Врз основа на член 36 став 1 точка 15 од законот за локална самоуправа (Сл.весник на Република Македонија бр.5/02), член 95 од законот за градежно земјиште (Сл.весник на Република Македонија бр.15/2015, 98/2015, 193/2015 226/2015,31/2016, и 190/2016) и Правилникот за степенот на уредувањето на градежното земјиште со објекти на комунална инфраструктура и начинот на утврдување на висината на трошоците за уредувањето во зависност од степенот на уреденост (Сл.весник на РМ бр.193/2016 и 72/2018), ии чл.21 ст.1 т.8 од Статутот на општина Зрновци бр.05/05) Советот на општина Зрновци на седницата одржана на ден 11.12.2023 година донесе:

# P R O G R A M A

За уредување на градежно земјиште на подрачјето на општина Зрновци за 2024год.

Активностите предвидени со оваа Програма претставуваат континуитет на активностите за уредување на градежно земјиште на територијата на општина Зрновци и се засновува на стручни искуства од минатите години, во спроведувањето на УПС Зрновци, УПС Мородвис и УПС Видовиште.

Урбанистичките планови ДУП и ГУП на Зрновци, УДНМ на Мородвис и Општиот акт за градба во населено место Видовиште престануваат да се применуваат бидејќи УПС Зрновци, УПС Мородвис, и УПС Видовиште се донесени и Советот на Општина Зрновци со одллука ги усвои и истите веке се применуваат.

Во програмата утврден е обемот на работата како и средствата за изградба, одржување и реконструкција на комуналната инфраструктура.

## PRAVCI NA DELUVAWE

Програмата за уредување на градежното земјиште на подрачјето на општина Зрновци во 2024 год.ги предвидува следните активности:

1. Локалитет на кој ке се доделува градежно земјиште
2. Обем и степен на опремување на градежното земјиште со објекти на основната и секундарната инфраструктура
3. Висина на надоместок на градежното земјиште
4. Експропријација
5. Активности

Во зависност од финансиската можност, оваа Програма може да се дополнува со активности кои ќе се превземаат во текот на 2023 година а во моментот не се предвидени.

1. ***Локалитети на кои ќе се доделува градежно земјиште и ке се гради:A) - Локалитет ,,Лозја,,***

Локации кои ќе бидат доделени во текот на 2024 година на кои ќе се градат индивидуални станбени згради П+1 и П+2

КП 5728/14 ГП 1.17П=221.07м2;

-Локалитет ,, **ДАР СОКАК,**,Дел од урбан блок 4 и

-Локалитет,,СРЕДОРЕК,,Дел од урбан блок 17

На Локалитет,**,ДАР СОКАК,**, Дел од урбан блок4 ке се отугуваат следните Градежни парцели ГП 1.115 КП 3532/16 ГП 1.12 КП 3532/13 И ГП 1.4 КП 3532/5 и Локалитет ,,**СРЕДОРЕК,,**Дел од урбан блок 17 ГП 1.4 КП 4812/3, ГП 1.5КП 4812/4, ГП 1.6 КП 4812/5 КП 4810/1 КП 4809 КП 4808, И ГП 1.7 КП 4812/6 КП 4810/2, КП4811,

**Б) Зона за мало стопанство**

КП бр.5584/10 ГП1.08;

**В) Исто така со програмата се предвидува:**

-Изградба на резервоар за водоснабдување во село Видовиште финансиска конструкција 1.700.000,00 денари, обезбедени средства од сопствен буџет.

-Доградба и реконструкција на ОУ Синиша Стоилов - Зрновци финансиска конструкција 4.928.012,00 денари, планиран за аплицирање и реализирање со погранична соработка.

-Потпорен ѕид на училишен двор ОУ Синиша Стоилов Зрновци, 5.500.000,00 денари аплициран во МИО на повик во 2022 година,

-Реконструкција и осовременување на повеќенаменско училишно спортско игралиште во с.Мородвис финансиска конструкција 6.534.094,00 денари, започнати форумски сесии преку ИПР.

