

Врз основа на членовите 94,95,96 и 97 од Законот за градежно земјиште („Службен весник на Р.М. „бр.15/15,98/15,193/15,226/15,31/16,142/16 и 190/16 ), 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 Р.М. „бр.193/16), член 15 од Статутот на Општина - Свети Николе (“Службен гласник на Општина Свети Николе” „бр. 01/2006), Советот на Општина Свети Николе на **43** седницата одржана на 04.12.2019 година, донесе

**ПРОГРАМА**  
**за уредување на градежно земјиште на подрачјето**  
**на Општина Свети Николе во 2020 година**

**ВОВЕД**

Оваа програма особено ги содржи следните поглавја:

- I. Просторот кој е предмет на уредување;
- II. Обемот на работите за подготвување и расчистување на градежно земјиште;
- III. Обемот и степенот на опремување на градежно земјиште со објекти на основната и секундарната инфраструктура;
- IV. Изворите на финансирањето на Програмата;
- V. Пресметување на трошоците за уредување на градежното земјиште;
- VI. Висина на надоместокот за уредување на градежно земјиште и неговата распределба;
- VII. Начин на распределба на средствата за финансирање за изградба и одржување на инфраструктурата;
- VIII. Динамика и извршување на Програмата;
- IX. Надомест за изградба и реконструкција на инфраструктурни објекти на територијата на Општина Свети Николе.
- X. Одредби за реализација на програмата

**I.ПРОСТОР КОЈ Е ПРЕДМЕТ НА УРЕДУВАЊЕ**

Како простор кој е предмет на ова Програма за уредување на градежно земјиште за Општина Свети Николе е просторот кој е дефиниран како градежен опфат на градежно изградено и градежно неизградено земјиште дефинирано со Урбанистички план „ЛУПД или ДУПД. за град Свети Николе и сите останати населени места во Општина Свети Николе.

**I.I . ПОДРАЧЈА ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ**

Градежното земјиште во град Свети Николе е поделено на 2 (две) зони според местоположбата во однос на централното градско подрачје и опфатот е ограничен со следното:

**1.Подрачјето на 1-ва зона го опфаќа просторот помеѓу улиците:**

Тргувајќи од раскрсницата помеѓу улица „Младинска“ и „Карпошева“, по улицата „Младинска“ до спој со улица „29-ти Ноември“, десно по улица „29-ти Ноември“ до спој со улица „Јанко Глигоров“, лево по улица „Јанко Глигоров“ до спој со улица „Вељко Влаховиќ“, десно по улца „Вељко Влаховиќ“ се до сервисот „Бацоц“, десно преку мостот на „Светиниколска река“ до улица „Маршал Тито“ (Дистрибуција), десно по улица „Маршал Тито“ до спој со улица „Гоце Делчев“ лево по улица „Гоце Делчев“ со спој со улица „11-ти Октомври“, десно по улица „11-ти Октомври“ до спој со улица „Септемвриска“, лево по улица „Септемвриска“ до спој со улица „Крсте Мисирков“, десно по улица „Крсте Мисирков“ до спој со улца „Овчеполска“, по целата должина на улица „Овчеполска“ до спој со улица „Питу Гули“, десно преку мост (кај Дардо) до улица „Кочо Рацин“, по улица „Кочо Рацин“ до спој со улица „Крсте Мисирков“ и лево со улица „Крсте Мисирков“ до раскрсница со „Младинска“ и улица „Карпошева“

## **2. Подрачјето на 2-ра зона го опфаќа просторот ограничен со улиците:**

Целиот друг простор на градот, освен површината опфатена во прва зона.

### **3. Индустриска зона-Свети Николе**

Оваа индустриска зона го опфаќа просторот од Земјоделското училиште кон Овче Поле, од двете страни на регионалниот пат Свети Николе - Овче Поле се до границите определени со ГУП. Инвенсторите кои ќе градат надвор од границите на ГУП се ослободени од трошоци за уредување на градежно земјиште, а истото треба да го направат сами и на своја сметка, но со претходно обезбедување на сите потребни согласности.

### **4. Индустриска зона „Овче Поле,,**

Оваа зона го опфаќа постојните капацитети на индустриски објекти кои се наоѓаат во делот помеѓу железничката станица и магистралниот пат М5 Штип –Велес , истите егзистираат и ново предвидените согласно Деталниот урбанистички план за индустриска зона „Овче поле,,

Инвенсторите кои ќе градат надвор од границите на УП се ослободени од трошоци за уредување на градежно земјиште, а истото треба да го направат сами и на своја сметка, но со претходно обезбедување на сите потребни согласности

### **5. Зона “мало стопанство”**

Како посебен простор се појавува планираната Малостопанска а зона, која го опфаќа реонот помеѓу реката Периш, патот од “Југосуровина” до Здружението на возачите и автопатот Миладиновци - Штип.

### **7.Населени места во Општина Свети Николе**

Прва зона:

А): Пеширово, Амзабегово, Ерџелија, Мустафино, Кадрифаково, Црнилиште, Горобинци,

Втора зона:

Б): Мездра, Долно Ѓуѓанци, Немањици, Трстеник, Сопот, Преод, Малино, Стањевци, Павлешенци, Мечкуевци, Ранченци и Кнежје.

