



РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА - KUZEV MAKEDONYA CUMHURİYETİ
ОПШТИНА ЦЕНТАР ЖУПА - MERKEZ JUPA BELEDİYESİ

Изработува предлага:

Одделение за урбанизам, комунални дејности и заштита на животната средина.

Разгледува:

Градоначалникот и комисија за планирање и уредување на просторот
и заштита на животната средина и природата

Донесува:

Совет на Општина Центар Жупа

ПРОГРАМА

за

УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ
НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА ЦЕНТАР ЖУПА за 2026 год.



**ОПШТИНА ЦЕНТАР ЖУПА
MERKEZ JUPA BELEDİYESİ
Бр.14-548/11 од 26.12.2025 год. Yıl**

Одделение за урбанизам, комунални дејности и заштита на животната средина
Şehir Planlama, toplumsal faaliyetler ve Çevre Koruma bölümü.

Врз основа на член 22 став 1, точка 1 и член 36 став 1, точка 15 од Законот за локалната самоуправа („Сл. весник на РМ“ бр.5/02) член 95 од Законот за градежно земјиште („Службен весник на Република Македонија“ бр. 15/15, 98/15 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 275/19)), а согласно Правилникот за степенот на уредувањето на градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктура и начинот на утврдување на висината на трошоците за уредувањето во зависност од степенот на уреденост ("Службен весник на Република Македонија бр. 93/11, 193/16 72/18 и 16/22) и член 29 став 1 точка 8 од статутот на Општина Центар Жупа (Сл. гласник на Центар Жупа, година 2019). Советот на општина Центар Жупа на 3-та редовна седница одржана на 26.12.2025 година донесе:

ПРОГРАМА

за уредување на градежно земјиште во Општина за Центар Жупа 2026 година

ВОВЕД

Член 1

(1) Оваа програма преставува континуитет на превземените активности и одлуки за уредување на градежното земјиште од претходните години и се базира на досегашното искуство во спроведување на урбанистичките планови и потребите за планско уредување на просторот на територијата на општина Центар Жупа.

(2) Со оваа Програма се уредуваат работите што го сочинуваат обемот на уредување и степенот на опремување на градежното земјиште со комунални објекти и инсталации, исто така и се определува надоместокот и начинот на здружување и насочување на средствата за уредување на земјиштето.

(3) Уредување на градежно земјиште во смисла на оваа програма е изградба на објекти на комунална инфраструктура, заради обезбедување на непречен пристап до градежната парцела од јавен пат, поставување на водоводна, фекална и атмосферска канализација и друга инсталација со приклучоци до градежната парцела.

При планирањето и спроведувањето на уредувањето на градежното земјиште, Општина Центар Жупа ќе ја интегрира родовата перспектива, со цел да се обезбеди еднаков пристап на жените и мажите до комунална инфраструктура, домување и услови за економски развој.

СОДРЖИНА НА ПРОГРАМАТА

Член 2

Оваа програма ги содржи следните поглавја:

- I. Просторот кој е предмет на уредување;
- II. Обемот на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште;
- III. Обемот и степенот на опремување на градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктура;

- IV. Извори за финансирање на Програмата за уредување на градежното земјиште;
- V. Висина на надоместокот за уредување на градежното земјиште и негова распределба;
- VI. Експропријација на недвижен имот
- VII. Динамика и мерки за извршување на Програмата;
- VIII. Преодни и завршни одредби.

I. ПРОСТОР КОЈ Е ПРЕДМЕТ НА УРЕДУВАЊЕ:

Член 3

(1) Како простор кој е предмет на уредување се смета градежното изградено и неизградено земјиште на подрачјето на Општина Центар Жупа, а кое се наоѓа во опфатот на градежниот реон предвиден за изградба на сите видови објекти според Урбанистичките планови во постапка кој што се изработуват во текот на годината, Локална урбанистичка документација или општ акт и одлуки за начинот на изградба во населените места кои немаат урбанистичка документација.

(2) Утврдување на градежното земјиште надвор од градежниот опфат ќе се врши со донесување одлука од Советот на општината и согласност од надлежното министерство, врз основа на изработен урбанистички план вон населено место.

(3) Градежното земјиште во општина Центар Жупа е поделено на 3 (три) градежни зони

- Првата зона е онаа за која е во тек изработката на Урбанистички План за село Центар Жупа (107ха) односно централното подрачје и седиштето на општина центар жупа.

