PROPOZIM-PROGRAM
PËR PUNË NË SFERËN E DISPONIMIT ME TOKËN NDËRTIMORE NË PRONËSI TË REPUBLIKËS SË MAQEDONISË SË VERIUT NË TERITORIN E KOMUNËS SË ZHELINËS
PËR VITIN 2026

ПРЕДЛОГ-ПРОГРАМАТА ЗА РАБОТА
ВО ОБЛАСТА НА РАСПОЛАГАЊЕТО СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА НАПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА ЖЕЛИНО
ЗА 2026 година

Përgaiti/Изработил:

Број/Nr. 08-_____
_____2025 година.
Желино/Zhelinë

Врз основа на член 99 од Законот за градежно земјиште („Службен весник на РМ„ бр.15/2015, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 и „Службен весник на РСМ„ 275/19), Советот на Општина Желино на седницата одржана на ден _____2025 година, донесе:

ПРЕДЛОГ- ПРОГРАМАТА ЗА РАБОТА ВО ОБЛАСТА НА РАСПОЛАГАЊЕТО СО ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ВО СОПСТВЕНОСТ НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА НАПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА ЖЕЛИНО ЗА 2026 година

Në bazë të nenit 99 të Ligjit për tokën ndërtimore („Gazeta zyrtare e RM-së„ nr.15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16 dhe „Gazeta zyrtare e RMV-së nr. 275/19), Këshilli i komunës së Zhelinës në seancën e mbajtur më datë _____2025 solli:

PROPOZIM-PROGRAM
PËR PUNË NË SFERËN E DISPONIMIT ME TOKËN NDËRTIMORE NË PRONËSI TË REPUBLIKËS SË MAQEDONISË SË VERIUT NË TERITORIN E KOMUNËS SË ZHELINËS PËR VITIN 2026

ВОВЕД
- Општ дел
- Просторен опфат и предмет на Програмата
- Законски основ
- Основни плански документи

HYRJE
- Pjesa e përgjithshme
- Përfshirja hapësinore dhe lënda e Programës
- Baza ligjore
- Dokumentet themelore planore

ГЛАВИ НА ПРОГРАМАТА

1. *Цели на Програмата*

   - Општи цели на Програмата
   - Конкретни цели на Програмата на населени места, урбани блокови и локалитети

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

   - Листа на урбанистички планови и проекти со кои се формирани градежни парцели што ќе бидат предмет на менаџирање во тоа населено место/локалитет

А) Градежни парцели што ќе бидат предмет на отуѓување по пат на јавно наддавање;

KREU I PROGRAMËS

1. *Qëllimet e Programës*

   - Qëllimet e përgjithshme të Programës
   - Qëllimet konkrete të Programës në vendbanimet, blloqet urbane dhe lokalitetet

2. *Vëllimi dhe pasqyra e tokës ndërtimore e cila është lëndë e Programës (të grupuara sipas planit urbanistik)*

   - Lista e planeve dhe projekteve urbanistike me të cilat janë formuar parcela ndërtimore që do të jenë lëndë e menaxhimit në atë vendbanim/lokalitet.

A) Parcelat ndërtimore të cilat do të jenë lëndë e tjetërsimit përmes Ankandit Publik;

Б) Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање под долготраен закуп по пат на јавно наддавање;
В) Градежни парцели што ќе бидат предмет на издавање под краткотраен закуп по пат на јавно наддавање.
Г) Градежни парцели што ќе бидат предмет на давање на користење заради давање на концесија или јавно приватно партнерство.

Горе наведените,во зависност од потребите на општината,ќе бидат наведени во секоја евентуална објава.

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

- Дефинирање на целна група за одделни 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 турнуси за објавување на оглас, временски период за објавување на огласите и распределба на градежните парцели по турнуси
- Пропишување на условите за наддавање
- Лица надлежни за реализација на Програмата

*Напомена: Динамиката на реализација на програмата ќе биде во зависност од заинтересираноста на потенцијалните инвеститори во тек на годината.

B) Parcelat ndërtimore që do të jenë lëndë e dhënies me qira afatgjate përmes Ankandit Publik;

V) Parcelat ndërtimore që do të jenë lëndë e dhënies me qira afatshkurte përmes Ankandit Publik;

G) Parcelat ndërtimore që do të jenë lëndë e dhënies në shfrytëzim për shkak të dhënies në koncesion ose partneritet publiko-privat.

Të lartëpërmendurat mvarësisht nga nevojat komunës, do të jenë të parapara në çdo shpallje eventuale.