-Изградба пешачка патека на улица Илинденска Зрновци, 5.633.202,00 денари ке се аплицира во Биро за рамномерен развој

-Изградба на армирано бетонска преграда - зафат на Морошка река во село Мородвис финансиска конструкција 2.130.000,00 денари ке се аплицира во МЖС - Сектори води

-Изградба на регулација на речното корито на река Зрновка од соколаната до Хидроцентралата во должина од 150 метра,

-Изградба на оградаа на кејот на река Зрновка во централното јадро

-Бетонирање на вада од кај Грчило па се до Дивата топола

-Бетонирање на земјена вада од кај крушката до м.в.Црквиште

-Изградба на споменик на бранителите

-Изградба на 5 летниковци во Зрновци, Мородвис и Видовиште

-Изградба на скејт парк на постоечко фудбалско играчиште во с.Видовиште

-Изградба на велосипедска патека од м.в.Централа Зрновци - Манастир св.Симеон Мородвис

**Предмет на доделување со непосредна спогодба ќе биде и :**

-Градежно земјиште (узурпирано или дадено) на кое се изградени објекти без градежни дозвола, акои се вклопени во УПС на Зрновци, УПС на Мородвис и на УПС на с.Видовиште.Ова градежно земјиште ќе биде доделено откако претходно ќе бидат легализирани објектите на предметното земјиште согласно Законот за поставување со бесправно изградени објекти (,,Сл.весник на Република Македонија бр.23/11,54/11,155/12,72/13,44/14,155/14,199/14,124/15 и 129/15).

-Отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија со непосредна спогодба за оформување на градежна парцела предвидена со урбанистички план или урбанистичка планска документација, алицето или во сопственост повеќе од 30%.

-Отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија на сопствениците на објекти или посебни делови од објекти изградени со градежно - техничка документација и запишани во јавната книга за запишување на правата на недвижностите, кои не поседуваат акт за доделување на правото на користење на градежното земјиште.

2.Обем и степен на опремување на градеѓното земјиште со објекти на основата и секундарната инфраструктура

2-1 **Основен степен на уреденост на градежното земјиште опфаќа**

-Непречен пристап до градежната парцела од јавен пат и улица, пешачка патека и други површини согласно урбанистички планови

-Водоводна мрежа

-Фекална и канализациона мрежа

2-2 Повисок степен на Уреденост на градежното земјиште ги опфаќа објектите од

3-1 класа

-ППТ (оптичка - телекомуникациона) мрежа

-Топлификациона мрежа

-Паркинг простори и

-Пречистителна станица за отпадни води

2-3 Понизок степен на урреденост на градежното земјиште опфаќа:

-Непречен пристап до градежната парцела од некатегоризиран јавен пат

-Сопствено водоснабдување(нема приклучок на водоводна мрежа)

-Сопствена јама (нема приклучок на фекална канализација) и

-нестандардно улично осветлување

1. **Висина на надоместокот за уредување на градежно земјиште**

За населено место Зрновци:

а)**Индивидуални и колективни стамбени згради прва зона 14 евра/м2**

**б)Индивидуални и колективни стамбени згради втора зона 10 свре/м2**

**в)Индустриски и производни објекти 10евра/м2**

**г)Селско-стопански објекти 3 евра/м2**

Висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште за Мородвис и Видовиште изнесува 50% од цената предвидена под б),в),г), и д) за с.Зрновци.

Надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе се наплаќа во зависност од видот на објектот и од степенот на уреденоста на градежното земјиште или планираниот степен на уреденост на градежното земјиште а за нето развиена градеѓна површина.Пресметувањето на корисната површина е согласно техничките нормативи и правилникот за степеност на уредување на градежното земјиште(Сл.Весник на РМ бр.193/2016.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **.** Градежен реон | | |
| 1. | ***Станбени објекти***(индивидуални и колективни)  - станбени простории ................................................  - станбени простории во висина до 2,5 м и поткровје ..  - логија затворена од три страни ...............................  - балкони, тераси ..........................................................  - паркиралишта и гаражи ...............................................  - помошни простории, остава за гориво, котлара, трафостаница во објект, визба ................................. | 14 евра/м2 прва зона  10 евра/м2 втора зона |
| Коефициент 1,0  Коефициент 0,2  Коефициент 0,4  Коефициент 0,2  Коефициент 0,1  Коефициент 0,3 |
| 2. | ***Деловни и јавни објекти***  - простории ....................................................................  - магацини, простории во визби ...................................  - паркиралишта и гаражи .............................................. | 25 евра ./м² |
| Коефициент 1,0  Коефициент 0,5  Коефициент 0,1 |
| 3. | **Објектите од група на класи на намени Г** -производство, дистрибуција и сервиси:  - Г1 тешка и загадувачка индустрија,………………. - Г2 лесна и незагадувачка индустрија,……………. - Г3 сервиси, …………………………………………… - Г4 стоваришта…………………………………… | 50 евра ./м² |
| Коефициент 0,05  Коефициент 0,01  Коефициент 0,01  Коефициент 0,01 |
| 4 | **Бензинска пумпна станица и нејзини придружни содржини** (продавници, кафетерии и ресторани, авто сервиси, авто салони, помошни простории): - продажни простории на бензинските пумпни станици - услужни простории на бензинските пумпни станици | 50 евра ./м² |
| Коефициент 1,0  Коефициент 1,0 |
| 5 | **Објектите од група на класи на намени Б 5 и А 4**угостителски и туристички комплекси, хотелски комплексии одморалишта хотел, мотел, времено сместување во викенд куќи, планинарски дом и ловен дом:- сите простории | 50 евра./м² |
| Коефициент 0,05 |
| 6 | **Детски градинки, пензионерски домови и домови за стари лица**  - сите простории | 50 евра./м² |
| Коефициент 0,05 |
| 7 | **Објекти за терцијална здравствена заштита**  - сите простории | 50 евра/м² |
| Коефициент 0,05 |
| 8 | Објекти за производство на електрична енергија од  **ОБНОВЛИВИ ИЗВОРИ НА ЕНЕРГИЈА** – до 1 MW  - површината под објекти за производство на електрична енергија и под фотоволтаични панели  - останати простории/содржини на компатибилните намени | 50 евра./м² |
| Коефициент 0,046  Коефициенти согласно Правилникот за степенот на уредување на градежно земјиште со објекти од комунална инфраструктура |
| 9 | **Фотоволтаични панели поставени на објекти** | 50евра /м² |
| Коефициент: 0,046 |
| 10 | **Инфраструктурни објекти** | 10,00 ден/м'  615,00 ден/м² |
|  |  | * Коефициент 1,0 * Коефициенти согласно правилникот за степенот на уредување на градежно земјиште со објекти од комунана инфраструктура |
| 11 | За агро берзи, откупно дистрибутивни центри или пазари, висината на трошоците за уредување на градежното земјиште, во зависност од степенот на уреденост на градежното земјиште, се пресметува на 50% од вкупно пресметаната површина согласноточките1 и 2. | |
| 12 | За линиски инфраструктурни објекти - државни патишта, локални патишта и улици, магистрални улици, собирни улици, водоводи, канализации, железнички пруги, гасоводи,топловоди, далноводи со напонско ниво од и над 35 КW како и за брани со акумулации,термоцентрали, езерски и речни пристаништа и за доградби и надградби на објекти за кои е донесена одлука од страна на советот на општината, советот на општината во градот Скопје односно советот на градот Скопје согласно член 67-а став (1) од Законот за градење, а инвеститор е општината, општината во градот Скопје односно градот Скопје, не се утврдуваат трошоци за уредување на градежно земјиште. | |
| 13 | Доколку со изградбата на објекти е предвидено отстранување на постоечки објекти запишани во имотен лист кои се наоѓаат на истата градежна парцела, при пресметувањето на висината на трошоците за уредување на градежното земјиште, од новата корисна површина се одбива површината утврдена во имотниот лист на постоечките објекти кои ќе се отстранат со изградбата на новите објекти | |

**Подрум -** претставува ниво на објектот кој е целосно вкопан во земјата или цоклето на приземјето е до 1м нас теренот, а кај закосените терени до 65цм. Страничните површини да се вкопани.

**Приземје -** претставува ниво на објектот над подрумот или котата на подот да е на висина од 0-1м. над теренот доколку нема подрум.

**Спрат -** Ниво на објектот нас приземјето

**Поткровје -** ниво на објектот над последниот кат кој е делумно или во целост изграден внатре во кровната конструкција и е наменет за становање или друга намена чија најголема чиста висина на калканските ѕидови мозе да биде максимум 1.5м, за овие поткровја се врши наплата на надоместок во висина од 20%.За поткровјата со повисоки калкански ѕидови се пресметва надоместок измеѓу поткровје и кат.