- Во втората зона спаѓаат селата: Горенци, Баланци, Мал Папрадник, Голем Папрадник, Новак, Коџаџик, Житинани и Долно Малничани.

- Во третата зона спаѓаат сите останати населени места во општината.

II. ОБЕМ НА РАБОТИТЕ ЗА ПОДГОТВУВАЊЕ И РАСЧИСТУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ

Член 4

Под обем на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште се подразбира следново:

1. Подготвителни работи:

Во подготвителни работи за уредување на градежното земјиште спаѓаат:

- Оформување на градежната парцела со геодетска документација;
- Изработка на урбанистички планови и Проекти за изградба на комунална инфраструктура
- Прибавување изводи од урбанистички планови;
- Прибавување услови за планирање;
- Извршување на основни геомеханички испитувања на градежни парцели каде ќе се градат објекти од комуналната инфраструктура.
- Програмирање на уредувањето

2. Расчистување на градежното земјиште

Расчистување на градежното земјиште се врши со цел да се опреми земјиштето со објекти на комуналната инфраструктура. Под расчистување на градежното земјиште се смета:

- Изработка на елаборати за експропријација;
- Решавање на имотно-правните односи со сопственици на земјиштето;
- Решавање на станбеното прашање на сопствениците и носителите на станарско право на објектите кои се рушат;
- Уривање на постојни градежни објекти и расчистувањена градежното земјиште.

III. СТЕПЕН И ОБЕМ НА ОПРЕМУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ СО ОБЈЕКТИ НА КОМУНАЛНАТА ИНФРАСТРУКТУРА

Член 5

(1) Под обем на опремување на градежното земјиште се смета опремување со објекти на комуналната инфраструктура заради обезбедување на непречен пристап до градежната парцела од јавен пат, поставување на водоводна, канализациона, електрична и друга инсталација со приклучоци до градежната парцела.

(2) Под степен на уреденост на градежното земјиште се подразбира обемот на опременост на земјиштето со објекти на основната и секундарната инфраструктура за задоволување на заедничката и индивидуалната комунална потрошувачка до границите на градежната парцела.

Член 6

(1) Опремувањето на градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктурата надвор од градежната парцела

Опремувањето на градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктурата надвор од градежната парцела паѓа на товар на општината и се состои од:

- Проектирање и изградба на улици, паркиралишта, пешачки патеки и друго според урбанистичките планови;
- Проектирање и изградба на секундарна водоводна мрежа до градежната парцела;
- Проектирање и изградба на секундарна фекална канализација до собирна шахта;
- Проектирање и изградба на атмосферска канализација;
- Проектирање и изградба на нисконапонска електрична мрежа до приклучен орман;
- Проектирање и изградба на улично осветлување;
- Проектирање и изградба на зелени површини, со хидрантска мрежа и поставување на урбана опрема предвидена со деталните урбанистички планови и проектираното партерно решение.

(2) Опремувањето на градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктурата во границите на градежната парцела

Опремувањето на градежното земјиште со објекти на основната и секундарната инфраструктурата во границите на градежната парцела го врши инвеститорот и се состои од:

- Проектирање и изградба на приклучок на водоводната мрежа со водомерна шахта и водомер и врска со секундарната водоводна мрежа;

- Проектирање и изградба на приклучок на фекалната канализација со посебна шахта и врска со собирна шахта;
- Проектирање и изградба на приклучок на атмосферската канализација со посебна шахта и врска со собирната шахта;
- Проектирање и изградба на приклучок на ниско-напонската електрична мрежа во приклучен ормар (за индивидуални станбени објекти), а за колективни станбени објекти до и со приклучен разводен ормар;
- Одводнување на градежната парцела од буични води; и
- Друго.

(3) Средствата за проектиране и изградба на објектите од член 6 став 1 од оваа програма се обезбедуваат од локалната самоуправа, самопридонеси, средства од Влада на РМ, средства на стопански субјекти и други извори на средства предвидени со ова програма.

(4) Објектите на комуналната инфраструктура кои треба да ги изгради општината од член 6 став 1 од оваа програма, не е земено предвид обезбедување на електрична енергија од дистрибутивната мрежа, односно изградба на електрична мрежа, што треба да го обезбеди дистрибутерот на електрична енергија, и изведба на ПТТ мрежи што е обврска на операторите на телекомунационите услуги, со што општината нема обврска да гради електрична и ПТТ мрежа.