*3. Marketing – strategjia për promovimin e tokës ndërtimore që është lëndë e kësaj Programe*

- Definimi i target grupës për grupe të ndara të parcelave ndërtimore;
- Definimi i qasjeve më efikase të marketingut, veglave dhe kanaleve;
- Definimi i përfshirjes së shpenzimeve lidhur me inplemetimin e marketing – strategjisë;
- Definimi i kornizës kohore për implementimin e marketing – strategjisë;
- Personat të obliguar për implementimin të marketing – strategjisë.

*4. Dinamika e realizimit të Programës*

- Numri i turnuseve për publikimin e shpalljes, periudha kohore për publikimin e shpalljeve dhe shpërndarja e parcelave ndërtimore sipas turnuseve;
- Përshkrimi i kushteve për ankand
- Personat përgjegjës për realizimin e Programës.

*Vërejtje: Dinamika e realizimit të programës do të jetë mvarësisht nga interesimi i investitorëve potencial gjatë vitit.

| | |
|---|---|
| *5. Проценка на финансиските приливи по основ на реализација на Програмата(приходна страна на програмата)* | *5. Vlerësimi i të hyrave financiare në bazë të realizimit të Programës ( faqja e të hyrave të programës)* |
| *6. Проценка на финансиските средства потребни за реализација на Програмата (расходна страна на програмата)* | *6. Vlerësimi i mjeteve të nevojshëme financiare për realizimin e Programës ( faqja e të dalurave të programës )* |
| *7. Преодни и завршни одредби.* | *7. Dispozitat kalimtare dhe përfundimtare* |

| СОДРЖИНА И ТЕМИ ВО ПРОГРАМАТА | PËRMBAJTJA DHE TEMAT E PROGRAMËS |
|---|---|
| Вовед: | Hyrje: |
| Општ дел<br>Со донесување на новиот закон за градежно земјиште („Службен весник на РМ„ бр. 15/2015), 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. | Pjesa e përgjithshëme<br>Me sjelljen e Ligjit të ri për Tokë Ndërtimore ( ,,Gazeta zyrtare e RM-së nr. 15/2015) , toka ndërtimore mund të jetë pronësi e R. së Maqedonisë së Veriut, komunave, komunave të qytetit të Shkupit dhe qyteti i Shkupit dhe personave fizik vendorë dhe të jashtëm. |
| Сопственоста на градежното земјиште создава права и обврски. Сопственоста на градежното земјиште вклучува и право на градење на земјиштето. Одлуката за стекнување на сопственост на градежното земјиште за општините ,општините во градот Скопје и градот Скопје донесува Советот. | Pronësia e tokës ndërtimore krijon të drejta dhe obligime. Pronësia e tokës ndërtimore ngërthen edhe të drejtën e ndërtimit në tokë. Vendim për fitimin e pronësisë të tokës ndërtimore për komunën, komunat në qytetin e Shkupit dhe qyteti i Shkupit sjellë Këshilli. |
| Сопственоста на општините им ги овозможува следниве права: на градење, користење, пренесување на правото на градење на други лица и отуѓување на градежното земјиште.<br>Со градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија управува Владата на Република Северна Македонија. | Pronësia e komunave ju mundëson të drejtat që vijojnë; Të ndërtimit, shfrytëzimit, transferimin e të drejtës për ndërtim personave tjerë dhe tjetërsimin e tokës ndërtimore.<br>Me tokën ndërtimore në pronësi të Republikës së Maqedonisë së Veriut administron Qeveria e RMV-së. |
| 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. | Tokën ndërtimore të destinuar për përdorim të përgjithshëm mund ta shfrytëzojnë të gjithë personat fizik dhe juridik, komunat, komunat në qytetin e Shkupit dhe qyteti i Shkupit. Të drejtën e shfrytëzimit, Qeveria e RMV-së mund tua transferojë komunave. |
| Сопственоста на градежното земјиште ја опфаќа неговата површина и се она што е со него трајно поврзано а се наоѓа над или под површината. | Pronësia e tokës ndërtimore përfshinë sipërfaqen e tij dhe gjithçka që është e lidhur pa kufizim me te dhe që gjindet mbi dhe nën sipërfaqen. |

Градежното земјиште е добро од општ интерес за Република Северна Македонија, а уредувањето на градежното земјиште е од јавен интерес.
Градежното земјиште може да биде изградено и неизградено, уредено и неуредено.
Изградено градежно земјиште е земјиште на кое е изграден објект од траен карактер и земјиштето што служи за редовна употреба на објектот во граници на градежната парцела.
Уредено градежно земјиште е земјиште опремено со комунална инфраструктура, додека неуредено е земјиште на кое нема изградено комунална инфраструктура.
Градежно земјиште е земјиште кое е планирано со урбанистички план или урбанистичка планска документација.
Градежната 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 седел од градежното земјиште и врз основа на нив не може да се стекне сопственост на градежното земјиште.

