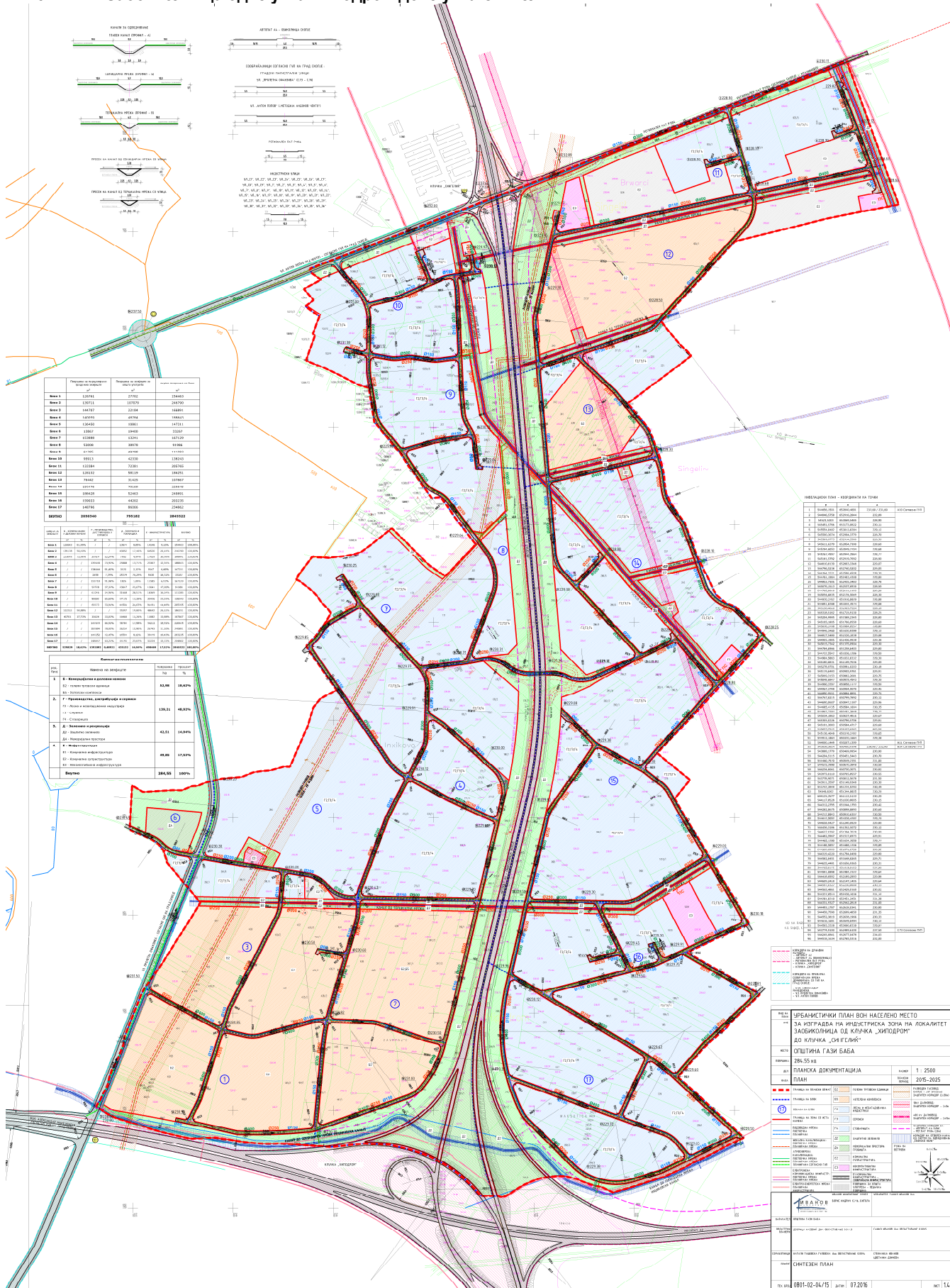
Бр. на ГП	Намена	Основна намена	Компатибилни класи на намена	Максимален % на компатибилните намени во однос на основната	Површина на парцела	Површина за градење	Вкупна површина по катови	Максимална висина на хоризонтален венец на кров	Катност	Процент на изграденост	Коефициент на искористеност	Почетна цена по м ²	Вкупна почетна цена по м ²
				%	м ²	м ²	м ²	м	/	%	/	ден.	ден.
1.1	Б6	Градби за собири	Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, В2, В4, В4, Д3	со разра ботка со АУП	262.285	183.600	272.399	30	/	70	1.05	1.500	393.427.500