(5) Уредување на градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктура како и партерно уредување во границите на градежната парцела го врши инвеститорот.

(6) Просторното уредување на локацијата спрема изготвениот проект, пристапите на објектот од улица до влезовите во објектот, приклучоците на објектот до приклучните места на секундарната мрежа: водовод, канализација, електрична мрежа, паѓаат на терет на инвеститорот, затоа што истите се составен дел на инсталациите на објектот и остануваат негова сопственост, па затоа тие приклучоци паѓаат на терет на инвеститорот.

(7) За новоформираните парцели трошоците за изместување на инсталациите паѓаат на товар на носителот на правото за уредување на градежното земјиште.

(8) Претходно изградените инсталации, доколку остануваат под објектот нивната заштита паѓа на товар на инвеститорот, односно на корисникот на локацијата.

(9) Доколку има претходно изградени инсталации во склоп на градежната парцела на која е изградена градбата и е потребно нивно изместување или нивна заштита, трошоците што ќе се направат паѓаат на товар на градителот.

(10) Начинот, условите односно правата и обврските за приклучување на инфраструктурните објекти односно приклучувањето на водоводна и канализациона мрежа инвеститорите ги договараа со ЈКП „Кале“ кои стопанисуваат со истото.

(11) Приклучувањето на водоводна и канализациона мрежа се врши согласно дадените услови за приклучоци, по претходно барање од надзорниот инженер или доставување на изјава од изведувачот (за обекти со бруто развиена површина до 300м²), а приклучоците се пуштаат во редовна употреба согласно Законот за градење.

(12) За приклучување на електричната мрежа се плаќа надоместок за секој објект посебно на АД - ЕВН, спрема трошковник изготвен од нивна страна.

(13) За приклучување на телекомуникациските мрежи се плаќа надоместок за секој објект посебно на операторите на телекомунационаните услуги, спрема трошковник изготвен од нивна страна.

(14) Одржувањето на објектите на инфраструктурата на уредено градежно земјиште, го вршат субјектите кои стопанисуваат со истите.

IV. ИЗВОРИ ЗА ФИНАНСИРАЊЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ

Член 7

(1) Изворите за финансирање на Програмата за уредувањето на градежното земјиште во општина Центар Жупа се:

1. Надоместок за уредување на градежно земјиште (комуналии);
2. Надоместок за утврдување на правен статус на бесправен објект;
3. Приход од продажба на градежно земјиште сопственостна РСМ;
4. Комунални такси;
5. Спонзорство од физички и правни лица;
6. Трансфери и финансиска подршка од владини институции, и тоа од:
 - 6.1 Јавно претпријатие за државни патишта, наменети за изградба, реконструкција, рехабилитација, одржување и заштита на општинските патишта и улици;
 - 6.2 Биро за регионален развој;
 - 6.3 Агенција за финансиска подршка во земјоделството и руралниот развој;
7. Средства од фондовите на ЕУ и други грантови.

Член 8

(1) Износите на секој поединечен извор на приходи се прикажани во Буџетот на Општина Центар Жупа за 2026 година.

(2) Во уредувањето и опремувањето на градежното земјиште што се врши од средствата добиени како надоместок за уредување на градежното земјиште утврден со оваа програма, не се пресметува приклучување на електричната мрежа на објектите предвидени со урбанистички план, како и приклучување на ПТТ мрежа, водоводна, фекална и атмосферска инсталација што значи дека финансирањето на тие објекти и инсталации, односно нивната изградба ќе ја извршуваат претпријатијата што управуваат со истите, а од средствата што ги собираат согласно правилниците донесени од нивна страна.

(3) Во финансирањето на реализацијата на задачите за уредување на градежно земјиште ќе учествуваат и субјектите (ЈКП „Кале“) што стопанисуваат со објектите од инфраструктурата, покрај учеството во делот за реконструкција на објектите од комунална инфраструктура, инвестиционо одржување на истите, и во идна изградба на инфраструктурни објекти и мрежи, каде наплатениот надоместок за уредување на градежно земјиште не е доволен за локалитетите каде не е изградена инфраструктурната мрежа. При тоа субјектите

кои стопанисуваат со објектите од инфраструктурата добиваат нови корисници на нивните услуги.