Toka ndërtimore është e mirë e përgjithshme për R. e Maqedonisë së Veriut, ndërsa rregullimi i tokës ndërtimore është me interes publik.
Toka ndërtimore mund të jetë e ndërtuar dhe e pa ndërtuar, e rregulluar dhe jo e rregulluar.
Tokë ndërtimore e ndërtuar është tokë në të cilën është ndërtuar objekt me karakter të përhershëm limituar dhe toka që shërbenë për përdorimin e rregullt të objektit brenda kufive të parcelës ndërtimore.
Tokë ndërtimore e rregulluar është toka e pajisur me infrastrukturë komunale, kurse tokë ndërtimore e parregulluar është në të cilën nuk ka të ndërtuar infrastrukturë komunale.
Tokë ndërtimore është toka e cila është e planifikuar me Plan Urbanistik ose Dokumentacion planor Urbanistik.
Parcela ndërtimore është pjesë e tokës ndërtimore kufijtë e së cilës janë të përcaktuara me Plan Urbanistik ose Dokumentacion planor urbanistik dhe mund të përbëhet nga një, nga pjesë ose më shumë parcelave kadastrale.
Objekt me karakter të përhershëm është objekti i ndërtuar me dokumentacion (LEJE) dhe i rregjistruar në librat publike të patundshmërive.
Objekt me karakter të përkohshëm është objekti i vendosur me Leje për vendosje, deri në relizimin e Planit Urbanistik ose Dokumnetacionit Urbanistik. Objektet e përkohshme nuk janë pjesë e tokës ndërtimore dhe në bazë të atyre nuk mund të fitohet pronësia e tokës ndërtimore.

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.

Objekt infrastrukturorë është ndërtimi mbi dhe nën për instalimet prej infrastrukturës komunale.

Qarkullimi me tokën ndërtimore është i lirë.
Toka ndërtimore pronësi e RMV-së mundet të tjetërsohet, të jepet në shfrytëzim (koncesion ose partneritet publiko-privat ), të jepet me qira afatgjate dhe afatshkurtër, të ndërohet ose të vendosen të drejta tjera reale.

A) Просторен опфат и предмет на Програмата

Предмет на програмата е менаџирање со градежното земјиште во сопственост на Република Северна Македонија што се наоѓа на

A) Përfshirja hapësinore dhe lënda e Programës

Lëndë e Programës është administrimi me tokën ndërtimore në pronësi të R. së Maqedonisë së Veriut, e cila gjendet në territorin e komunës së Zhelinës, e

територијата на Општина Желино, дефинирана според територијалната организација на Република Северна Македонија, за време на календарската 2024 година.

Важен фактор во оваа постапка е и категоријата урбанистички план, односно урбанистичките планови и урнанистичките проекти врз основа на кои може да се издаде 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 територииите на следните населени места: Желино, Стримница, Палатица, Требош, Озормиште, Групчин, Луковица, Долна Лешница, Горна Лешница, Мерово, Церово, Чифлик, Копачин Дол, Добарце, Ново Село, Ларце, Рогле и Седларево. Градежните парцели, во н.м.Желино, што се предмет на оваа програма се опфатени во „Измена и дополна на урбанистички план за село Желино за блок 1а, 1б, 2, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 и 23 за период од 2010 до 2020 година, усвоен со Одлука на Совет на општина Желино бр.07-1302/3 од 23.11.2012 година и „Измена и дополна на урбанистички план за село Желино за блок 18, 19, 20, 22 и 23 за период од 2013 до 2023 година, усвоен со Одлука на Совет на општина Желино бр.07-919/5 од 15.08.2014 година и Измена и дополна на урбанистички план за село Желино за блок 16 за период од 2014 до 2024 година, усвоен со Одлука на Совет на општина Желино бр.08-1406/6 од 07.10.2015 година, како и Урбанистички проекти кои ќе се изработат и донесат во тековната 2026 година.

definuar sipas organizimit territorial të RMV-së, për kohën e vitit kalendarik 2024.

Faktor i rëndësishëm në këtë procedurë është edhe kategoria Plan Urbanistik, gjegjësisht Plane urbanistike dhe projekte urbanistike në bazë të së cilave mund të jepet Leje për ndërtim.

Me anë të Programës vjetore parashihet që lëndë administrimi me tokën ndërtimore në pronësi të RMV-së, të jenë parcelat ndërtimore që gjenden në kuadër të territoreve të vendbanimeve me sa vijojnë; - Zhelinë, Strimnicë, Pallaticë, Trebosh, Uzurmisht, Grupçin, Llukovicë, Leshnicë e Poshtme, Leshnicë e Epërme, Merovë, Cerovë, Çiflik, Kapazhdoll, Dëbërcë, Novo Sellë, Llërcë, Rogle dhe Sallarevë.