В) сите останати места

## **II. ОБЕМОТ НА РАБОТИТЕ ЗА ПОДГОТВУВАЊЕ И РАСЧИСТУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ**

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

**II- 1** Подготвителни работи и

**II - 2** Расчистување на градежно земјиште

### **II – 1 ПОДГОТВИТЕЛНИ РАБОТИ**

Под подготвителни работи се подразбира:

- Изработка на ажурирани геодетски подлоги и геодетски елаборати.
- Изработка на урбанистички планови
- Изработка на проектна документација за изградба на инфраструктурни објекти.

### **II – 2 РАСЧИСТУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ**

Расчистување на градежното земјиште со цел да се изврши опремување на градежната парцела со објекти од комуналната инфраструктура.

Под расчистување на градежното земјиште а градежната парцела се смета:

- Решавање на имотно правните односи;
- Уривање на постојните градежни и други објекти на градежно земјиште (градежна парцела), со транспорт на материјалот до одредена депонија

## **III. ОБЕМОТ И СТЕПЕНОТ НА ОПРЕМУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ СО ОБЈЕКТИТЕ НА ОСНОВНАТА И СЕКУНДАРНАТА ИНФРАСТРУКТУРА**

Под обем на опремување на градежното земјиште е изградба на инфраструктурни објекти како што се пристапна улица, водоводна мрежа, канализациона мрежа, електро мрежа со сите свои приклучни елементи како канализациони, водомерни шахти, бандери и друго како можност за индивидуални приклучоци.

Приклучувањето на објектите во мрежата може да го вршат единствено овластени претпријатија по издадено одобрение за приклучок од Општина Свети Николе а на товар на барателите за приклучок, согласно нивните пресметки за потрошен материјал, работна рака , такси и друго..

Опремувањето на градежното земјиште може да биде извршено целосно или делумно, во минатиот период или во моментот кога се уредува.

Под степен на опремување на градежно земјиште се подразбира степенот на опременост на земјиштето со објекти од комунална инфраструктура за задоволување на заедничката и индивидуалната комунална потрошувачка, до границите на градежната парцела.

Степенот на уреденост на градежното земјиште може да биде основен, повисок или понизок од основниот.

### **III– 1 Основен степен на уреденост претставува опременост со:**

- изградба на непречен пристап до градежната парцела од јавен пат, (улицы со тротоари); пешачки патеки и други површини согласно урбанистички планови
- изградба на електрична мрежа;

- улично осветлување
- изградба на водоводна мрежа
- изградба на фекална канализација.
- Изградба на атмосферска канализација

### **III – 2 Повисок степен на уреденост:**

Повисок степен на уреденост ги опфаќа објектите од точка III– 1 и дополнително

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

### **III-3 Понизок степен на уреденост**

- непречен пристап до градежна 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 атмосферска канализација)
- нестандардно улично осветлување
- надземна нестандартна електрична мрежа.

### **III –4 Опременување со објекти од комуналната инфраструктура до градежната парцела:**

а.) Опременување со објекти од комуналната инфраструктура за заедничка комунална потрошувачка во кои спаѓаат:

- основни градски сообраќајници (примарни и секундарни);
- непречен пристап до градежната парцела од јавен пат;
- магистрални и примарни водоводи за довод на вода заедно со пратечки објекти;
- магистрални и примарни водоводи за одвод на фекална и атмосферска вода заедно со пратечки објекти;
- градски плоштади и јавни прометни површини (улици, тротоари, пешачки и други површини согласно урбанистички планови);
- изградба на јавно осветлување и
- изградба на јавно зеленило.

б.) Индивидуална комунална потрошувачка за кои е извршено или ќе се изврши:

- изградба на секундарна водоводна мрежа до водомерна шахта;
- изградба на секундарна фекална мрежа до последната шахта;
- изградба на секундарна нисконапонска електрична мрежа, до приклучен орман за индивидуални станбени згради и со разводен орман за колективни станбени згради;

Трошоците за уредување на градежното земјиште, што подразбира примарни инфраструктурни објекти со приклучни елементи како можност за индивидуални приклучоци се на товар на Општина Свети Николе.

Трошоците за уредување на градежното земјиште, до градежната парцела согласно склучен договор со Општината може да ги плати и инвеститорот, правно или физичко лице.

Целосното уредување на градежното земјиште, се врши по обезбедувањето на правни, технички услови и материјални средства, но не подолго од пет години по целосната уплата на средствата од страна на инвеститорот.

### III – 5 Опременување со објекти од комунална инфраструктура во границите на градежната парцела.

Уредувањето на градежното земјиште во границите на градежната парцела со комунална и сообраќајна инфраструктура и партерно уредување го врши сопственикот на земјиштето согласно Одобрението за градба. (инвеститорот).

## IV. ИЗВОРИ НА ФИНАНСИРАЊЕТО НА ПРОГРАМАТА ПРИХОДИ –РАСХОДИ ПРИХОДИ

А.Извори на финансирање		ПРИХОДИ ОД БУЏЕТ НА ОПШТИНА 2020 год .	ПРИХОДИ ОД ДОНАЦИИ 2019 год
1	Средства од надоместок за уредување на градежно земјиште од корисници на земјиште за изградба на објекти	23.294.706	
2	Средства од надоместок за користење на јавно прометни површини	1.000.000	
3	Приходи од јавно осветлување	13.000.000	
4	Приходи од закупнина на имот на општина Свети Николе	1.000.000	
5	Надомест од продажба на градежно земјиште	4.650.000	
6	Трансфери од Агенција за државни патишта	3.293.294	
7	Надоместок од утврдување на правен статус на бесправни изградени објекти	3.000.000	
8	Приходи од закуп на земјоделско земјиште	17.000.000	