• ДУП за СИ 04 блок 3



Бр. на ГП	Површина на ГП	Површина под градба	Процент на изградено ст	Изграден а површина	Коефициент на искористеност	Намена на замјаште		Максимална висина на градба/ бр. на катови	Почетн а единеч на цена	Вкупна почетна цена
						основна	компатибилна			
54	2.151	1.120	52.07%	2.240	1.04	В2- здравство и социјална заштита	намени Б5, Б1, Б4, Д3, (макс.збир 40%)	8,00м. / П+1	1.500	3.226.500
58	2.505	1.155	46,11%	5.775	2.31	Б2-големи трговски единици	А2, А3, Б5, Б3, Б4, В3, В4, Д3 (макс.збир 40%)	18, 00м / П+4	2.260	5.661.300

- УПВНМ Заобиколница од клучка Хиподром до клучка Синѓелиќ



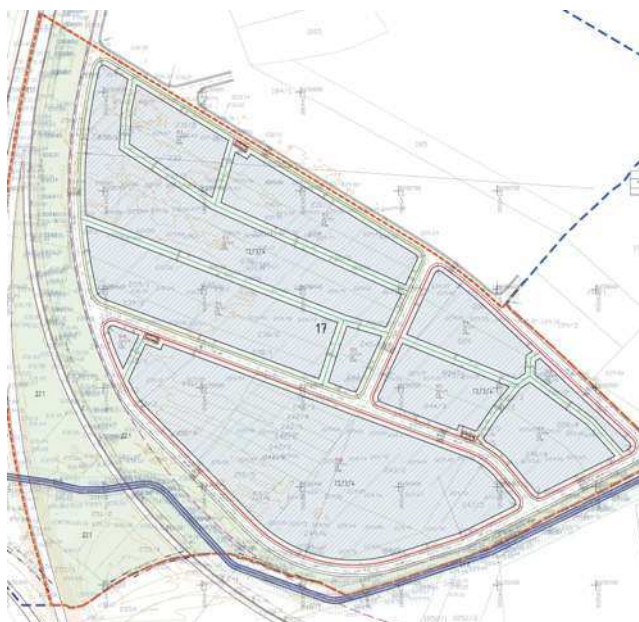
Програма за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Македонија на подрачјето на Општина Гази Баба за 2026 година