Parcelat ndërtimore në v.b Zhelinë që janë lëndë të kësaj Programe janë të përfshira në ,,Plotësimin dhe ndryshimin e Planit Urbanistik për fshatin Zhelinë për Bllokun 1a,1b,2,16,17,18,19,20,21,22 dhe 23 për periudhën 2010 deri më 2020, e miratuar me Vendim të Këshillit të komunës së Zhelinës nr.07-1302/3 më 23.11.2012 dhe Plotësimin dhe Ndryshimin e Planit Urbanistik për fsh. Zhelinë për bllokun 18,19,20,22 dhe 23 për periudhën 2013-2023, e miratuar me Vendimin e Këshilli të komunës së Zhelinës nr.07-919/5 më 15.08.2014 dhe Plotësimin dhe Ndryshimin e Planit Urbanistik për fsh. Zhelinë për Bllokun 16 për periudhën 2014 deri më 2024, e miratuar me Vendimin nga Këshilli i komunës së Zhelinës nr. 08-1406/6 më datë 07.10.2015 , si dhe Projekte urbanistike të cilata do të punohen dhe miratohet në vitin rjedhës 2026.

Б) Основи за изработка на Програмата

- Законски основ

Законски основ на програмата за управување со градежното земјиште се: Закон за локалната самоуправа („Службен весник на РМ„ бр.5/2002), Закон за градежно земјиште („Службен весник на РМ„ бр. 15/2015, 98/2015, 193/2015, 226/2015,

B) Bazat për përpilimin e Programës

- Baza ligjore

Bazë ligjore e Programës për administrimin me tokën ndërtimore janë: Ligji për Vetëqeverisje Lokale ( ,,Gazeta zyrtare e RM-së nr.05/2002 ), Ligji për Tokën Ndërtimore („Gazeta zyrtare e RM-së nr. 15/2015, 98/2015, 193/2015, 226/2015,31/2016 ,142/2016,

31/2016, 142/2016, 190/2016 и 275/2019) и Статутот на Општина Желино.

- Основни плански документи

Програма за изработка на урбанистички планови во 2024 година.
Територијалниот опфат на Општина Желино е составен од 18 населени места. Со цел да се обезбеди уредување и хуманизација на просторот како и заштита и унапредување на животната средина и природата за 2026 година, се планира изменување и дополнување на урбанистичките планови за селата за кои постои урбанистичко планска документација, а за селата за кои нема урбанистички планови, да се почне постапка за нивна изработка.
Програма за изработка на локална урбанистичка планска документација (ЛУПД) на Општина Желино за 2026 година.
Со ЛУПД може да се врши уредување и користење на просторот,согласно Законот за просторно и урбанистичко планирање, со определување на градежна парцела :
-вон плански опфат, за населените места за кои има постојна планска документација.
-вон плански опфат, за населени места за кои ќе се усвои-донесе планска документација за периодот на важност на оваа планска програма, за градби утврдени со Закон како градби од втора категорија, а заради реализација на инвестициски проекти од значење на општината.

В) Програмата е изработена од страна на Комисијата за спроведување на постапка за јавно наддавање на градежно земјиште на општина Желино.

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.

190/2016) dhe („Gazeta zyrtare e RMV-së nr. 275/2019) si dhe Statuti i komunës së Zhelinës.

- Dokumetet themelore planore

Programa për përpilimin e Planeve Urbanistike për vitin 2024.
Përfshirja territoriale e komunës së Zhelinës përbëhet prej 18-të vendbanimeve.Me qëllim që të sigurohet rregullimi dhe humanizimi i hapësirës si dhe mbrojtja dhe përparimi i Mjedisit jetësor dhe natyrës për vitin 2026, planifikohet Plotësimi dhe Ndryshimi i planeve urbanistike për fshatrat për të cilat ekzistojnë Dokumentacion planorë Urbanistik, kurse për fshatrat që nuk ka plane urbanistike, të fillohet procedura për përpilimin e tyre.

Programë për përpilimin e Dokumentacionit lokal planorë urbanistik (DLPU) të komunës ës Zhelinës për vitin 2026.
Me DLPU mund që të bëhet rregullimi dhe shfrytëzimi i hapësirës, në pajtim me Ligjin për Planifikim hapësinorë urbanistik, me përcaktimin e parcelave ndërtimore :
Përfshirje jashta planit, për vendbanimet për të cilat ka dokumentacion urbanistik të përhershëm.
Përfshirje jashta planit,për vendbanimet për të cilat do të miratohen-sjellen Dokumentacion Urbanistik për periudhën e vlefshmërisë së kësaj Programe planore,për ndërtimet të përcaktuara me Ligj si ndërtime të kategorisë së dytë, me qëllim të realizimit të projekteve investuese të rëndësishme për komunën.