9	Приходи од надоместок за одржување на јавна чистота	6.000.000	
10	Приходи од други донатори( домашни и странски)		25.675.000
11	Грант пеку меѓугранична соработка со Грција		9.000.000
	<b>ВКУПНО</b>	<b>72.238.000</b>	<b>34.675.000</b>

## РАСХОДИ

			БУЏЕТ 2020	ДОНАЦИИ 2020
<b>Ф</b>		<b>УРБАНО ПЛАНИРАЊЕ</b>		
<b>Ф1</b>	<b>Ф10</b>	<b>УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ</b>		
		ГУП, ДУП, УП за село, УП вон населено место - Урбанистичко архитектонски проекти и ревизија на горе наведените и геодетски услуги	3.000.000	
		Изработка на сообраќаен елаборат за град Свети Николе со земање предвид на специфичните потреби за мобилност на жените и мажите во сообраќајот како и лицата со посебни потреби	300.000	
		Геодетски услуги	2.000.000	
<b>Ф1</b>	<b>Ф10</b>	Изработка на урбанистички планови за 8 села ( Горобинци, Ерџелија, Мустафино, Трстеник, Преод , Амзабегово, Кадрфаково и Црнилиште) ДДВ	800.000	
		<b>Вкупно Ф1</b>	<b>6.100.000</b>	<b>0</b>
<b>Ф2</b>	<b>Ф20</b>	<b>УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ</b>		
		Надзор на изведбени работи во инфраструктурата	800.000	
		Стратегиска оцена за влијание на УП врз животната средина	400.000	
		Елаборати за животна средина	100.000	

		Стручна ревизија за урбанистички планови	800.000	
		Геомеханички истражувања	300.000	
		<b>Вкупно Ф2</b>	<b>2.400.000</b>	<b>0</b>
<b>ФА</b>		Експропријација	1.500.000	
		Подготвување на техничка документација за сите видови на проекти за инфраструктурни објекти и ревизија на горенаведените	<b>2.000.000</b>	
		Изработка на техничка документација за фекална канализација за три села Пеширово, Сопот и Кнежје ( дел финансиран од Минис. За животна средина во износ од 600.000 денари)	<b>142.000</b>	
		<b>Вкупно ФА</b>	<b>3.642.000</b>	<b>0</b>
<b>ЈГА</b>		<b>СНАБДУВАЊЕ СО ВОДА -КАПИТАЛНИ РАСХОДИ</b>		
		Реконструкција на водоводна мрежа во град Свети Николе	1.700.000	
		Ревитализација на водоснабдителен систем Дивљак	3.700.000	
		Изградба на цевковод од Дивљак до с. Горобинци	2.000.000	
		Реконструкција на водоводна мрежа во населба Лиска	300.000	
		<b>ВКУПНО Ј Г</b>	<b>7.700.000</b>	<b>0</b>
<b>ЈИ</b>	<b>ЈИ</b>	<b>ИЗГРАДБА НА СИСТЕМИ ЗА ОДВЕДУВАЊЕ И ПРЕЧИСТУВАЊЕ НА ОТПАДНИ ВОДИ</b>		



			1.000.000	
	<b>ЖИВ</b>	Изградба на атмосферска канализација на ул. 9-ти Мај		
	<b>ЖИВ</b>	Санација на речно корито на Светиниколска река	3.000.000	
		<b>Вкупно ЖИ</b>	<b>4.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Ј3</b>	<b>Ј30</b>	<b>ЈАВНО ОСВЕТЛУВАЊЕ</b>		
		Јавно осветлување – потрошувачка на ел.енергија	3.750.000	
		Реконструкција на капацитетите за енергетика	1.500.000	
		Новогодишно украсување	250.000	
		<b>Вкупно Ј3</b>	<b>5.500.000</b>	<b>0</b>
<b>Ј4</b>	<b>Ј40</b>	<b>ЈАВНА ЧИСТОТА</b>		
		Чистење на јавно прометни површини	4.000.000	
		Чистење на градското речно корито (3 пати во годината)	750.000	
		Зимско одржување	1.800.000	
		Проект за јавна чистота –ангажирање на лица со примена на принципот на родова еднаквост помеѓу мажите и жените	1.000.000	
		<b>Вкупно Ј4</b>	<b>7.550.000</b>	<b>0</b>
		Јавен локален превоз на патници во рурални средини во Општина Свети Николе	1.000.000	
Ј5	Ј50	<b>Вкупно Ј5</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Ј6</b>	<b>Ј60</b>	<b>ОДРЖУВАЊЕ И ЗАШТИТА НА ЛОКАЛНИ ПАТИШТА, УЛИЦИ И РЕГУЛИРАЊЕ НА РЕЖИМ НА СООБРАЌАЈ</b>		
		Обележување и поставување на хоризонтална и вертикална сигнализација	300.000	
		Поставување на автобуски постојки за Јавен локален превоз	300.000	
		<b>Вкупно Ј6</b>	<b>600.000</b>	<b>0</b>
<b>Ј7</b>	<b>Ј70</b>	Одржување на зелени површини околу зградите	350.000	