На вака пресметана површина врз база на ѕидарски мерки од проектот се намалува 3% на име вграден малтер на ѕидовите.

Доколку инвеститорот изгради поголема нето корисна површина од онаа по заверениоот главен проект што ја платил должен е вишокот на изградената НКП да го плати по цена што важи на денот на плаќањето.

Ова важи и за пријавувањето од страна на надлежната инспекција за градба.Надоместокот за уредување на градежно земјиште корисниците ќе го уплатуваат на ж-ка Трезорска сметка 100000000063095, Уплатна сметка 840-129-6511 и приходна шифра 717137.

Во исклучителни случаеви, каде на одредени градежни парцели или цели локалитети каде што трошоците за уредување на градежното земјиште ги надминуваат предвидените трошоци предвидени со оваа програма, истите ќе се надоместуваат по однапред направена калкулација.

Лицето на кое му е доделено градежното земјиште е должно да го уплати надоместокот за уредување на градежното земјиште во рок од 2(два) месеци од денот на доделувањето.

Надоместокот се плаќа за НКП предвидена со заверениот Главен проект.

При формирањето и дооформувањето на градеѓни парцели, градежното земјиште ќе се плаќа согласно член 2 од Уредбата за висината на цената на градежното земјиште сопственост на Република Северна Македонија и висината посебните трошоци за спроведување на постапките за отуѓување, давање под закуп и за засновање на правото на стварна службеност (Сл.Весник на РСМ бр.129 од 11.06.2021 година).

Висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се третира како минимум врз база на условите за градба издадени од општина Зрновци и Проектната докумнетација, а тој минимум изнесува:

а)За објекти П +1 со димензии 10x8м, или бруто површина во основата 80м2 се плаќа за 120м2 НКП;

б)За објекти П+1 со димензии 10x10м или бруто површина во основа 100м2 се плаќа за 160м2 НКП.

Инвеститорот кој ќе гради нов објект на локација на која се руши стар објект, пресметувањето на НКП се врши така што од новата површина се одзема површината која се руши и ќе се плаќа само надоместок за разликата но не помалку од 15% од површината на новиот објект.

Висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште во програма ќе се пресметува во еур, ке се наплатува во денарска противредност според курсот на НБ на РМ што важи на денот кога се плаќа.

Во оваа програма надоместокот е предвиден да се пресметува во еур.

Преку надоместокот за уредување на градежно земјиште на корисниците на локациите им се обезбедува инфраструктура предвидена со оваа Програма.

Трошоците за приклучок на водоводната, канализационата и електричната мрежа (согласности, такси и сл.) паѓаат на товар на инвеститорот.

Трошоците за дворно уредување (пристапни патеки, потпорни ѕидови, дворно зеленило и шахти во парцелата) паѓаат на товар на инвеститорот.

Трошоците за дислокации на водоводни, канализациони и електрична мрежа (но не и приватни приклучни линии) ако поминуваат низ градежната парцела и го попречуваат градењето, доградбата или надградбата на објектот, а за кои се платени трошоците за уредување на градежното земјиште паѓаат на товар, на општина Зрновци.

Ако трошоците за дислокација се поголеми од платениот надоместок, во тој случај разликата паѓа на товар на инвеститорот.

Трошоците за уредување на градежно земјиште во секоја област за доделување на локациите, општина Зрновци ќе ги објавува по однапред одредена цена по м2.

Цената на градежното земјиште под објект кое ќе биде предмет на доделување на локации, општина Зрновци ќе ги објавува по однапред одредена цена по м2.

Цената на градежното земјиште под објект кое ќе биде предмет на доделување со непосредна спогодба согласно законот за легализација на бесправно изградено земјиште и до 500м2 околу објектот ќе биде 1 еур/м2 а над 500м2 согласно табеларниот преглед од Уредбата.

Откако инвеститорот ќе го плати надоместокот за уредување на градежно земјиште општината го издава Одобрението за градба.