V) Programa është e përpunuar nga ana e Komisionit për zbatimin e procedurës për ankand publik të tokës ndërtimore në komunën e Zhelinës.

KREU I PROGRAMËS

1. *Qëllimet e Programës*
- Qëllimet e përgjithshme të Programës

Sigurimin e kushteve për zhvillim socio-ekonomik të komunës, duke krijuar kushte hapësinore për zhvillim.

- Конкретни цели на програмата по населени места ,урбани блокови и локалитети.

Заинтересираните граѓани за изградба на сопствени простори за обавување на дејност можат да ја реализираат својата потреба, а со тоа да придонесат за развој на населеното место/локалитет,користење на локалните ресурси, вработување на лица, обезбедување на подобри услови за живеење.

2. *Обем и преглед на градежно земјиште што е предмет на Измена и дополна на програмата.*

Градежните парцели што се предмет на оваа програма се опфатени во „Измена и дополна на урбанистички план за село Желино за блок 1а, 16, 2, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 и 23 за период од 2010 до 2020 година, усвоен со Одлука на Совет на општина Желино бр.07-1302/3 од 23.11.2012 година и „Измена и дополна на урбанистички план за село Желино за блок 18, 19, 20, 22 и 23 за период од 2013 до 2023 година, усвоен со Одлука на Совет на општина Желино бр.07-919/5 од 15.08.2014 година и Измена и дополна на урбанистички план за село Желино за блок 16 за период од 2014 до 2024 година, усвоен со Одлука на Совет на општина Желино бр.08-1406/6 од 07.10.2015 година, како и други урбанистички планови.

Реализацијата на измена и дополна на урбанистичкиот план за село Желино, ќе биде во функција на поттикнување на економскиот развој, со нови инвестиции и вработувања, но под услов максимално да се почитуваат законските обврски за заштита на животната и работна средина и примена на принципите на одржливиот развој.

Границата на планскиот опфат (Урбанистичкиот план за с.Желино) е затворена полигонална линија и истата оди по:

Од северната страна на опфатотграница е магистралниот пат Тетово-Скопје. Од запад на страна оди по река Вардар. Од јужната страна и од западната страна, границата оди по подножјето на брдото Жеден.

- Qëllimet konkrete të programës sipas vendbanimeve, blloqeve urbane dhe lokaliteteve.

Qytetarët e interesuar për ndërtimin në hapësirat pronësore të tyre për zhvillimin e veprimtarisë. Mund ta realizojnë nevojën e tyre , por me ate të kontribuojnë për zhvillimin e vendbanimit/lokalitetit, shfrytëzimin e resurseve lokale, punësimin e personave sigurimin e kushteve më të mira për jetesë.

2. *Vëllimi dhe Pasqyra e tokës ndërtimore e cila është lëndë e Programës*

Parcelat ndërtimore që janë lëndë e kësaj Programe janë të përfshira në „Plotësimin dhe ndryshimin e Planit Urbanistik për fshatin Zhelinë për Bllokun 1a,1b,2,16,17,18,19,20,21,22 dhe 23 për periudhën 2010 deri më 2020, e miratuar me Vendim të Këshillit të komunës së Zhelinës nr.07-1302/3 më 23.11.2012 dhe , Plotësimin dhe Ndryshimin e Planit Urbanistik për fsh. Zhelinë për bllokun 18,19,20,22 dhe 23 për periudhën 2013-2023, e miratuar me Vendimin e Këshilli të komunës së Zhelinës nr.07-919/5 më 15.08.2014 dhe Plotësimin dhe Ndryshimin e Planit Urbanistik për fsh. Zhelinë për Bllokun 16 për periudhën 2014 deri më 2024, e miratuar me Vendimin nga Këshilli i komunës së Zhelinës nr. 08-1406/6 më datë 07.10.2015, si dhe plane tjera urbanistike.

Realizimi i Plotësimit dhe Ndryshimit të Planit Urbanistik për fashtain Zhelinë, do të jetë në funksion të nxitjes së zhvillimit ekonomik, me investime dhe punësime të reja,p or me kusht maksimalisht të respektohen obligimet ligjore për mbrojtjen e mjedisit jetësor dhe zbatimin e parimeve për zhvillim të qëndrueshëm.

