

Врз основа на член 22 став 1 точка 4 од Законот за локалната самоуправа (“Сл.весник на РМ” бр.5/02), член 95, став 1 од Законот за градежно земјиште („Сл. весник на РМ” бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16), а согласно Правилник 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 (“Сл. весник на РМ” бр. 193/16 и 72/2018 ), и член 45, став 1, од Статутот на Општина Велес (“Сл. гласник на Општина Велес”бр.12/06, 3/09,18/10, 15/14, 15/18 и 06/19), а по предлог на Градоначалникот на Општина Велес и член 45, став 1 од Статутот на Општина Велес („Сл. гласник на Општина Велес бр. 12/06, 03/09, 18/10, 15/14, 15/18 и 06/19),

Советот на Општина Велес на седницата одржана на 14.11.2023 година, донесе

## **ПРОГРАМА** **за активностите на Општина Велес во областа на** **уредување на градежно земјиште во 2024 година**

### **СО ОВАА ПРОГРАМАТА СЕ УРЕДУВА**

1. Просторот кој е предмет на уредување.
2. Обемот на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште
3. Обемот и степенот на опремување на градежно земјиште со објекти на основната и секундарната инфраструктура,
4. Финансирање
5. Пресметување на трошоците за уредување на градежното земјиште.
6. Висина на надоместокот за уредување на градежно земјиште и неговата распределба,
7. Начин на распределба на средствата за финансирање за изградба и одржување на инфраструктурата,
8. Средства наменети за изработка на документација за градење на инфраструктурни објекти,
9. Динамика на извршување на Програмата,
10. Преодни и завршни одредби

### **1. ПРОСТОРОТ КОЈ Е ПРЕДМЕТ НА УРЕДУВАЊЕ**

Како простор кој е предмет на уредување е изграденото и неизграденото земјиште на просторот на Општина Велес, прогласен како градежен реон.

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

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

II-1. Подготвителни работи; и

II-2. Расчистување на градежното земјиште.

II-1. Подготвителни работи

Под подготвителни работи се подразбира:

- Оформување на геодетска документација.

- Извршување на основни геомеханички испитувања за градежни парцели каде ќе се градат објекти од комуналната инфраструктура.

II-2. Расчистување на градежно земјиште

Расчистувањето на градежното земјиште на градежните парцели е со цел да се изврши опремување на градежната парцела со објекти од комуналната инфраструктура.

Под расчистување на градежно земјиште на градежната парцела се смета:

- Решавање на имотно правните односи;

- Решавање на станбените прашања на сопствениците кои живеат или вршат дејност како физичко лице во објектите што се уриваат;
- Уривање на постојните градежни и други објекти на градежното земјиште (градежна парцела) и селидба на сопствениците со пренесување на покуќнината и опремата, уривање на објектите со транспорт на материјалот од уривањето до депо.

Обемот и степенот на опремување на градежно земјиште со објекти на основната и секундарната инфраструктура

### **3.ОБЕМОТ И СТЕПЕНОТ НА ОПРЕМУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ СО ОБЈЕКТИ НА ОСНОВНАТА И СЕКУНДАРНАТА ИНФРАСТРУКТУРА**

Под обем на опремување на градежното земјиште се подразбира изградба на објекти на инфраструктурата, заради непречен пристап до градежната парцела од јавен пат, поставување на водоводна, канализациона (фекална и атмосферска), нисконапонска електрична, ТТ и друга мрежа со приклучоци до градежната парцела.

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 градежното земјиште се подразбира степенот на опременост на земјиштето со објекти од комуналната 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.

#### **3-1 Основен степен на уреденост претставува опременост со :**

- изградба на непречен пристап до градежната парцела од јавен пат;
- изградба на електрична мрежа;
- изградба на водоводна мрежа и
- изградба на фекална канализација.