V. ВИСИНА НА НАДОМЕСТОКОТ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ И НЕГОВА РАСПРЕДЕЛБА

V.I. Надоместокот за уредување на градежното земјиште

Член 9

(1) Уредување на градежното земјиште е изградба на објекти на комуналната инфраструктура, заради обезбедување на непречен пристап до градежната парцела од јавен пат, поставување на водоводна, канализациона (фекална и атмосферска), електрична, ПТТ и друга инсталација со приклучоци до градежната парцела.

(2) Појдовна големина за пресметување на надоместокот за уредување на градежното земјиште се утврдува со Програма за уредување на градежно земјиште.

(3) За уредување на градежното земјиште инвеститорот плаќа надоместок за уредување на градежното земјиште според **основен степен** на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура согласно со член 2 од Правилникот за степенот на уреденост на градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктура и начинот на утврдување на висината на трошоците за уредување во зависност од степенот на уреденост („Сл. весник на РСМ“ бр. 193/16, 72/18 и 16/22).

(4) Пресметувањето на надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се врши по 1м² нето корисна површина според важечките нормативи согласно со оваа програма и Правилникот за степенот на уреденост на градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктура и начинот на утврдување на висината на трошоците за уредување во зависност од степенот на уреденост („Сл. весник на РСМ“ бр. 193/16, 72/18 и 16/22).

(5) **Не се плаќа надомест** за уредување на градежно земјиште;

- за објекти кои претрпеле штети од елементарни непогоди (пожари, поплави, снегови, земјотреси и сл.) до висина на нето површината на оштетениот објект,

- објекти на Месна самоуправа, објекти на Локална самоуправа,

- објекти кои ќе се градат од средства за уредување на градежното земјиште

- и објекти ослободени со Одлука на Советот на Општината Центар Жупа.

(6) Меѓусебните права и обврски за уредувањето на градежното земјиште врз основа на документ за сопственост и главен проект заверен од Општина Центар Жупа, се уредуваат со Договор склучен помеѓу градителот и Градоначалникот на општината.

(7) Договорот за уредување на градежното земјиште го потпишува Градоначалникот на Општината.

(8) За надоместокот за уредување на градежното земјиште, неговата висина како и начинот на плаќање, општината и инвеститорот склучуваат Договор во кој се регулираат правата и обврските на договорните страни, а по претходно изготвена детална пресметка.

(9) Наплатата на надоместокот за уредување на градежното земјиште се врши одеднаш по пресметка и договор за уредување на градежното земјиште.

(10) Плаќањето може да се врши на рати со што одобрението за градба ќе се добие после целосно исплатен надоместок за уредување на градежно земјиште. Градителот може да отпочне со градба по добивање на одобрението за градење

(11) Доколку инвеститорите не ги почитуваат договорените обврски ќе се преземаат мерки согласно закон.

(12) Доколку при изградбата градителите отстапуваат од техничката документација во рамките на површината за градба и се здобиле со нова станбена или деловна површина, должни се да платат соодветна разлика.

(13) Истата се уредува со Анекс договор за уредување на градежно земјиште за ново изградената површина според утврдениот надоместок во моментот на плаќањето, а по претходно добиена уредна техничка документација од страна на надлежниот орган.

(14) Доколку вкупниот просечен надоместок за конкретната локација не ги покрива трошоците за уредување на истата, надоместокот ќе се плаќа по стварно направените трошоци, по посебен трошковник, за уредувањето на локацијата и на соодветниот дел од пошироката локација што ќе се регулира со анекс кон договорот за уредување на градежното земјиште.

(15) Без добиена потврда од надлежниот субјект дека се целосно измирени обврските за надоместок за уредување на градежното земјиште, градителот не може да добие дозвола за градење, дозвола за употреба на објектот и приклучоци на комуналната инфраструктура.

(16) Во случај кога градежното земјиште не е уредено со објекти на комунална инфраструктура инвеститорот не плаќа надоместок за уредување, а може да го уреди градежното земјиште на свој трошок, со комунална и сообраќајна инфраструктура и партерно уредување.(Согласно чл. 97 став 1 од Законот за градежно земјиште)

(17) 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.

(18) Согласно чл. 20 од Законот за постапување со бесправно изградени објекти се плаќа надомест за утврдување на правен статус на бесправно изграден објект.