		Пошумување	100.000	
		<b>Вкупно Ј7</b>	<b>450.000</b>	<b>0</b>
<b>Ј8</b>	<b>Ј80</b>	<b>ДРУГИ КОМУНАЛНИ УСЛУГИ</b>		
		Рушење на бесправно изградени објекти	150.000	
		Ерадикација на животни скитници и дератизација	300.000	
		<b>Вкупно Ј8</b>	<b>450.000</b>	<b>0</b>
<b>ЈД</b>	<b>ЈД</b>	<b>ИЗГРАДБА И РЕКОНСТРУКЦИЈА НА УЛИЦИ И ПАТИШТА</b>		
	<b>ЈДА</b>	Реконструкција на улици во град Свети Николе и селата	3.500.000	
		<b>Вкупно ЈДА</b>	<b>3.500.000</b>	
	<b>ЈДВ</b>	Изградба на улици во рурална средина с. Црнилиште	770.000	4.300.000
	<b>ЈДВ</b>	Реконструкција на локален пат од натпатник на автопат до с. Ерџелија	1.262.000	7.011.000
	<b>ЈДВ</b>	Реконструкција на улици во град Свети Николе (ул. Јанко Глигоров, Октомвриска, Гоце Делчев-дел, Кочо Рацин-дел, Солунска и влез во с. Горобинци)	5.000.000	
	<b>ЈДВ</b>	Ангажирање на градежна механизација за тампонирање и чистење на улици во град и села во Општина Свети Николе	2.000.000	
		<b>Вкупно ЈДВ</b>	<b>9.032.000</b>	<b>11.311.000</b>
<b>ЈИ</b>		<b>ИЗГРАДБА НА СИСТЕМИ ЗА ОДВЕДУВАЊЕ И ПРЕЧИСТУВАЊЕ НА ОТПАДНИ ВОДИ</b>		
<b>ЈИ</b>	<b>ЈИА</b>			
		Реконструкција и ревитализација на прочистителна станица за отпадни води Свети Николе	1.500.000	<b>9.000.000</b>
		Реконструкција на канализациона мрежа кај Детска Градинка Рахилка Гонева клон 2	200.000	
		Реконструкција на канализациона мрежа во град Свети Николе	300.000	
		<b>Вкупно ЈИА</b>	<b>2.000.000</b>	<b>9.000.000</b>

<b>ЈЛ</b>	<b>ЈЛА</b>	<b>ДРУГИ КОМУНАЛНИ УСЛУГИ (КАПИТАЛНИ РАСХОДИ)</b>		
	<b>ЈЛА</b>	Изградба на отворен градски базен во Свети Николе	10.000.000	
		<b>Вкупно Ј Л</b>	<b>10.000.000</b>	<b>0</b>
<b>ЈК</b>	<b>ЈК0</b>	<b>ЈАВНА ЧИСТОТА (КАПИТАЛНИ РАСХОДИ)</b>		
		Набавка и монтажа на бехатон плочки	1.450.000	
		<b>Вкупно Ј К</b>	<b>1.450.000</b>	<b>0</b>
<b>ЈМ</b>	<b>ЈМА</b>	<b>ИЗГРАДБА НА ПАРКОВИ ПОВРШИНИ – ДЕТСКИ ИГРАЛИШТА</b>		
		Изградба на пешачка и велосипедска патека Св.Николе-с.Кнежје 2 фаза	3.004.000	7.064.000
		Изградба на пешачка и велосипедска патека Св.Николе-с.Кнежје 1 фаза	2.510.000	7.300.000
		Изградба на детски игралиште во Свети Николе	500.000	
		<b>Вкупно ЈМА</b>	<b>6.014.000</b>	<b>14.364.000</b>
<b>ЈН</b>	<b>ЈНА</b>	<b>УРБАНА ОПРЕМА (КАПИТАЛНИ РАСХОДИ)</b>		
		Набавка на клупи за седење на јавни површини и летниковци	750.000	
		Набавка и поставување на цветни жардињери	100.000	
		<b>Вкупно ЈН0</b>	<b>850.000</b>	<b>0</b>
		<b>ВКУПНО ЗА Ј-ПРОГРАМА</b>	<b>60.096.000</b>	<b>34.675.000</b>
			<b>12.142.000</b>	<b>0</b>
		<b>ВКУПНО Ф –ПРОГРАМА</b>		
			<b>72.238.000</b>	<b>34.675.000</b>
		<b>СЕ ВКУПНО</b>		

Во текот на 2020 година планирани се следните активности за кои се поднесени апликации за обезбедување на средства за нивна реализација:

-Изградба на фекална канализација во нас. “Кнежевски пат” во износ од 4.540.158 денари за кои средства е поднесена апликација во Министерство за транспорт и врски Скопје.

- Изградба на фекална канализација за дел од населба “Рудина” во износ од 5.650.040 денари за кои средства е поднесена апликација во Министерство за транспорт и врски Скопје.

-- Изградба на фекална канализација за дел од населба “Рудина 2” во износ од 6.058.661 денари за кои средства е поднесена апликација во Министерство за транспорт и врски Скопје.

-- Реконструкција на фекална канализација на ул.“Васка Циклева” во износ од 1.672.858 денари за кои средства е поднесена апликација во Министерство за транспорт и врски Скопје.

- Изградба на атмосферска канализација за дел од ул. “Ќиќевачка” во износ од 1.035.386 денари за кои средства е поднесена апликација во Министерство за транспорт и врски Скопје.

- Реконструкција на водоводна мрежа за улица “Васка Циклева” во износ од 1.748.345 денари за кои средства е поднесена апликација во Министерство за транспорт и врски Скопје.

- Изградба на мост на река “Мавровица” (кај ТД Андонови) во износ од 6.525.626 денари за кои средства е поднесена апликација во Министерство за животна средина Скопје.