#### **3-2 Дополнителна опременост на земјиштето:**

- изградба на ПТТ мрежа;
- изградба на улици, тротоари, паркинзи, пешачки патеки и други површини (јавно зеленило, детски игралишта, спортски терени и др.) согласно урбанистичките планови;
- изградба на атмосферска канализација и
- изградба на јавно осветлување.

Секој вид од објектите од III-1 и III-2 претставува еден степен на уреденост на градежното земјиште, па доколку земјиштето е опремено со повеќе објекти од основниот степен на уреденост претставува земјиште со повисок степен на опременост и обратно ако земјиштето е опремено со помалку објекти од основниот степен на уреденост претставува земјиште со понизок степен на опременост.

#### **3-3 Опремување со објекти од комуналната инфраструктура до градежната парцела:**

а) Опремување 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 водови за довод на вода заедно со пратечки објекти;
- магистрални и примарни водови 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.

Овие елементи претставуваат претходни вложувања за опремувањето на градежното земјиште, а учествуваат со 20 % од надоместокот за уредување на градежното земјиште.

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 и со приклучен орман за индивидуални станбени згради и со разводен орман за колективни станбени згради;
- изградба на секундарни ТТ-мрежи до приклучен орман.

Трошоците за уредувањето на градежното земјиште, до градежната парцела која е доделена на користење, согласно склучените договори со корисниците, ги плаќа Општина Велес, со едно приклучно место за секој објект од инфраструктурата за една градежна парцела.

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.

#### 3-4 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 корисникот на земјиштето (инвеститор).
- Проектирањето и изградбата на инфраструктурната мрежа за висок напон, друга инсталација и објекти, трафостаници или учеството во нив, корисникот на земјиштето го регулира согласно енергетската согласност издадена од “Електростопанство - ЕВН”.
- Доколку изградените објекти од комуналната инфраструктура остануваат во границите на градежната парцела на корисникот и под објектите што ќе ги гради, корисникот на земјиштето мора да побара писмена согласност од надлежниот општински орган, кој дава согласност по мислење од соодветното комунално претпријатие. Трошоците за заштита на тие објекти ги сноси корисникот на земјиштето.
- Трошоците за преместување на постојните објекти од комуналната инфраструктура што пречат за изградба и користење на објектите што ги сноси корисникот на земјиштето, со исклучок на трошоците за преместување на постојните инфраструктурни инсталации што пречат за изградба и користење на објектите изградени без согласност на надлежниот општински орган.

Трошоците за расчистување на градежното земјиште и геомеханичките испитувања ги сноси корисникот на земјиштето. Исто така, корисникот на земјиштето е должен да ги надомести на Општината, порано направените трошоци за расчистување на градежната парцела.

## 4 ФИНАНСИРАЊЕ

Нацрт Програма за уредување на градежно земјиште на просторот на Општина Велес во 2024 година.

РАСХОДИ		Ден.
<b>ВКУПНО:</b>		<b>101.434.738</b>
<b>Ф</b>	<b>Урбано планирање</b>	<b>9.900.000</b>
<b>Ф20</b>	<b>Уредување на градежно земјиште</b>	<b>3.400.000</b>
1	Надзор на изведбата на градежни објекти	300.000
2	Геодетски услуги	1.000.000
3	Нумерички за ПС Скопје	800.000
4	Геомеханички испитувања	500.000
5	Набавка на геодетски инструмент GPS	800.000
<b>Ф30</b>	<b>Уредување на простор во рурални подрачја</b>	<b>4.000.000</b>
1	Асфалтирање или бетонирање на улици во рурални подрачја	4.000.000
<b>ФА0</b>	<b>Уредување на градежно земјиште (капитални трошоци)</b>	<b>2.500.000</b>
1	Изработка на студии, инвестиционо техничка документација, проектирање на објекти од високо и ниско градба, паркинзи, катни гаражи, сообраќајни студии и др.	2.000.000
2	Експропријација на градежно земјиште	500.000
<b>Ј</b>	<b>Комунални дејности</b>	<b>91.534.738</b>
<b>Ј00</b>	<b>Одржување на урбана опрема</b>	<b>500.000</b>
1	Одржување на разна урбана опрема, поправка, замена и фарбање на столбчиња, парапети, канделабри, огради и останати елементи	500.000