Бр. на ГП	Површина на ГП	Површина под градба	Процент на изграденост	Изградена површина	Коефициент на искористеност	Намена на земјиште			Почетна единична цена	Вкупна почетна цена
						основна класа на намена	компатибилни класи на намени	Максимална висина на градба/ бр. на катови		
	м²	м²	%	м²	к			м'	Ден.	Ден.
1.6	39148	19574	50%	78296	2,0	Б2	Б5 (до40%), Б3(до40%), Б4(до40%), В3(до40%), В4(до40%)	П+5 Н=20,00м	1.100	43.062.800
2.2	37219	18610	50%	74438	2,0	Б5	Б1 (до40%), Б2(до40%), Б3(до40%), Б4(до40%), Б6(до40%), В2(до40%), В3(до40%), Д3(до40%)	П+5 Н=20,00м	372,7	13.871.521
2.3	33034	16517	50%	66068	2,0	Б5	Б1 (до40%), Б2(до40%), Б3(до40%), Б4(до40%), Б6(до40%), В2(до40%), В3(до40%), Д3(до40%)	П+5 Н=20,00м	372,7	12.311.771
2.7	44198	22099	50%	88396	2,0	Б2	Б5 (до40%), Б3(до40%), Б4(до40%), В3(до40%), В4(до40%)	П+5 Н=20,00м	1.100	48.617.800
4.2	12188	6094	50%	14626	1,2	Г2,Г3,Г4	49%	П+2 Н=13,00м	61	743.468
4.3	10990	5495	50%	13188	1,2	Г2,Г3,Г4	49%	П+2 Н=13,00м	61	670.390
4.11	14499	7250	50%	17399	1,2	Г2,Г3,Г4	49%	П+2 Н=13,00м	61	884.439
4.12	5303	2652	50%	6364	1,2	Г2,Г3,Г4	49%	П+2 Н=13,00м	61	323.483
5.1	55357	27679	50%	66428	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	3.376.777
5.3	17938	2100	50%	21526	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	1.094.218
5.4	16685	8343	50%	20022	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	1.017.785
5.5	17015	8508	50%	20418	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	1.037.915
5.6	16952	8476	50%	20342	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	1.034.072
9.1	7051	3526	50%	8461	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	430.111
9.7	2769	1385	50%	3323	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	168.909
10.2	15978	7989	50%	19174	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	974.658
10.6	2575	1288	50%	3090	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	157.075
10.14	10500	5250	50%	12600	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	640.500
12.1	102212	51106	50%	122654	1,2	Б2	Б5 (до40%), Б3(до40%), Б4(до40%), В3(до40%), В4(до40%)	П+5 Н=20,00м	1.100	112.433.200
13.1	13482	6741	50%	16178	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	822.402
13.3	5895	2948	50%	7074	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	359.595
13.4	40701	20351	50%	81402	2,0	Б2	Б5 (до40%), Б3(до40%), Б4(до40%), В3(до40%), В4(до40%)	П+5 Н=20,00м	1.100	44.771.100
14.1	19615	9808	50%	23538	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	1.196.515
14.2	8808	4404	50%	10570	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	537.288
14.3	11750	5875	50%	14100	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	716.750
14.4	12105	6053	50%	14526	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	738.405

Програма за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Македонија на подрачјето на Општина Гази Баба за 2026 година

14.5	2102	1051	50%	2522	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	128.222
14.6	8221	4111	50%	9865	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	501.481
14.7	12782	6391	50%	15338	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	779.702
14.9	2292	1146	50%	2750	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	139.812
15.2	5175	2588	50%	6210	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	315.675
15.7	34775	17388	50%	41730	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	2.121.275
15.10	22357	11179	50%	26828	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	1.363.777
15.15	11117	5559	50%	13340	1,2	Г2,Г3,Г4	*49%	П+2 Н=13,00м	61	678.137
16.2	11531	5766	50%	13837	1,2	Е3	/	П+2 Н=13,00м	2.000	23.062.000

- **Измена и дополна на блок 17 од УПВНМ за изградба на индустриска зона на локалитет Заобиколница од клучка „Хиподром“ до клучка „Сингелиќ“, Општина Гази Баба, Скопје**



17.3	25181	12591	50%	30217	1,2	Г2,Г3,Г4	П+2 Н=15,00м	61	1.536.041
17.6	8548	4274	50%	10258	1,2	Г2,Г3,Г4	П+2 Н=15,00м	61	521.428
17.9	9737	4869	50%	11684	1,2	Г2,Г3,Г4	П+2 Н=15,00м	61	593.957
17.10	47472	23736	50%	56966	1,2	Г2,Г3,Г4	П+2 Н=20,00м	61	2.895.792
17.11	1378	589	50%	1654	1,2	Г2,Г3,Г4	П+2 Н=13,00м	61	84.058