Kufiri i hapësirës planore (Plani Urbanistik për f.Zhelinë) është e mbyllur me linjë (poligonale)dhe e njëjta shkon: Nga ana veriore e hapësirës në kufi është Rruga magjistrale Tetovë-Shkup. Nga ana perendimore shkon sipas lumit Vardar. Nga ana jugore dhe ana perendimore, kufiri shkon sipas buzë kodrinës Zheden.

Големината на целиот опфат (новопредвидениот градежен реон) на село Желино изне сува 294,45 ха, големината на опфатот кој се детално се разработува со овој план а се однесува на блоковите 1 (1-а и 1-б), 2, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 и 23, изнесува 153,29 ха.
Причина за изработка на планот е решавање на парцелацијата на просторот и градбите согласно постојната состојба, осовременување на дел од постојните објекти, како и порационално искористување и уредување на просторот и сообраќајот внатре во блокот и интерполирање на нови содржини кои ги наметна времето, а во склад со законските прописи за урбанизација на просторот.

Madhësia e hapësirës së plotë ( rajoni ndërtimorë i ri iparaparë ) i fsh. Zhelinë kapë 294,45 ha, madhësia e hapësirës i cili detajisht përpunohet me këtë plan e që ka të bëjë me Blloqet 1 ( 1-a dhe 1-b), 2,16,17,18,19,20,21,22, dhe 23 kaplon 153,29 ha.

Arsyeja e përpilimit të planit është zgjidhja e parcializimit të hapësirës dhe ndërtimeve sipas gjendjes aktuale,modernizimin e një pjese të objekteve aktuale, si dhe shfrytëzimin dhe rregullimin më racional të hapësirës dhe komunikacionin brenda në bllok si dhe interpolimin e përmbajtjeve të reja të cilat i dikton koha, por në kuadër të dispozitave ligjore për urbanizimin e hapësirës.

3. Маркетинг стратегија за промоција на градежното земјиште што е предмет на оваа Програма
- Дефинирање на целни групи за оделни групи на градежни парцели

3. Strategjia e marketingut për promovim të tokës ndërtimore që është lëndë e kësaj programe
- Definim të grupeve të plota për grupe të ndara të parcelave ndërtimore

а. Целна група за наменска зона А1-домување во станбени куќи: млади брачни парови, граѓани со помала куповна моќ, граѓани со субстандардни услови за живеење.
б. Целна група за наменска зона А3-групно домување (дом за стари лица): стари лица, пензионери и слично.
в. Целна група за наменска зона Б1-мали комерцијални и деловни намени: Домашни и странски инвеститори за изградба на дуќани, трговски центри, занаетчиски дуќани.
г. Целна група за наменска зона Г-2 лесна и незагадувачка индустрија: Домашни странски инвеститори за проширување на проширување на постоечки индустриски капацитети, откупно дистрибутивни и логистички центри,производство,складирање.
д. Целна група за наменска зона Б-2 големи трговски единици: Домашни и странски инвеститори за изградба на големи трговски единици.
ѓ. Целна група за наменска зона Б-3 големи угостителски единици: Домашни и странски инвеститори за изградба на големи угостителски единици.

a. Grupa e plotë për zonën e dedikuar A1-Banim në shtëpi banimi: çifte të sapomartuar, qytetar me fuqi të dobët blerëse, qytetar me kushte substandarde për jetesë.
b.Grupa e plotë për zonën e dedikuar A3- banim grupimi (shtëpi për të moshuarit): persona të moshuar, pensioner e të ngjajshëm.
v.Grupa e plotë për zonën B1- destinime të vogla komerciale dhe afariste: investitorë të vendit dhe të huaj përndërtim të dyqaneve, qendrave tregtare, dyqane artizanate.
g. Grupa e plotë për zonën e dedikuar G-2 industri e lehtë jo ndotëse: investitorë të vendit dhe të huaj për të zgjeruar të zgjerimit të kapaciteteve industriale egzistuese, në përgjithësi qendra distribuive dhe logjistike, prodhim, magazinim.
d.Grupa e plotë për zonën e dedikiuar B-2 njësi të mëdha tregtare: investitorë të vendit dhe të huaj për ndërtim të njësive të mëdha tregtare.
Gj. Grupa e plotë për zonën e dedikiuar B-3 njësi të mëdha hotelerike: investitorë të vendit dhe të huaj për ndërtim të njësive të mëdha hotelerike.
e.. Grupa e plotë për zonën e dedikiuar B-5 komplekse hotelerike: investitorë të vendit dhe të huaj për ndërtimin e njësive të mëdha hotelerike.