(19) Во надоместокот за уредување на градежното земјиште не се земени предвид и приклучните такси за инфраструктурните објекти (такса за приклучок на електричната мрежа и добивање на електроенергетска согласност, такси за приклучок на водоводната и канализационата мрежа и др.), кои се обврска на инвеститорите. Начинот, условите и висината

на таксата, односно правата и обврските за приклучување на инфраструктурните објекти инвеститорите ги договараат со субјектите кои стопанисуваат со истите.

(20) Средствата од надоместокот за уредување на градежното земјиште се приход на општината кој се користи исклучиво наменски за уредување на градежното земјиште.

V.II. Степен на уреденост на градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктура

Член 10

Во смисла на оваа Програма, градежното земјиште се уредува во обем и степен согласно со член 2 и 3 од 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 ("Службен весник на Република Северна Македонија бр. 93/11, 193/16 72/18 и 16/22).

Член 11

(1) Степенот на уреденост на градежното земјиште се определува според обемот на опременоста на земјиштето со објекти од комунална инфраструктура за задоволување на заедничката и индивидуалната комунална потрошувачка до градежната парцела и може да биде **основен**, **повисок** или **понижок** од основниот степен на уреденост.

(2) Основен степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура опфаќа:

- непречен пристап до градежната парцела од јавен пат (улици со тротоари), пешачки патеки и други површини согласно урбанистички планови,
- подземна електрична мрежа,
- улично осветлување,
- водоводна мрежа,
- фекална канализација и
- атмосферска канализација.

(3) Повисок степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура ги опфаќа објектите од став (2) на овој член како и:

- ПТТ (оптичка - телекомуникациона) мрежа,
- топлификациона мрежа,
- паркинг простори,
- гасоводна мрежа и
- пречистителна станица за отпадни води.

(4) Понижок степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура опфаќа:

- непречен пристап до градежната парцела од некатегоризиран јавен пат,

- сопствено водоснабдување (нема приклучок на водоводна мрежа),
- септичка јама (нема приклучок на фекална канализација),
- сопствен одвод на атмосферски води (нема приклучок на атмосферска канализација),
- нестандартно улично осветлување и
- надземна нестандартна електрична мрежа.

Член 12

(1) Трошоците за уредување на градежното земјиште се утврдуваат во согласност со реалните трошоци направени за соодветните степени на уреденоста на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура согласно член 10 и 11 на ова програма, во кои се засметани и трошоците за хидротехничките услови за приклучоци.

(2) Трошоците за уредување на градежното земјиште за повисок степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура согласно член 11 на оваа програма, можат **да се зголемат** доколку се изведени поединечно или сите комунални инфраструктурни мрежи наведени во член 11 став (3) од оваа програма за 15% од утврдените трошоци за основен степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура.

(3) Трошоците за уредување на градежното земјиште за понизок степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура согласно член 11 во оваа програма, може **да се намалат** доколку се изведени поединечно или сите комунални инфраструктурни мрежи наведени во член 11 став (4) ова програма, за 30% од утврдените трошоци за основен степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура.

V.III. Висина на надоместокот за уредување на градежното земјиште

Член 13

(1) Надоместокот за уредување на градежното земјиште се пресметува според посебни пресметки за секој објект што ќе се гради, а врз основа на вистинските трошоци за уредување на градежното земјиште, односно според единица површина на објектот во зависност од намената и зоната во која што објектот ќе се гради.

(2) **Границите на зоните** за наплата на надоместокот на градежното земјиште утврдени се со посебна Одлука од советот за уредување на градежно земјиште на подрачјето на Општина Центар Жупа.

(3) Градежното земјиште во општина Центар Жупа е поделено на 3 (три) градежни зони;

- **Првата зона** е онаа за која е донесен Генерален урбанистички план за населеното место Центар Жупа.(Урбанистички План за село Центар Жупа (107ха)) односно централното подрачје и седиштето на општина центар жупа)

- **Во втората зона** спаѓаат селата: Горенци, Баланци, Мал Папрадник, Голем Папрадник, Новак, Коџаџик, Житинани и Долно Малничани.

- **Во третата зона** спаѓаат сите останати населени места во општината.