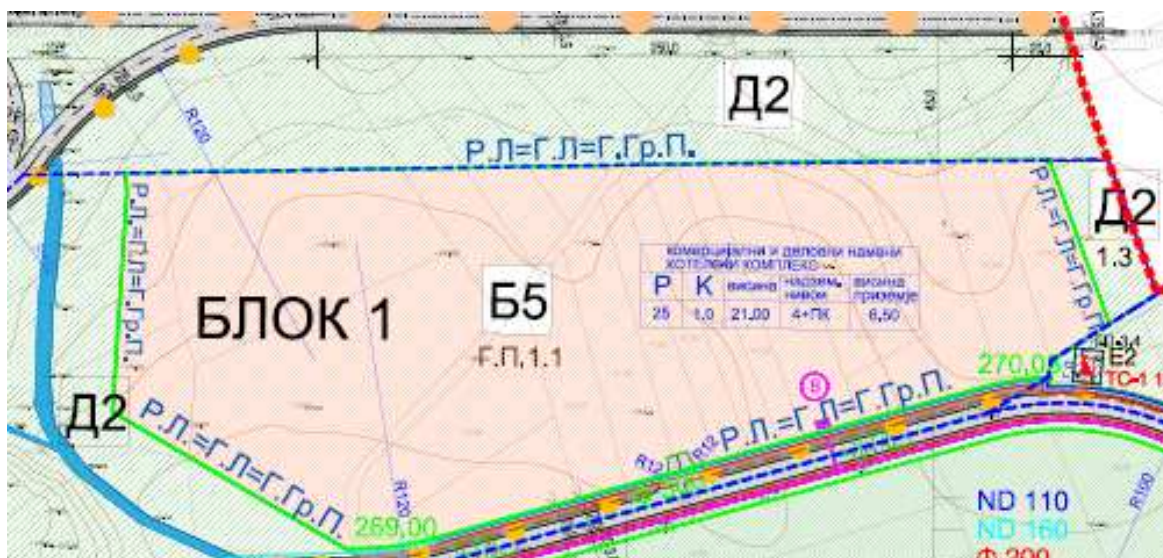
- УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ВОН НАСЕЛЕНО МЕСТО - СПОРТСКО РЕКРЕАТИВЕН ЦЕНТАР ГАЗИ БАБА



- БЛОК 1

Бр.на ГП	Површина на ГП (м2)	Површина под градба (м2)	Процент на изградба ност	Максимална површина за градба (м2)	Коефициент на искористеност	Намена на земјиште	Максимална висина на градба/ бр. на катови	Почетна цена ден./ м2	Вкупна почетна цена (ден)
1.1	37.396,66	9.349,16	25.00 %	29.349,17	1.00	Б5-хотелски комплекси со компатибилни класи намени Б1-мали комерцијални и деловни дејности Б3-големи угостителски дејности Д1-парковско зеленило Д2-заштитно зеленило	21м	418,40	15.646.762,54

Програма за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Македонија на подрачјето на Општина Гази Баба за 2026 година



- БЛОК 2

Бр.на ГП	Површина на ГП (м2)	Површин а под градба (м2)	Процент на изграден ост	Максима лна површин а за градба (м2)	Коефициент на искористено ст	Намена на замјиште	Максима лна висина на градба/ бр. на катови	Почетна цена ден./ м2	Вкупна почетна цена (ден)
2.2	73.707,77	3.685,39	5.00 %	3.685,39	0.05	A4-временно сместување со компатибилни клази намени Б1–мали комерцијални и деловни дејности Д1-парковско зеленило	6.5м	418,40	30.839.330,96



Бр.на ГП	Површина на ГП (м2)	Површи на под градба (м2)	Процент на изграден ост	Максима лна површин а за градба (м2)	Коефици ент на искорист еност	Намена на замјиште	Максимальн а висина на градба/ бр. на катови	Почетна цена ден./ м2	Вкупна почетна цена (ден)
2.3	53.941,65	/	/	/	/	Д3-спорт и рекреација (на отворено)	/	440,00	23.734.326,00



- БЛОК 3

Бр.на ГП	Површина на ГП (м2)	Површи на под градба (м2)	Процент на изграден ост	Максима лна површин а за градба (м2)	Коефици ент на искорист еност	Намена на замјиште	Максимальн а висина на градба/ бр. на катови	Почетн а цена ден./ м2	Вкупна почетна цена (ден)
3.1	31341,22	/	/	/	/	Д3	/	440,00	13.790.136,80
3.2	33054,65	/	/	/	/	Д3	/	440,00	14.544.046,00
3.3	39048,13	/	/	/	/	Д3	/	440,00	17.181.177,20
3.4	120,00	/	/	/	/	Е2	/	2000,00	240.000,00
3.5	120,00	/	/	/	/	Е2	/	2000,00	240.000,00
3.6	120,00	/	/	/	/	Е2	/	2000,00	240.000,00
3.7	120,00	/	/	/	/	Е2	/	2000,00	240.000,00
3.8	120,00	/	/	/	/	Е2	/	2000,00	240.000,00
3.9	120,00	/	/	/	/	Е2	/	2000,00	240.000,00