<b>JH0</b>	<b>Урбана опрема (капитални расходи)</b>	<b>3.700.000</b>
1	Набавка на нова урбана опрема и поставување на детски реквизити	3.000.000
2	Ракохвати и огради во високите зони од градот	500.000
3	Одржување на украсни фонтани во град Велес	200.000
<b>J10</b>	<b>Снабдување со вода</b>	<b>100.000</b>
1	Одржување на водоводни линии во населени места на територија на општина Велес и превземање на потребните активности за доведување во состојба на бактериолошка исправност на селските водоводи	50.000
2	Интервентно водоснабдување во населени места	50.000
<b>JГ0</b>	<b>Изградба на истеми за водоснабдување</b>	<b>3.000.000</b>
1	Водоснабдување со изградба на нова водоводна линија до комплекс згради кон Киро Кучук	3.000.000
<b>J20</b>	<b>Одведување и пречистување на отпадни води</b>	<b>1.000.000</b>
1	Изградба на атмосферски канали на територија на Општина Велес и санации на постоечките	500.000
2	Одржување на фекална и атмосферска канализација на територија на Општина Велес	500.000
<b>JИ0</b>	<b>Изградба на системи за одведување и пречистување на отпадни води</b>	<b>1.500.000</b>
1	Изведба на краци од фекална канализација на територија на Општина Велес	1.500.000
<b>J30</b>	<b>Јавно осветлување</b>	<b>23.300.000</b>
1	Потрошена електрична енергија	20.000.000
2	Одржување на јавно осветлување	1.000.000
3	Отстранување на дефекти во разводни ормари за улично осветлување	500.000
4	Набавка на репро материјал	500.000
5	Новогодишно украсување	1.000.000
6	Дислокација на ормари надвор од трафостаница	300.000
<b>JA0</b>	<b>Изградба на јавно осветлување</b>	<b>2.900.000</b>
1	Проширување на мрежа на улично осветлување на територија на Општина Велес	1.500.000
2	Реконструкција на мрежа (пратење на изградба на мрежи од страна на ЕВН)	500.000
3	Осветлување во Индустриски зони и сателитски населби	300.000
4	Проширување на мрежа во населени места во Општина Велес	300.000
5	Изведба на ново мерно место	200.000
6	Зафати во мрежа и сервисирање на енергетска подршка за организација на културно забавни и спортски манифестации	100.000
<b>J60</b>	<b>Одржување и заштита на локални патишта, улици и регулирање на режимот на сообраќај</b>	<b>7.000.000</b>
1	Бетонирање на улици - интервентно	500.000
2	Бетонирање на потпорни ѕидови - интервентно	500.000
3	Зимско одржување на локални патишта и улици	1.000.000
4	Редовно одржување - непредвидени работи (крпење на ударни дупки на асфалтни и бетонски улици.)	1.500.000
5	Одржување на хоризонтална и вертикална сигнализација	2.000.000
6	Чистење на банкени на локални патишта и улици на територија на Општина Велес (Чистење и одржување на патен и заштитен појас на општинските патишта и улици)	500.000
7	Отстранување на последици од елементарни непогоди	500.000
8	Одржување и реконструкција на локални патни правци на територија на Општина Велес	500.000
<b>JD0</b>	<b>Изградба и реконструкција на локални патишта и улици</b>	<b>17.300.000</b>
1	Изградба и реконструкции на улици на територија на Општина Велес со бетонирање	5.000.000
2	Изградба и реконструкции на улици на територија на Општина Велес со асфалтирање	5.000.000