По потреба во текот на реализацијата на Програмата, може да се врши прераспоредување на средствата на работите од една во друга позиција.

Програмата за уредување на градежно земјиште е родово одговорна. При нејзината изработка се земаа предвид потребите, улогите и начините на користење на времето и ресурсите од страна на жените и мажите.

Конкретно при изработка на урбанистички планови за 8 села од општината, ќе бидат земени предвид потребите и навиките на жените и мажите од населените места, и тоа при

- Планирање на коловози да се предвиди и изградба на тротоари со цел да одговори на потребите на жените и мажите за движење, како и истите да бидат пристапни за детски колички и лица со посебни потреби кои се движат со помош на количка.

- При планирање на мрежа за осветлување, истата да соодветствува на движењето на жените, со што ќе се обезбеди нивна поголема безбедност.

- Планирањето на изградба и реконструкција на водоводна мрежа, да се води од потребите на мажите и жените и нивните различни улоги во домаќинството.

- Дополнително, во насока на подобрување на животот на жените и мажите во општина, во програмата се планира изградба на пешачка и велосипедска патека, како и детско игралиште во една од населбите.

На овој начин Општина Свети Николе покажува дека ги подржува и применува принципите на родово одговорно креирање на политиките и следствено – родово одговорно буџетирање . Покрај ова овие практики имаат за цел да ги слушнат и да одговараат подеднакво на потребите на мажите и жените ,тие истовремено го зголемуваат нивото на транспарентност, го подобруваат учество на граѓан(к)ите и ги подобруваат економските политики на општината.

Програмата овозможува буџетско следење ,транспарентност и ефикасност на обезбедените средства за спроведување на родово буџетирање.

## **VI. Висина на комуналниот надоместок за уредување на градежно земјиште на територија на Општина Свети Николе**

(1) Висината на трошоците за уредување на градежно земјиште во зависност од степенот на уреденост се пресметува по м<sup>2</sup> корисна површина врз основа на заверениот основен проект помножен со следните коефициенти:

### 1. За станбени објекти:

- станбени повшини, 1,0,
- станбени простории со висина до 2,50м, потпокривен простор 0,2
- лоѓија затворена од три страни, 0,4.
- подлогија затворена од две страни, 0,3,
- балкони, тераси, 0,2,
- заеднички проодни тераси, пасажи, 0,2,
- помошни простории, остава за гориво, котлари, визба , 0,3,
- трафостаници од 35 Кв во објектот и надвор од објектот, 0,3,
- скалишен простор и заеднички комуникации, 0,3,
- стражарница, управител, простории за одмор, 0,5,
- паркиралиштаи гаражи, 0,1.

### 2. За деловни јавни производни објекти:

- простории, 1,0,
- магацини, 0,5,
- помошни простории, остава за гориво, котлара, 0,3,
- трафостаница до 35 Кв во објектот и надвор од објектот, 0,4,
- скалишен простор и заеднички комуникации, 0,5,
- паркиралиштаи гаражи, 0,1,
- лоѓија затворена од три страни, 0,5,
- подлогија затворена од две страни, 0,4,
- балкони, тераси, 0,3 и
- отворен наткриен простор, 0,3.

### 3. За други објекти:

- катни гаражи, 0,05
- спортски покриени објекти, 0,5
- спортски открити 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 Кв, 1,0.

### 4. За објектите од група на класа 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 и  
-Г4 – Стоваришта 0,01

5. Бензински пумпи и нивни придружни објекти (продавници) кафетерии, ресторани, авто сервиси, автосалони и помошни простории) 1,0

6. За објекти од група на класи на намени Б5 (угостителски и туристички комплекси, хотелски комплекси и одмаралишта) и за група на класи на намени А4 (хотел, мотел, времено сместување во викенд куќи, планинарски и ловен дом) -сите простории 0,05

(2) По исклучок од став (1) на овој член, во новата корисна површина што ќе се гради согласно заверената проектна документација не се пресметуваат површините на:

- ѕидови и другите конструктивни елементи,
- инсталационите канали,
- окната на лифтови,
- окна на врати и
- отворени паркиралишта.
- подземни резервоари
- објекти заштитени како културно наследство

(3) За агро берзи, откупно дистрибутивни центри или пазари, висината на трошоците за уредување на градежно земјиште, во зависност од степенот на уредување, се пресметува на 50% од вкупната површина.

(4) За ветерници за производство на електрична енергија се плаќа надоместок во износ од 5.000.000,00 денари за секоја единица

(5) За фотоволтаични центри за кои донесувањето на урбанистичката документација го финансира општината и панелите се поставуваат на земјиштето - 150,00 ден/м<sup>2</sup>.

(6) За фотоволтаични центри кои се наоѓаат во урбанизирани подрачја и панелите се поставуваат на покриви од објекти - 80,00 ден./м<sup>2</sup>.

(7) За фотоволтаични центри за кои донесувањето на урбанистичката документација го финансира државата и панелите се поставуваат на земјиштето – 30 ден/м<sup>2</sup>

(8) За објектите од класи на намени „Г“, висината на трошоците не смее да биде повисока од 30% од висината на просечната нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите опишани во предходниот став.

(9) Доколку со изградба на објекти е предвидено отстранување на постоеен објект за пресметување на висината на надоместокот за уредување се минусира соодветната корисна површина на објекти утврдени во имотниот лист.