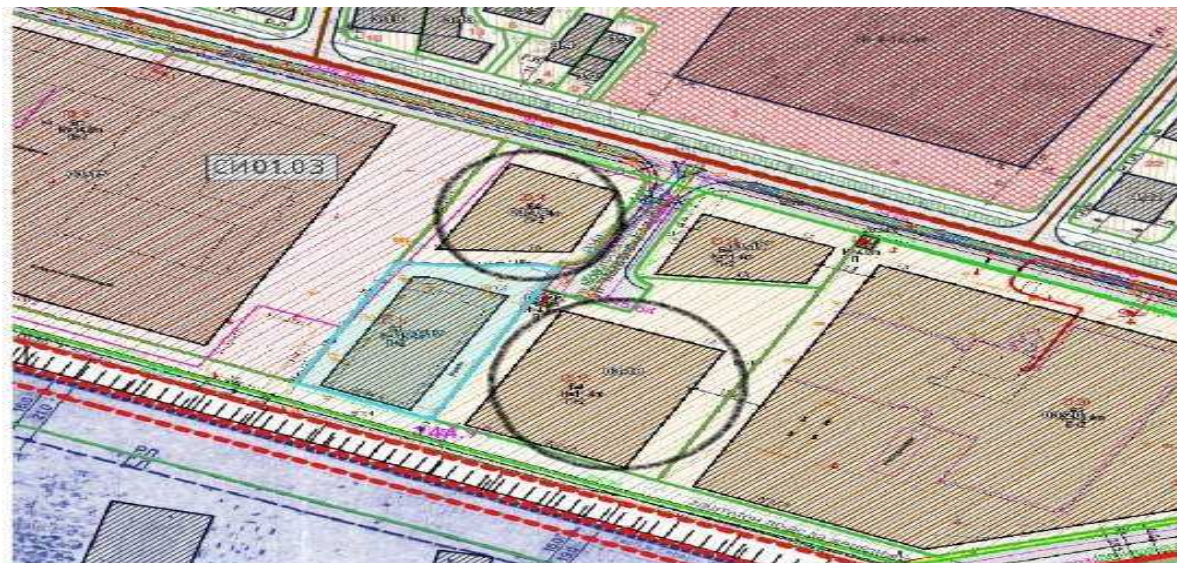
По исклучок, доколку има потреба, освен постапка за отуѓување по пат на јавно наддавање, за некои од наведените градежни парцели може да се спроведе и постапка за користење на градежно земјиште со цел доделување на концесија или јавно приватно партнерство во согласност со Законот за градежно земјиште и друг закон.

• ДУП "Градска Четврт С26 Блок 01" Општина Гази Баба-Скопје, Плански Период (2018-2023)



Бр. на ГП	Површина на ГП (м²)	Површина под градба (м²)	Процент на изграденост	Изградена површина (м²)	Коефициент на искористеност	Намена на земјиште		Максимална висина на градба/ бр. на катови	Почетна единечна цена	Вкупна почетна цена
						Основна	компатибилна			
1.1	3302	2312	70	4623	1,4	Е2 – комунална инфраструктура (станција за технички преглед)		12.00/ П+1	2600	8.585.200,00
1.2	1605	1123	70	2247	1.4	ГЗ-Сервиси	Б1, Б2, Б4, Д2, Д3, Д4, Г2, Г4	8.00/ П+1	61	97.905,00

- **ДУП "Градска Четврт С01 Блок 03" Општина Гази Баба-Скопје,(Одлука на Совет бр.09-4853/7 од 13.05.2025 год.)**