Одобрението за градење не може да се издаде ако не е платен надоместокот за уредување на градежно земјиште, освен ако инвеститорот и општината склучат договор за плаќање на надоместокот за уредување на градежно земјиште на рати или склучат договор со кој е утврдено дека инвеститоротќе го уреди земјиштето на сопствен трошок или донесен е акт врз основа на кој инвеститорот е ослободен од плаќање на надоместокот или инвеститорот доставил банкарска гаранција за плаќање на надоместокот или инвеститорот востановил хипотека во корист на општината.

Одобрението за градење се издава по електронски пат во рок од десет работни дена од доставувањето на доказ за платен надоместок за уредување на градежно земјиште, односно од денот на склучувањето на договорот за начинот на плаќање на надоместокот или од денот на донесувањето на банкарска гаранција за плаќање на надоместокот или доставување доказ за воспоставена хипотека во корист на општината.

За деловни, индустриски и стопански објекти, настрешници и сл.(Бензински пумпи, складови и производни капацитети, фарми, паркинг плацеви и сл.вон градежниот реон, а за кои е обезбедено градежна документација од надлежниот орган ќе се плаќа 50% од висината на трошоците предвидени во точка г) поради користење на постојната инфраструктура (пат, електрични далноводи, нисконапонска мрежа и др).

Општина Зрновци нема обврска за уредување на ова земјиште.

Кон реализација на комуналната инфраструктура на одделни улици, населби и локации ќе се пристапи откако ќе се обезбедат 95% од средствата за комунална услуга од сопствениците на локациите.

**АКТИВНОСТИ - ПРИХОДИ**

Доградба и надградба во прва зона на Зрновци:

-Доградба и надградба 2х35м2 х 858,00 односно 60.060,00 мкд

-Гаражи 2х15м2 х10% х86,00 односно 258,00мкд

-Санитарни чворови 2х6м2 х 858,00 односно 10.296,00мкд

-Селски стоп.објекти 9х40м2 х 184,5 односно 66.348,00 мкд

-Деловни простории 1х30м2 х 1537,5 односно 46.125,00мкд

**Вкупно.........183.087,00мкд**

Доградба и надградба во втора зона на Зрновци

-Доградба и надградба 2х35м2 х 630,00 односно 44.100,00 мкд

-Гаражи 2х15м2 х 10% 63,00 односно 1.890,00 мкд

-Санитарни чворови 2х6м2 х 630,00 односно 7.560,00 мкд

-Селски стоп.објекти 9х40м2 х 184,5 односно 66.348,00 мкд

-Деловни простории 1х30м2 х 1537,5 односно 46.125,00 мкд

**Вкупно .............166.023,00 мкд**

Доградба и надградба во Мородвис и Видовиште

-Доградба и надградба 2х 35,2 х50% х 630,00 односно 22.050,00 мкд

-Селски стопански објекти 6х 40м2 х 50% х 184,5 односно 22.140,00 мкд

**Вкупно................44.190,00 мкд**

Приходи од нови градби кои се очекуваат доколку се реализира Програмата во Зрновци

-Индивидуални стамбени згради 4 х 132.840,00 =531.360,00 мкд

-Индустриски и производни објекти 1х 190м2 х 154 односно 29.260,00 мкд

**Вкупно........542.620,00мкд**

Приходи од нови градби во Видовиште и Мородвис доколку се реализира програмата:

-Индивидуални стамбени згради 2 х 66.420,00 односно 132.840,00мкд

-Индустриски и производни објекти 1 х 190м2 х 7.5 х 50% односно 14.630,00 мкд

**Вкупно...............147.470 мкд**

Вкупни приходи кои се очекуваат по оваа програма на ниво на општина Зрновци доколку се реализира истата ќе изнесуваат 40.743.518,00 мкд

**РАСХОДИ**

Доколку предвидените средства се приберат истите ќе се трошат по следниот редослед:

-Довршување на канализацијата во Зрновци ........408.735,00 мкд

-Проширување на водоводната мрежа...................466.268,00мкд

-Проширување на електрична мрежа......................140.000,00мкд

-Експропријација и депседирање.............................40.975,00,00мкд

-Изградба на објекти под точка В.............................39.943.808,00мкд

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**VKUPNO:** 40.743.518,00 **mkd**

Sovet na op[tina Zrnovci

Pretsedatel

Viktor Anakiev

Br 08-1279/1

11.12.2023