Врз основа на тоа висината на надоместокот е даден по зони поодделно:

### **ЗОНА - 1**

1	комунален надоместок по основ на корисна станбена површина за новоградби, доградби и надградби	1.550,00ден/м <sup>2</sup>
2	Комунален надоместок по основ на корисна деловна површина за локации со неуреден партер, со обезбеден пристап и инсталации	2.900,00ден/м <sup>2</sup>
3	Комунален надоместок по основ пренамена од корисна станбена површина во корисна деловна површина	1.350,00ден/м <sup>2</sup>
4	За објекти од категорија А-2(колективно домување) за станбен простор	1.550,00ден/м <sup>2</sup>
5.	За објекти од категорија А-2(колективно	2.900,00ден/м <sup>2</sup>

	домување) за деловен простор	
--	------------------------------	--

## **ЗОНА - 2**

1	комунален надоместок по основ на корисна станбена површина за новogradби, доградби и надградби	1.450,00ден.м <sup>2</sup>
2	Комунален надоместок по основ корисна деловна површина за локации со неуреден партер, со обезбеден пристап и инсталации	2.300,00 ден/м <sup>2</sup>
3	Комунален надоместок по основ на пренамена од корисна станбена површина во корисна деловна површина	850,00 ден/м <sup>2</sup>
4	За објекти од категорија А-2(колективно домување) за станбен простор	1.450,00ден/м <sup>2</sup>
5.	За објекти од категорија А-2(колективно домување) за деловен простор	2.300,00ден/м <sup>2</sup>

Висината на надоместок за уредување на градежно земјиште во зона „1,,и во зона „2,, е според дадените табели со исклучок за објекти од „Г,, класа на намени која ќе изнесува 30% од просечно исплатена нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите од точка VI од оваа програма а согласно “Правилникот за степен и висина на трошоци за уредување на градежно земјиште“( Сл.в.на РМ бр 193/16 ).

### **БЕСПРАВНО ИЗГРАДЕНИ ОБЈЕКТИ ЧИИ ИМАТЕЛИ СЕ ВЕРСКИТЕ ЗАЕДНИЦИ**

За бесправно изградените објекти чии иматели се верските заедници и кои согласно чл. 57 став 2 од Законот за градење претставуваат градби од втора категорија и се од локално значење, а кои се изградени пред влегување во сила на Законот за постапување со бесправно изградени објекти, не се плаќа надоместок за утврдување правен статус на бесправно изградени објекти.

### **ИНДУСТРИСКА ЗОНА-Свети Николе**

Висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште на овој дел ќе биде како во зона 2 со исклучок за објекти од „Г,, класа на намени ќе изнесува 30% од просечно исплатена нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите од точка VI од оваа програма а согласно “Правилникот за степен и висина на трошоци за уредување на градежно земјиште“(Сл.в.на РМ бр 193/16) .

За ветерници за производство на електрична енергија се плаќа надоместок во износ од 5.000.000,00 денари за секоја единица

### **ИНДУСТРИСКА ЗОНА,,Овче поле,,**

Висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште на овој дел ќе биде како во зона 2 со исклучок на објект од „Г,, класа на намени која ќе изнесува 30% од просечно исплатена нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите од точка VI од оваа програма а согласно “Правилникот за степен и висина на трошоци за уредување на градежно земјиште“ (Сл.в.на РМ бр 193/16) .

За ветерници за производство на електрична енергија се плаќа надоместок во износ од 5.000.000,00 денари за секоја единица

### **зона “МАЛО СТОПАНСТВО”**

Висината на надоместок за уредување на градежно земјиште на овој дел ќе биде како во зона 2 со исклучок на објектите со класа на намени „Г,, каде што висината на надоместок ќе се пресметува 30% од просечно исплатена нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите од точка VI од оваа програма а согласно “Правилникот за степен и висина на трошоци за уредување на градежно земјиште“ (Сл.в.на РМ бр 193/16) .

За ветерници за производство на електрична енергија се плаќа надоместок во износ од 5.000.000,00 денари за секоја единица

### **Населени места во Општина Свети Николе**

Во населените места во Општината - Свети Николе, надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се плаќа по зони и тоа на следниот начин:

#### **Прва зона:**

За: Пеширово, Амзабегово, Ерџелија, Мустафино, Кадрифаково, Црнилиште, Горобинци,. Надоместокот за оваа зона ќе изнесува 20 % од висината во зона 2 за град Свети Николе со исклучок на за објекти од „Г,, класа на намени ќе изнесува 20% од просечно исплатена нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите од точка VI од оваа програма а согласно “Правилникот за степен и висина на трошоци за уредување на градежно земјиште“ (Сл.в.на РМ бр 193/16) .

За ветерници за производство на електрична енергија се плаќа надоместок во износ од 5.000.000,00 денари за секоја единица

#### **Втора зона:**

За Мездра, Долно Ѓуѓанци, Немањици, Трстеник, Сопот, Преод, Малино, Стањевци, Павлешенци, Мечкуевци, Ранченци и Кнежје.

., Надоместокот за оваа зона ќе изнесува 15 % од висината во зона 2 за град Свети Николе со исклучок на за објекти од „Г,, класа на намени ќе изнесува 15% од просечно исплатена нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите од точка VI од оваа програма а согласно “Правилникот за степен и висина на трошоци за уредување на градежно земјиште“ (Сл.в.на РМ бр 193/16) .



За ветерници за производство на електрична енергија се плаќа надоместок во износ од 5.000.000,00 денари за секоја единица

### **Трета зона:**

За ветерници за производство на електрична енергија се плаќа надоместок во износ од 5.000.000,00 денари за секоја единица

За останатите видови градби во трета зона не се плаќа надоместок за уредување градежно земјиште.