Бр. на ГП	Површина на ГП (м²)	Површина под градба (м²)	Процент на изграденост	Изградена површина (м²)	Коефициент на искористеност	Намена на земјиште		Максимална висина на градба/ бр. на катови	Почетна единична цена	Вкупна почетна цена
						Основна	компатибилна			
03.16	1896	960	51	2880	1.5	Б4-Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради	Б1, Б2, Б5, Д3.	11.40/ П+2	2200	4.171.200,00
03.18	4353	2222	51	6665	1.5	Б4-Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради	Б1, Б2, Б5, Д3.	11.40/ П+2	2200	9.576.600,00

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

■ Дефинирање на целни групи за оделни групи на градежни парцели

1. Целна група за наменска зона А1 – домување во станбени куќи : млади брачни парови, граѓани со помала куповна моќ, граѓани со субстандардни услови за живеење.
2. Целна група за наменска зона А2 – домување во станбени згради: млади брачни парови, граѓани со помала куповна моќ, граѓани со субстандардни услови за живеење и слично
3. Целна група за наменска зона А4 – времено сместување: Домашни и странски инвеститори за изградба сите видови хотели, пансиони, преноќишта, освен големи хотелски комплекси со повеќе придружни намени,
4. Целна група за наменска зона Б1 – мали комерцијални и деловни намени: Домашни и странски инвеститори за изградба на објекти во кои спаѓаат и услужни и угостителски дејности кои се изведуваат во дуќани (за продажба и излагање, поправка на лични предмети, храна, предмети за домаќинство, ресторани, кафулиња, слаткарници, банки, пошта, аптеки, мали ординации, козметички салони, итн.)
5. Целна група за наменска зона Б2 – големи трговски единици : Домашни и странски инвеститори за изградба на објекти во кои се обавуваат сите видови на трговија на мало, која се стварува во самостојни градби или во значителни делови од градби, како што се трговски центри, стокровни куќи, големи специјализирани продавници, супермаркети, затворени пазаришта и пазари на отворено.
6. Целна група за наменска зона Б6 – градби за собири : Домашни и странски инвеститори за изградба на градби за собири, како што се стадиони, игралишта, ресторани и слично,

7. Целна група за наменска зона Е2 – комунална супраструктура : Домашни и странски инвеститори за изградба на нова катна гаража и слично.
8. Целна група за наменска зона Д3 – спорт и рекреација: Домашни и странски инвеститори за изградба на објекти за спорт и рекреација и сите жители на општина Гази Баба.
9. Целна група за наменска зона В2 – здравство и социјална заштита: Домашни и странски инвеститори за изградба на објекти од здравствена и социјална намена, како детски градинки, домови за стари лица итн.
10. Целна група за наменска зона В3 – дом на култура: Домашни и странски инвеститори за изградба на објекти за културни настани, како дом на култура, театар итн.
11. Целна група за наменска зона А3 – групно домување: Домашни и странски инвеститори за изградба сите видови старски домови со повеќе придружни намени,
12. Целна група за наменска зона Е3 – комунална супраструктура- гасна станица: Домашни и странски инвеститори за изградба инфраструктурни објекти со повеќе придружни намени,
13. Целна група за наменска зона Г2, Г3, Г4 – лесна и неазагадувачка индустрија, дистрибуција, сервиси: Домашни и странски инвеститори за изградба на објекти од лесна и неазагадувачка индустрија, дистрибуција, сервиси.

■ **Дефинирање на најефикасните маркетинг пристапи, алатки и канали :**

Надградба и проширување на веб страната на општина Гази Баба, интерактивна ВЕБ страница www.gradejno-zemijiste.mk, интернет бизнис портали, подготовка и дистрибуција на промотивен материјал, презентирање и лобирање на општината, медиумско презентирање на економските потенцијали и ресурси на општина, одржување на Форуми за локален економски развој, подготовка на студии за можности за инвестирање, општинскиот весник, презентација на локацискиот потенцијал во 3Д анимација, и слично.