е. Целна група за наменска зона Б-5 хотелдски комплекси: Домашни и странски инвеститориза изградба на големи угостителски единици.
ж.Целна група за наменска зона В-2 здравство и социјална заштита: сите жители на општина Желино.
з. Целна група за наменска зона Д-3 спорт и рекреација: Домашни и странски инвеститориза изградба на објекти за спорт и рекреација.
s. Целна група за наменска зона Д-4 меморијални простори: изградено.
и.Целна група за наменска зона Е-2 комунална супраструктура: Домашни и странски инвеститори за изградба на нови терминали,бензински пумпи, услужни центри и сл.
ј. Целна група за наменска зона Г-4 стоваришта: Домашни странски инвеститори.

Zh. Grupa e plotë për zonën e dedikiuar V-2: mbrojtje sociale dhe shëndetsore: të gjithë banorët e Komunës së Zhelinës.
z. Grupa e plotë për zonën e dedikiuar D-3 sport dhe rekreacion: investitor vendas dhe të huaj për ndërtimin e obkjekteve për sport dhe rekreacion.
x. Grupa e plotë për zonën e dedikiuar D-4 hapsira memoriale: të ndërtuara.
i. Grupa e plotë për zonën e dedikiuar E-2 suprastrukturë komunale: investitorë vendas dhe të huaj për ndërtimin e terminaleve të reja, pompa të karburanteve, qendra shërbyese etj.
j. Grupa e plotë për zonën e dedikiuar G-4 magazina: investitorë të vendit dhe të huaj

- Дефинирање на најефикасните маркетинг пристапи, алатки и канали:

  Надградба и проширување на веб страната на општина Желино, развивање на инфраструктура за информатичка технологија, интерактивна ВЕБ страница и интернет, изготвување и дистрибуција промотивен материјал,презентирање и лобирање на општината,медиумско презентирање на економските потенцијали и ресурси на општина Желино и сл.

4. Динамика на реализација на програмата

- Број на турнуси за објавување на оглас, временски период за објавување на огласите распределба на градежните парцели по турнуси со цел минимизирање на финансиските 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.

- Definimin e qasjeve më efektive të marketingut, mjeteve dhe kanaleve:

Mbi ndërtimi dhe zgjerimin të web faqes të Komunës së Zhelinës, zhvillimi i infrastrukturës të teknologjisë informatike, web faqe interaktive dhe internet, pregaditjen dhe distribuim të materialit promovues, prezentim dhe lobim të potencialeve ekonomike dhe resurset në Komunën e Zhelinës etj.

4. Dinamika e realizimit të Programit

- Numri i raundeve për shpallje të ankandit, periudha kohore për shpallje te ankandeve të tokave ndërtiore me raunde me qëllim të zvogëlimit të shpenzimeve finansiare të lidhura me shpalljet e ankandeve për tjetërsim, respektivisht dhënie me qira të tokës ndërtimore parashihen parcelat ndërtimore që janë lëndë e Programës vjetore të shpallen me raunde.
  Secili raund e përfshin shpalljen e ankandeve të tokave ndërtimore që gjenden ne vendbanimet e caktuara, blloqe urbane ose lokalitete. Dinamika e realizimit do të