Член 14

1. Висината на износот за објектите во ПРВА ЗОНА:

Р. бр	Намена	Износ на надоместокот	Единица мерка
1.	А – Станбен простор		
1.1	A0 – домување во станбени куќи со посебен режим	5	€/m2
1.2	A1 – домување во станбени куќи	5	€/m2
1.3	A2 – домување во станбени згради	5	€/m2
1.4	A3 – групно домување	5	€/m2
1.5	A4 – времено сместување	30	€/m2
2.	A5 – Помошни простории: Летни кујни, гаражи, плевни и други слични простории.	2.5	€/m2
3.	Б - Деловен простор		
3.1	B1 – мали комерцијални и деловни единици	8	€/m2
3.2	B2 – големи трговски единици	8	€/m2
3.3	B3 – големи угостителски единици	30	€/m2
3.4	B4 – деловни простори	8	€/m2
3.5	B5 – хотелски комплекси	30	€/m2
3.6	B6 – простории за соби	8	€/m2

2. Висината на износот за објектите во ВТОРА ЗОНА:

Р. бр	Намена	Износ на надоместокот	Единица мерка
1.	А – Станбен простор		
1.1	A0 – домување во станбени куќи со посебен режим	4	€/m2
1.2	A1 – домување во станбени куќи	4	€/m2
1.3	A2 – домување во станбени згради	4	€/m2
1.4	A3 – групно домување	4	€/m2
1.5	A4 – времено сместување	30	€/m2
2.	A5 – Помошни простории: Летни кујни, гаражи, плевни и други слични простории.	2	€/m2
3.	Б – Деловен простор		

3.1	Б1 – мали комерцијални и деловни единици	8	€ /m2
3.2	Б2 – големи трговски единици	8	€ /m2
3.3	Б3 – големи угостителски единици	30	€ /m2
3.4	Б4 – деловни простори	8	€ /m2
3.5	Б5 – хотелски комплекси	30	€ /m2
3.6	Б6 – простории за соби	8	€ /m2

3. Висината на износот за објектите во ТРЕТА ЗОНА:

Р. бр	Намена	Износ на надоместокот	Единица мерка
1.	А – Станбен простор		
1.1	А0 – домување во станбени куќи со посебен режим	2	€ /m2
1.2	А1 – домување во станбени куќи	2	€ /m2
1.3	А2 – домување во станбени згради	2	€ /m2
1.4	А3 – групно домување	2	€ /m2
1.5	А4 – времено сместување	30	€ /m2
2.	А5 – Помошни простории: Летни кујни, гаражи, плевни и други слични простории.	1	€ /m2
3.	Б – Деловен простор		
3.1	Б1 – мали комерцијални и деловни единици	4	€ /m2
3.2	Б2 – големи трговски единици	4	€ /m2
3.3	Б3 – големи угостителски единици	30	€ /m2
3.4	Б4 – деловни простори	4	€ /m2
3.5	Б5 – хотелски комплекси	30	€ /m2
3.6	Б6 – простории за соби	4	€ /m2

4. За сите населени места во Општина Центар Жупа:

Р. бр	Намена	Износ на надоместокот	Единица мерка
1.	В – Јавни институции		
1.1	В1 – образование и наука	Ослободени од надоместок	€ /m2
1.2	В2 – здравство и социјална заштита (органите на локалната самоуправа, ресорните министерства и останатите државни органи се ослободени од плаќање на надоместок)	40	€ /m2
1.3	В3 – култура	Ослободени од надоместок	€ /m2
1.4	В4 – државни институции	Ослободени од надоместок	€ /m2
1.5	В5 – верски институции	Ослободени од надоместок	€ /m2