Трошоците за уредување на повисок степен на уреденост може да се зголемат доколку се изведени инфраструктурни мрежи од повисок степен за најмногу 20% од утврдените трошоци.

Доколку градежното земјиште е уредено во степен понизок од степенот на основно уредување, надоместокот за уредување на градежно земјиште може да се намали сразмерно на степенот на уреденост, при што намалувањето на надоместокот не може да биде повеќе од 80% од надоместокот што се плаќа за основен степен на уреденост.

## **VII. НАЧИН НА РАСПРЕДЕЛБА НА СРЕДСТВАТА ЗА ФИНАНСИРАЊЕ ЗА ИЗГРАДБА И ОДРЖУВАЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРАТА**

За висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште, се склучува Договор за регулирање на надоместок за уредување на градежното земјиште по писмена форма директно помеѓу корисникот на земјиштето од една страна и Општината од друга страна, по доставена заверена проектна документација енергетски и други согласности.

Надоместокот за уредување на градежното земјиште за пренамена од станбен во друг вид простор се наплатува еднократно во висина на евентуалната разлика, а средствата се неповратни.

Во случај кога опремувањето на градежното земјиште е завршено во претходниот период за целосно уредено градежно земјиште, корисникот на земјиштето плаќа надоместок до висината на реалните трошоци за уредување -целосен надоместок.

Во случај кога градежното земјиште се доуредува (кога е изградена основната инфраструктурна мрежа, а на неа треба да се доизгради секундарна инфраструктурна мрежа) корисникот на земјиштето е должен да инвестира во нејзината изградба.

Во случај кога градежното земјиште делумно ќе се уредува или воопшто не се уредува, корисникот на земјиштето плаќа надоместок до висината на трошоците за делумно уредување на земјиштето – делумен надоместок или воопшто не плаќа надоместок.

За објекти за кои до донесување на Законот за Локална самоуправа има склучени Договори за надоместок за уредување на градежно земјиште, а врз основа на донесените тогашни Решенија за локациски услови, помеѓу корисниците на земјиштето и Општина Свети Николе и во меѓувреме се поништени решенијата за локациски услови, а е издадена нова заверена проектна документација, ново настанатите односи ќе се

регулираат со Анекс договор кон основниот Договор помеѓу Општината и корисникот на земјиштето. За исотот корисникот на земјиштето е должен да достави документ – дека во претходниот период документацијата му била поништена.

Трошоците за опремување и изградба на објекти од комунална инфраструктура надвор од конкретната градежна парцела и трошоците за преместување на објекти од комунална инфраструктура за индивидуална и заедничка комунална потрошувачка, што корисникот ги извел и си ги изведува самоиницијативно без учество на Општината, а пред склучување писмени договори за регулирање на надоместок за уредување на градежно земјиште и писмен договор за изведување на објекти од комунална инфраструктура, не се признаваат, освен во локалитети каде биле бесправно изградени објекти, а со донесување на нови урбанистички планови, истите се вклопуваат.

За овие локалитети мора да има исправна техничка документација за изградените објекти од инфраструктура, оверено од надлежен орган и изградените инфраструктурни мрежи примени од јавните комунални претпријатија. При ова се признаваат само трошоците - делот од надоместокот за уредување на градежното земјиште за изградената инфраструктурна мрежа од индивидуална комунална потрошувачка.

Оваа изградена инфраструктурна мрежа мора да биде предадена на Локалната самоуправа; овозможи идно приклучување на нови идни корисници на земјиштето без надомест; а новите корисници на земјиштето да и надоместат на Локалната самоуправа целосен надоместок за уредување на градежното земјиште.

Надоместокот за уредување на градежно земјиште може да се наплатува и по принцип на одложено плаќање, на еднакви месечни рати и процентуално учество од вкупниот износ со обезбедување на инструмент (клаузула) во договорот за сигурна динамика и банкова гаранција за правни или востановена хипотека за физички лица (согласно чл.59 ст.12 и ст.13. од Законот за градење сл.в.на РМ бр.59/11). Во функција на принципот на одложено плаќање се воспоставуваат “прагови” во зависност од висината на долгот и рокот на одложеното плаќање кои се формирани на следниот начин:

#### **1. Плаќање на надоместок за уредување на градежно земјиште од страна на физички лица**

-За вкупен износ на надоместокот до 32.000,00 денари надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се плаќа при склучување на договорот во целост.

-За вкупниот износ на надоместокот од 32.001,00 денари до 96.000,00 денари надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се плаќа 50% при склучување на договорот, а остатокот од 50% ќе се плаќа на 6 (шест) еднакви месечни рати.

- За вкупен износ на надоместокот над 96.000,00 денари надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се плаќа 50 % при склучување на договорот, а остатокот од 50% ќе се плаќа на 12 (дванаесет) еднакви месечни рати.

#### **2. Плаќање на надоместок за уредување на градежно земјиште од страна на правни лица**

- За износ до 64.000,00 денари надоместок за уредување на градежно земјиште ќе се плаќа при склучување на договорот во целост.

За износ над 64.000,00 денари надоместок за уредување на градежно земјиште ќе се плаќа 50% при склучување на договорот ,а остатокот од 50% ќе се плаќа наб (шест) еднакви месечни рати.