| | |
|---|---|
| Секој турнус би опфатил објава на огласи за градежните парцели што се наоѓаат во составна одредени населени места, урбани блокови или локалитети. Динамиката на реализација ќе се одвива во турнуси и тоа градежните парцели, од Урбанистичките планови за село, урбанистичките проекти во општина Желино (претходно наведени).<br>Оваа динамика може да се менува во зависност од други (објективни) услови и заинтересираноста на потенцијалните инвеститори. | realizohet në raunde edhe ate toka ndertimore nga planet urbanistike për fshat proekte urbanistike në Komunën e Zhelinës (paraprakisht të listuara).<br>Kjo dinamikë mund të ndryshohet në mvarësi nga kushtet tjera (objektive) dhe interesimi i investitoreve potencial. |
| • Пропишување на условите за наддавање Јавното наддавање е електронско со претходно дадена објава во два дневни весника кои сеиздаваат на македонски и на албански, а излегуваат најмалку три пред денот на објавувањето на објавата и во „Службен весник на Република Северна Македонија". Рокот за поднесување на пријава за учество на јавното наддавање не може да биде пократок од 20 календарски дена ниту подолг од 60 дена сметајќи од денот на објавувањето на објавата до денот на поднесувањето на пријави.<br>Објавата за отуѓување на меѓу другото задолжително содржи податоци за:<br>-Обврската на најповолниот понудувач да ги уплати средствата во рок од 15 дена од денот на приемот на писменото известувањеза избор, во спротивно нема да се пристапи кон склучување на договор, а банкарската гаранција ќе биде активирана и истиот нема да може да учествува на секое идно јавно надавање за предметната градежна парцела.<br>-Рокот за прибавување на одобрение за градење, како и рокот за изградба на објектот согласно Законот за градење.<br>-Начинот и постапката за спроведување на наддавањето (начин на легитимирање на учесниците на јавното наддавање, потребен број на учесници согласно со закон, минималниот чекор на зголемување на вредност по метар | • Përshkrim i kushteve për ankand Ankandi publik është elektronik me shpalljen e dhënë më parë në dy gazeta ditore që jepen në gjuhën maqedone dhe shqipe, dhe dalin tre më pak para ditës së shpalljes dhe në „Fletoren zyrtare e RMV-së„. Afati i paraqitjes së aplikimit për pjesëmarje të ankandit publik nuk mund të jetë më i shkurtë se 20 ditë kalendarike as më i gjatë se 60 ditë, llogaritur nga dita e shpalljes deri në ditën e paraqitjes së aplikimit.<br>Ankandi për tjetërsim ndër të tjerat përmban të dhëna të detyrueshme për:<br>-Obligimi i ofertuesit më të volitshëm ti paguaj mjete në afat prej 15 ditë nga dita e pranimit të njoftimit me shkrim për zgjedhje, në të kundërtën nuk do të ketë qasje për lidhje të kontratës, kursa garancioni bankar duhet të jatë i aktivizuar dhe i njejti nuk do të mund të marë pjesë në çdo ankand publik të ardhshëm për lëndën e tokës ndërtimore.<br>-Afati për sigurimin e lejes për ndërtim si dhe afati për ndërtim të objektit në pajtueshmëri me Ligjin për ndërtim.<br>-Mënyra dhe procedura për realizimin e ankandit (mënyra e legjitimitwetit të pjesëmarësve të ankamdit publik, numri i duhur i pjesëmarrësve në pajtueshmëri me ligjin, hapi minimal i rritjes së vlerës për metër katror të tokës ndërtimore, definim i fillimit dhe fundit të ankandit publik, afati për pagesë të ofertës më të volitshme, garancion bankar,oblikimet për pageën e tatim |

квадратен на градежното земјиште, дефинирање на почетокот и крајот на јавното наддавање, рокот за уплата на најповолната понуда, банкарска гаранција, обврски за исплата на данокот на промет, обврска за трошоци за солемнизација на договорот.

qarkullimit, obligim për shpenzimet për solemnizim të kontratës.

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

Финансиските приливи кои се очекуваат по основ на реализација-продажба на земјиштето се проценуваат до 9.000.000 денари (вредноста е ориентациона).

5. Përqindje e të ardhurave financiare në bazë të[ realizimit të programës.

Të ardhurat finansiare që priten në bazë të realizimit-shitje e tokës, përllogariten deri 9.000.000,oo denarë (përafërsisht).

6. Проценка на финансиските средства потребни за реализација на Програмата

Финансиските средства потребни за реализација на програмата се состојат од збир на проценети финансиски средства потребни за реализирање на следните активности:
-Трошоци по основ на администрирање на постапки за отуѓување (изработка на геодетски елаборати со мерења на лице место, објави за лицитација и друго), трошоци за промовирање односно рекламирање на градежните локации што ќе бидат предмет на отуѓување трошоци за надоместок на комисијата и др.

6. Përqindje e mjeteve finansiare të nevojshme për realizimin e Programës

Mjetet finansiare të nevojshme për realizimin e Programës përbëhen nga shuma e mjeteve finansiare të përllogaritura të nevojshe për realizimin e aktiviteteve të radhës:
-Shpenzime në bazë të menaxhimit të procedurave për tjetërsim (pregaditjen e elaborateve gjeodezike me matje në vend, shpallje për ankand etj.), shpenzime për promovim gjegjësisht reklamim të lokaliteteve ndërtimore që do jenë lëndë e tjetërsimit, shpenzime për kompenzim te komisionit, etj.

7. Преодни и завршни одредби

Програмата ја усвојува Советот на општината.
Програмата може да се изменува и дополнува на начин и постапка иста по која и се донесува.
За спроведување на оваа програма како и динамиката на нејзина реализација надлежен е Градоначалникот на општината.
Програмата влегува во сила на денот на донесувањето.

7. Dispozitat kalimtare dhe përfundimtare

Programën e miraton Këshilli i Komunës.
Programa mund të ndryshohet dhe plotësohet në mënyrë dhe procedurë të nejtë sipas asaj që sillet.
Për realizim të kësaj Programe si dhe dinamikën e realizimit të sajë kompetent është Kryetari i Komunës.
Programa hynë në fuqi ditën e sjelljes.

Совет на Општина Желино
Претседател,

Këshilli i Komunës së Zhelinës
Kryetari,