2.	Г – Производство, дистрибција и сервиси		
2.1	Г1 – тешка индустрија	40	€/m2
2.2	Г2 – лесна индустрија	40	€/m2
2.3	Г3 – сервиси	40	€/m2
2.4	Г4 – стоваришта	40	€/m2
3.	Д – Зеленило, спорт, рекреација и меморијални простори		
3.1	Д1 – парково зеленило	Ослободени од надоместок	
3.2	Д2 – заштитно зеленило	Ослободени од надоместок	
3.3	Д3 – спорт и рекреација (органите на локалната самоуправа, ресорните министерства и останатите државни органи се ослободени од плаќање на надоместок)	15	€/m2
3.4	Д4 – меморијални простори	Ослободени од надоместок	
4.	Е – Инфраструктура		
4.1	Е1 – комунална инфраструктура - во зависност од видот на градба (органите на локалната самоуправа, ресорните министерства и останатите државни органи се ослободени од плаќање на надоместок)	17	€/m2
4.1.1	Ископ на ров за поставување на подземна инфраструктура		
	Во населено место	1	€/m
	Вон населено место	0,3	€/m
4.1.2	Траса за поставување на воздушни водови за надземна инф.		
	Во населено место	1	€/m
	Вон населено место	0,3	€/m
4.1.3	Поставување на столбови за воздушни водови и надземна инфраструктура		
	Бетонски столб	20	€/единица
	Дрвен столб	10	€/единица
4.1.4	Поставување на антени со пратечка радиодифузна, телекомуникациска и др. опрема	500	€/единица
4.1.5	Поставување на столбна трафостаница	300	€/единица
4.1.6	Поставување на мала монтажна, бетонска или сидана трафостаница до 12 m2	500	€/единица
4.2	Е2 – комунална супраструктура (органите на локалната самоуправа, ресорните министерства и останатите државни органи се ослободени од плаќање на надоместок)	33	€/единица
4.2.1	Бензиски пумпи (згради, натстрешници, резервоари, рампи)	50	€/m2
4.3	Е3 – некомпатибилна инфраструктура - во зависност од видот на градба (органите на локалната самоуправа, ресорните министерства и останатите државни органи се ослободени од плаќање на надоместок)	20	€/m2

5.	Други намени за надоместокот за уредување на градежно земјиште		
5.1	За пренамена на објект од една намена во друга се плаќа разликата од постојната намена во новата намена	Нова – постојана намена	€ /m ²

***Износите ќе се плаќаат во денарска противвредност на денот на наплатата по средниот курс на НБ на РСМ.**

V.IV. Начин на утврдување на корисната нето површина на објектите и Коефициенти врз основа на кои се пресметува надоместокот за уредување на градежно земјиште

Член 15

(1) Надоместокот за уредување на градежно земјиште, се пресметува врз основа на новата корисна (нето) површина што ќе се гради, што претставува збир на нето површините по метар квадратен на подовите на сите простори во објектот, согласно заверениот основен проект и анекс на основниот проект, помножени со следните коефициенти:

1.	СТАНБЕНИ ОБЈЕКТИ	Коефициенти
	Станбени простории	1.0
	Станбени простори со висина до 2.5м подпокривен простор	0,2
	Лоѓија затворена од три страни	0,4
	Подлоѓија затворена од две страни	0,3
	Балкони, тераси	0,2
	Заеднички проодни тераси, пасажи	0,2
	Помошни простории, остава за гориво, котлара, визба	0,3
	Трафостаница од 35 KW во објектот и надвор од објектот	0,3
	Скалишен простор и заеднички комуникации	0,3
	Стражарници, управител, простории за домар	0,5
	Паркиралишта и гаражи	0,1
2.	ДЕЛОВНИ И ЈАВНИ ОБЈЕКТИ	
	Простории	1,0
	Магацини	0,5
	Помошни простории, остава за гориво, котлара	0,3
	Трафостаница од 35KW во објектот и надвор од објектот	0,4
	Скалишен простор и заеднички комуникации	0,5
	Паркиралишта и гаражи	0,1
	Лоѓија затворена од три страни	0,5
	Подлоѓија затворена од две страни	0,4
	Балкони тераси	0,3
	Отворен наткриен простор	0,3

3.	ДРУГИ ОБЈЕКТИ	
	Катни гаражи	0,05
	Спортски покриени објекти	0,5
	Спортски откриени објекти	0,3
	Гасни станици и базни станици за 50% од површината на локацијата	1,0
	Отворени пазаришта за 30% од површината на локацијата	1,0
	Базени	0,2
	Трафостаници над 35 KW	1,0
4.	ЗА ОБЈЕКТИТЕ ОД ГРУПА НА КЛАСИ НА НАМЕНИ Г-ПРОИЗВОДСТВО, ДИСТРИБУЦИЈА И СЕРВИСИ	
	Г1 – тешка и загадувачка индустрија	0,05
	Г2 – лесна и незагадувачка индустрија	0,01
	Г3 – сервиси	0,01
	Г4 – стоваришта	0,01
5.	За бензинска пумпна станица и нејзини придружни содржини (продавници, кафетерии и ресторани, авто сервиси, авто салони, помошни простории)	
	Продажни простории на бензински пумпни станици	1,0
	Услужни простории на бензински пумпни станици	1,0
6.	За објектите од група на класа на намени Б5 - угостителски и туристички комплекси, хотелски комплекси и одморалишта и за објектите од група на класа на намени А 4-хотел, мотел, времено сместување во викенд куќи, планинарски дом и ловен дом	
	Сите простории	0,05
7.	За детски градинки, пензионерски домови и домови за стари лица:	
	Сите простории	0,05
8.	За објекти за високо образование:	
	Сите простории	0,5
9.	За објекти за култура:	
	Сите простории	0,01
10.	За објекти за терцијална здравствена заштита:	
	Сите простории	0,05
11.	За објекти за производство на електрична енергија од обновливи извори (биогориво, биомаса, геотермална енергија и хидроенергија):	
	Сите простории	0,01
12.	За објекти за производство на електрична енергија од сончева енергија (фотонапонски панели), за 50% од површината на градежната парцела	
	Сите простории	0,01