3	Реконструкција на улици на територија на Општина Велес и изведба на нови улици со поплочување со префабрикувани бетонски елементи	2.000.000
4	Изведба на потпорни ѕидови	2.000.000
5	Потпорен ѕид на улица Кумановска	1.000.000
6	Интервентно санирање на нестабилни карпести блокови од страна на граѓани и изведба на заштитни потпорни ѕидови и интервентно бетонирање на улици	300.000
7	Изведба или реконструкција на тротоари	2.000.000
<b>ЈФ0</b>	<b>Изградба на сообраќајна сигнализација</b>	<b>1.000.000</b>
1	Поставување на средства за смирување на сообраќајот на територијата на општина Велес	1.000.000
<b>Ј80</b>	<b>Други комунални услуги</b>	<b>900.000</b>
1	Рушење на бесправно изградени објекти	300.000
2	Рушење на стари објекти склони на паѓање	300.000
3	Интервентни активности при појава на одрони	300.000
<b>ЈЛ0</b>	<b>Други комунални услуги</b>	<b>500.000</b>
1	Расчистување на наноси од река Вардар	500.000
<b>ЈАА</b>	<b>Изградба на јавно осветлување</b>	<b>15.000.000</b>
1	Реновирање и модернизација на системот за улично осветлување	15.000.000
<b>ЈЛВ</b>	<b>Други комунални услуги (капитални расходи)</b>	<b>9.944.863</b>
1	Реконструкција на дел од улиците Петре Прличко, Кресненско востание и Нада Бутникошарева во Општина Велес	9.944.863
<b>ЈЛГ</b>	<b>Други комунални услуги (капитални расходи)</b>	<b>6.003.860</b>
1	Реконструкција на дел од улиците Раштански пат, Димитар Влахов, Борис Трајковски и Алексо Демниевски Бауман	6.003.860
<b>ЈЛД</b>	<b>Други комунални услуги (капитални расходи)</b>	<b>3.889.875</b>
1	Регулација на река Вардар во должина од 253 м на потег од под мало мовче до под Стар мост	3.889.875

По потреба во текот на реализацијата на Програмата, може да се врши прераспоредување на средствата на работите од една во друга позиција најмногу во висина од 15% од предвидените средства.

## 5. ПРЕСМЕТУВАЊЕ НА ТРОШОЦИТЕ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

За одредување на висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште како база за утврдување на трошоците за уредувањето е земен комплексот со индивидуални и колективни станбени згради Тунел-2 во Велес.

Ова е сторено од причина што до сега единствено за овој комплекс постои комплетна, детална урбанистичка документација, со проекти за сите инфраструктури, геолошки подлоги, геомеханички испитувања со што би можеле да дојдеме до приближно стварните цени за чинење на уредување на градежното земјиште по м<sup>2</sup> нето корисна површина.

Висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште за 1 м<sup>2</sup> нето корисна површина, утврдена врз основа на реалните трошоци изнесува:

$$77.149.200,00 \text{ ден.} : 35.850 \text{ м}^2 = \mathbf{2.152,00 \text{ ден./м}^2}$$

Во оваа цена не се предвидени трошоците за уредување на земјиштето околу објектите (партерно уредување) кое со самофинансирање ќе го уредуваат самите граѓани.

## 6. ВИСИНА НА НАДОМЕСТОКОТ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ И НЕГОВАТА РАСПРЕДЕЛБА

Висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште и неговата распределба е дадена во следниов преглед:

I. Градежен реон на градот
----------------------------

1.	<b>За станбени објекти</b> (индивидуални и колективни)	2.152,00 ден./м <sup>2</sup>
	станбени простории	Коефициент 1,0
	станбени простории со висина до 2,50м, подпокривен простор	Коефициент 0,2
	лоѓија затворена од три страни	Коефициент 0,4
	подлоѓија затворена од две страни	Коефициент 0,3
	балкони, тераси	Коефициент 0,2
	заеднички проодни тераси, пасажи	Коефициент 0,2
	помошни простории, остава за гориво, котлара, визба	Коефициент 0,3
	трафостаница од 35 Кв во објектот и надвор од објектот	Коефициент 0,3
	скалишен простор и заеднички комуникации	Коефициент 0,3
	стражарници, управител, просторија за домар	Коефициент 0,5
	паркиралишта и гаражи	Коефициент 0,1
2.	<b>За деловни и јавни објекти</b>	2.152,00 ден./м <sup>2</sup>
	простории	Коефициент 1,0
	магацини	Коефициент 0,5
	помошни простории, остава за гориво, котлара	Коефициент 0,3
	трафостаница до 35 Кв во објектот и надвор од објектот	Коефициент 0,4
	скалишен простор и заеднички комуникации	Коефициент 0,5
	паркиралишта и гаражи	Коефициент 0,1
	лоѓија затворена од три страни	Коефициент 0,5
	подлоѓија затворена од две страни	Коефициент 0,4
	балкони, тераси	Коефициент 0,3
	отворен наткриен простор	Коефициент 0,3
3.	<b>За други објекти</b>	2.152,00 ден./м <sup>2</sup>
	катна гаража	Коефициент 0,05
	спортски покриени објекти	Коефициент 0,5
	спортски откриени објекти	Коефициент 0,3
	гасни станици и базни станици за 50% од површината на локацијата	Коефициент 1,0
	отворени пазаришта за 30% од површината на локацијата	Коефициент 1,0
	базени	Коефициент 0,2
	трафостаница над 35 Кв	Коефициент 1,0
4.	<b>Производство, дистрибуција и сервиси</b>	1.765,00 ден./м <sup>2</sup>
	Г1 тешка и загадувачка индустрија	Коефициент 0,05
	Г2 лесна и незагадувачка индустрија	Коефициент 0,01
	Г3 сервиси	Коефициент 0,01
	Г4 стоваришта	Коефициент 0,01
5.	<b>Бензиска пумпна станица и нејзини придружни содржини (продавници, кафетерии и ресторани, авто сервиси, авто салони, помошни простории)</b>	1.765,00 ден./м <sup>2</sup>
	продажни простории на бензиските пумпни станици	Коефициент 1,0
	услужни простории на бензиските пумпни станици	Коефициент 1,0
6.	<b>Угостителски и туристички комплекси, хотелски комплекси и одмаралишта, хотел, мотел, времено сместување во викенд куќи, планинарски дом и ловен дом</b>	1.765,00 ден./м <sup>2</sup>
	сите простории	Коефициент 0,05
7.	<b>За детски градинки, пензионерски домови и домови за стари лица</b>	2.152,00 ден./м <sup>2</sup>

	сите простории	Коефициент 0,05
8.	<b>За објекти за високо образование</b>	2.152,00 ден./м <sup>2</sup>
	сите простории	Коефициент 0,5
9.	<b>За објекти за култура</b>	2.152,00 ден./м <sup>2</sup>
	сите простории	Коефициент 0,01
10.	<b>За објекти за терцијална здравствена заштита</b>	2.152,00 ден./м <sup>2</sup>
	сите простории	Коефициент 0,05
11	За објекти за производство на електрична енергија од сончева енергија (фотонапонски панели), висината на трошоците за уредување на градежното земјиште, е производ од 50% од површината на градежната парцела, помножена со 5,654,40 ден. (цена од 20% од висината на просечната нето плата во Република Северна Македонија за 2022 година ден) и со коефициент 0,01)	

## II. Останати урбани единици

Во урбаните единици од табелата подолу пресметката на комуналии се врши врз основа на коефициентите кои се наведени во неа помножени со коефициентите за соодветните видови на простории од табела I (точка 1, точка 2 и точка 6)

1.	Урбани единици за кои е донесен ДУП и во кои е извршено делумно уредување на градежното земјиште УЕ1 на езеро „Младост“ и Урбанистички план вон населено место за изградба на комплекс со намена А4-временно сместување-викенд населба- во КО Башино село и КО Новачани - со третман на станбени објекти и УЕ2 на езеро „Младост“	1,63
2	Урбани единици за кои е донесен ДУП и во кои е извршено делумно уредување на градежно земјиште дел од УБ 16, дел од УБ 19 и УБ 20 УЕ II м.в.Трпезица КО Велес и Населба Речани	1.00
3.	Урбани единици во кои е извршено делумно уредување на градежно земјиште : - населба Керамидна:	1.00