Во поглед на одложено плаќање ,присилна наплата ,камата и застареноста на обврската за плаќање ќе се користи клаузулата од договорот помеѓу инвеститорот и органот на општината надлежен за уредување на градежно земјиште.

### **VIII. ДИНАМИКА НА ИЗВРШУВАЊЕ НА ПРОГРАМАТА**

Динамиката на извршување ќе зависи од створените правни и технички услови, како и од приливот на средствата од надоместокот за уредување на градежното земјиште и другите средства.

Опремувањето на земјиштето ќе се врши по добивање на одобрение за градење на објекти од комуналната инфраструктура.

### **IX. НАДОМЕСТ ЗА ИЗГРАДБА И РЕКОНСТРУКЦИЈА НА КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ НА ТЕРИТОРИЈАТА НА ОПШТИНАТА**

Градителите на комунални објекти и инсталации: улици, канализација, водовод, електромрежа, ПТТ мрежа, кабловска мрежа како и други видови објекти и инсталации ќе плаќаат надоместок во висина на вредноста на градежните работи и тоа за вредност:

до 100.000,00 ден	1%	
од 100.000,00 до 500.000,00 ден	0,6%	но не помалку од 1.000,00 ден
од 500.000,00 до 1.000.000,00 ден	0,5%	но не помалку од 3.000,00 ден
од 1.000.000,00 до 5.000.000,00 ден	0,3%	но не помалку од 5.000,00 ден
над 5.000.000,00 ден	0,2%	

Висината на надоместокот на градежните работи ќе се определува со превземање на цените од тендерската документација.

Доколку Локалната самоуправа нема утврдени цени за определена градежна работа истата ќе се определи според просечната цена од три субјекти во тековниот период.

Инвеститорите на градежни и градежно занатски работи на објектите, тековно и инвестиционо одржување, поправки, адаптации, и слични работи на кој не се пресметува надоместок за уредување на градежно земјиште .

## **X. ОДРЕДБИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈА НА ПРОГРАМАТА**

1. За новите урбанистички планови минималната корисна станбена површина за изградба на која се пресметува комунален надоместок се утврдува на минимум 25% од вкупно планираната развиена стамбена површина за градба согласно деталниот урбанистички план односно согласно параметрите за секоја градежна парцела.

За постарите урбанистички планови каде објектот се дефинира со маркица за градба минимум корисна површина на која се плаќа надоместок е 140м<sup>2</sup>.

2. Комунален надоместок за уредување на градежно земјиште за деловен простор од времен карактер се плаќа по Програма, како и за објекти од цврст материјал (стален карактер) само за корисна станбена површина на деловен простор.

3. Надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе се плаќа спрема оваа Програма во висина на износот што е утврден според локалитетот кој се уредува

4. За изградба на нови објекти во дворно место или на местото на урнат објект се плаќа надоместок во висина утврдена со програмата, според локалитетот на кој се гради, намален за корисната површина на објектот кој се урива доколку истиот бил легално граден објект, и поседува уредна инвестиционо- техничка документација.

5. За бесправно изградени објекти, а накнадно вклопени (легализација) во Урбанистичкиот план ќе се плаќа комунален надоместок согласно закон и ввисина утврдена со оваа Програма според локалитетот во кој се наоѓаат.

6. Одобрението ќе се издава по целосната уплата на надоместокот за уредување на градежно земјиште или со обезбедена гаранција за надоместокот (банкова, хипотека и др.).

7. За лицата кои веќе имаат уплатено соодветен дел од надоместокот за уредување на градежното земјиште, досега уплатените средства ќе се пресметуваат како соодветен платен дел од надоместокот во м<sup>2</sup>, според важечките цени во моментот на плаќањето. Останатиот неизмирен дел за кој не е извршено плаќањето, до денот на стапувањето во сила на оваа Програма ќе се применуваат цените согласно оваа Програма.

8. Инвеститорите кои надоместокот за уредување на градежното земјиште, ќе го уплатуваат на одложено плаќање, уплатениот дел од надоместокот ќе им се пресметува според важечките цени на денот на плаќањето на истите. Доколку во меѓувреме настанала промена на цената, согласно Програмата, акт на Советот на Општината или друг законски односно подзаконски акт, наплатата се пресметува според важечките цени на денот на плаќањето.

9. Советот на Општина Свети Николе може да донесе Одлука за делумно или целосно ослободување од плаќање на надоместок за уредување на градежно земјиште за објект од јавен интерес или за објект во

индустриска зона по претходно доставен бизнис план и договор со точно дефиниран број и динамика на остварени вработувања.

10. При реконструкција со која не се добива нова станбена површина, надоместокот за уредување на градежното земјиште не се наплатува.

11. Корисникот на градежно земјиште мора да обезбеди согласност за приклучување на објектот на соодветната секундарна мрежа за индивидуална потрошувачка од соодветното комунално претпријатие и без согласност на Општината не може да се приклучи на инфраструктурните мрежи и објекти во Општината.

Доколку не добие согласност од комуналното претпријатие по писмен пат, Општината ќе склучи договор за регулирање на надоместокот за уредување на градежното земјиште само за оние секундарни мрежи од индивидуална потрошувачка за кои има писмена согласност.

12. За спроведување на ова Програма надлежен е Градоначалникот на Општина Свети Николе.

13. Оваа Програма влегува во сила со денот на објавувањето во “Службен гласник на Општина Свети Николе”.

**Бр. 0801-666**  
**04.12.2019 година**  
**Свети Николе**

**Совет на Општина Свети Николе**  
**Претседател,**

---

**Кире Алексов**