(2) Во новата корисна нето површина што ќе се гради согласно заверената проектна документација не се пресметува површината на:

- Инсталационите канали;
- Окната за лифтови;
- Окна за врати;
- Отворени паркиралишта;
- Подземни резервоари;
- Објекти заштитени како културно наследство.

(3) За објектите од група на класи на намени Г - производство, дистрибуција и сервиси, висината на трошоците за уредување на градежното земјиште не може да биде повисока од 30% од висината на просечната нето плата во Република Северна Македонија за последната година, помножена со коефициентите утврдени во став (1) точка 4 од овој член.

(4) За објектите за производство на електрична енергија од сончева енергија (фотонапонски панели), висината на трошоците за уредување на градежното земјиште не може да биде повисока од 20% од висината на просечната нето плата во Република Северна Македонија за последната година, помножена со коефициентот утврден во став (1) точка 12 од овој член.

VII. ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА НА НЕДВИЖЕН ИМОТ

Член 16

(1) За реализација на инфраструктурни објекти од јавен интерес Општина Центар Жупа ќе поведува постапки за експропријација, пред надлежниот орган на управата.

(2) Согласно Законот за експропријација, на сопствениците на недвижниот имот ќе им се надомести пазарната вредност на одземениот имот со давање на друга соодветна недвижност (доколку е можно,) или со надомест во пари.

(3) Пазарната вредност на одземениот имот ќе се утврдува со примена на Методологијата за утврдување на пазарната вредност на недвижниот имот, а согласно постапката за утврдување на пазарната вредност на недвижниот имот во Општина Центар Жупа која ја користи Комисијата за утврдување на пазарната вредност на недвижниот имот во Општина Центар Жупа.

VII. ДИНАМИКА И МЕРКИ ЗА ИЗВРШУВАЊЕ НА ПРОГРАМАТА

Член 17

(1) Уредувањето на градежното земјиште претставува еден континуиран процес кои се одвива со години и создава можности и простор за иден развој на општината. Во тој контекст на повеќе годишно, односно повеќе фазно уредување на градежното земјиште се решаваат целосно потребите од уредување и опремување на земјиштето со објекти од комуналната инфраструктура.

(2) Динамиката на извршувањето на оваа Програма ќе зависи од приливот на средствата во Буџетот на Општина Центар Жупа од надоместокот за уредување на градежното земјиште и другите извори на средства предвидени со оваа Програма.

IX. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Член 18

(1) За спроведувањето на оваа програма е надлежен Градоначалникот на општина Центар Жупа.

(2) Измени и дополнувања на Програмата и прераспределба на средствата од една во друга позиција, се врши во иста постапка како и за донесување на нова Програма.

(3) За започнатите постапки за издавање на Одобрение за градење кои не се завршени до денот на влегувањето во сила на оваа Програма, постапката ќе продолжи со примена на одредбите од оваа Програма.

(4) За издадените Одобренија за градење чија важност е истечена, продолжување на нивната важност, односно за издавање на ново Одобрение за градење постапката ќе се спроведе со примена на одредбите од оваа Програма.

(5) Оваа Програма влегува во сила и ќе се применува од наредниот ден од денот на објавувањето во “Службен гласник на Центар Жупа”.

Бр._14-548/11

26.12.2026.

Општина Центар Жупа

Општина Центар Жупа
Претседател на Совет

М-р Халиме Сулејман