■ **Опфат и трошоците поврзани со имплементација на маркетинг стратегијата**

- Трошоци и финансиски средства потребни за промоција и презентација на Годишна Програма за 2026 г. – 120.000 денари

■ **Временската рамка за имплементација на маркетинг стратегијата**

- Во текот на 2026 г.

■ **Лица задолжени за имплементација на маркетинг стратегијата**

- Сашо Трајков.

4. Динамика на реализација на Програмата

■ **Број на турнуси за објавување оглас, временски период за објавување на огласите и распределба на градежните парцели по турнуси**

Ред. број	Градежни парцели	Број на турнуси за објавување на оглас	Временски период за објавување на огласите
1	Градежни парцели со намена А1 – домување во семејни куќи	Прв турнус	Во прв квартал на 2026 год.
2	Градежни парцели со намена А2 – домување во станбени згради	Втор турнус	во вториот квартал на 2026 г.
3	Градежни парцели со намена Г2, Г3, Г4	Прв турнус	во прв квартал на 2026 г.
4	Градежни парцели со намена Б2 – големи трговски единици, Б4-Деловни и комерцијални дејности во големи канцелариски згради	Втор турнус	во вториот квартал на 2026 г.
5	Градежни парцели со намена А4 – времено сместување	Втор турнус	во третиот квартал на 2026 г.
6	Градежни парцели со намена В2- здравство и социјална заштита	Втор турнус	во третиот квартал на 2026 г.
7	Градежни парцели со намена Е2	Втор турнус	во третиот квартал на 2026 г.
8	Градежни парцели со намена В-4 Органи на локална самоуправа	Прв турнус	во третиот квартал на 2026 г.

Програма за работа во областа на располагањето со градежно земјиште во сопственост на Република Македонија на подрачјето на Општина Гази Баба за 2026 година

9	Градежни парцели со намена АЗ – групно домување	Втор турнус	во третиот квартал на 2026 г.
10	Градежни парцели со намена Б6- градби за собири	Прв турнус	во третиот квартал на 2026 г.
11	Градежни парцели со намена В3- дом на култура	Втор турнус	во вториот квартал на 2026 г.

■ **Пропишување на условите за надавање**

Се пропишуваат/определуваат следните параметри:

-Висината на депозитот за учество,

-Интернет страница на кое ќе се врши наддавањето - www.gradezno-zemjiste.mk

-Условите за учество и други обврски.

■ **Надлежни за реализацијата на Програмата**

-Комисијата за спроведување на постапки за јавно наддавање, и

-Сектор за урбанизам и градежно земјиште.

5.Проценка на финансиските приливи по основ на реализација на Програмата

Бр.	Населено Место (Локалитет)	Проценка на финансиски приходи (о денари)
1	Населба Хиподром 2	21.802.620,00
2	Населба Железара	24.000.000,00
4	Населба Маџари	53.305.800,00
5	Населба Ченто	20.000.000,00
6	Заобиколница	20.816.071,00
7	Спортско Рекреативен Центар Гази Баба	90.000.000,00
ВКУПНО		229.924.491,00

6.Проценка на финансиските средства потребни за реализација на Програмата

Бр.	Вид на трошоци	Проценка на износ на трошоци (во денари)
1	Трошоци по основ на администрирање на постапки за отуѓување на градежно земјиште;	700.000,00
2	Трошоци по основ на експропријација;	0,00
3	Трошоци по основ на купување на градежно земјиште од физички и правни лица;	0,00
4	Трошоци за промовирање, односно рекламирање на градежни локации што ќе бидат предмет на отуѓување, односно давање под закуп на градежно земјиште;	120.000,00
ВКУПНО		820.000,00

7.Преодни и завршни одредби

Програмата ја усвојува Советот на општината.

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

За спроведувањето на оваа програма надлежен е Градоначалникот на Општина Гази Баба.

Оваа програма влегува во сила со денот на објавувањето во "Службен гласник на Општина Гази Баба", а ќе започне да се применува од 1 јануари 2026 година.

Број 09-10072/17
од 24.12.2025 година
Скопје

ПРЕТСЕДАТЕЛ
НА СОВЕТ НА ОПШТИНА ГАЗИ БАБА,
Виктор Трпевски, с.р.