Во останатите урбани единици и населени места во кои има донесено урбанистичка документација висината на основицата на надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе изнесува 1.765,00 денари, според видот и процентуалниот соодност на објектот (согласно Правилникот), а со примена на следниве коефициенти:

## III. Останати урбани единици и населени места

1.	Објекти со намена Г во останати урбани единици и населени места:	0.05
----	--	------

2.	Урбани единици за кои има донесено урбан. документација: - Отовица . . . . . - Г. Оризари . . . . . - Иванковци . . . . . - Каласлари . . . . . - Башино село	0.50 0.26 0.32 0.26 0.49
3.	Населени места опфатени со општ акт за населени места .	20%

Во урбаните единици за кои што нема донесено детални урбанистички планови а издавањето на услови за градба се врши врз основа на урбанистички проект, при пресметувањето на надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе се наплатува 20% за основна инфраструктура и ќе се применува табелата за дополнително опремување на градежното земјиште.

При пресметувањето на висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште учеството на поедините елементи на дополнителното опремување на градежното земјиште, кои учествуваат со 80% од надоместокот за уредување на градежното земјиште, е следното:

1.	Изработка на генерални, детални урбанистички планови, урбанистичка документација, проектна документација и надзор	7,00 %
2	Изградба на улици - пробивање . . . . . - изградба на долен строј . . . . . - изградба на горен строј . . . . .	11,00 % 11,25 % 26,25 %
3	Изградба на фекална канализација	9,00 %
4	Изградба на водоводна мрежа	10,00 %
5	Изградба на улично осветлување	5,50 %
	Вкупно:	80,00 %

Овие елементи претставуваат вистински (реални) трошоци за опремување на градежното земјиште, а учествуваат со 80 % од надоместокот за уредување на градежното земјиште.

Советот на Општина Велес 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 со точно дефиниран број и динамика на остварени вработувања.

Општината Велес при наплатувањето на надоместокот за уредување на градежното земјиште, ќе ги рефундира вложените средства на лицата кои во изминатиот период финансирале во изработката на деталните урбанистички планови , само во случај кога е во прашање општ јавен интерес и ако тоа било предвидено со тогашната програма.

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

Висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште се пресметува на следниот начин:

- За расчистувањето на градежни парцели за објекти од комунална инфраструктура за индивидуалната и заедничката комунална потрошувачка, проектирањето и изградбата објекти од комунална инфраструктура и уредување на заедничкиот градски простор, се наплатува надоместок за уредување на градежно земјиште на ниво на Општина Велес, врз Основица изразена во денари/м<sup>2</sup> нето изградена површина, и согласно член 6 од Правилникот за степенот

на уреденост на градежното земјиште и начинот на пресметување на трошоците за уредување на градежното земјиште според степенот на уреденост ( Сл. весник на РМ бр. 193/2016).

- За секој вид на простор неопфатен од одредбата на член 4 став 1 надоместокот ќе се пресметува по аналогија како за просторот опфатен со оваа Програма.

- Просториите во поткровниот простор кај коси покриви на објектот и со надосид на фасадните ѕидови до 1,50 м сметано од подот до почетокот на косината, корисната површина се пресметува со коефициент 0,2.

- За паркиралишта во рамките на објект, корисната површина се множи со коефициент 0,1

- Висината на Основицата за одредување на упресечените трошоци (што ќе се наплатуваат односно исплатуваат на ниво на Општината) ќе биде еднаква на основицата постигната на 31.12.2023 год. во денари/м<sup>2</sup> нето изградена површина, а ќе се усогласува со промената на цените на мало.

Корисникот на градежното 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 надоместок за уредување на градежно земјиште само за оние секундарни мрежи од индивидуална потрошувачка за кои има писмена согласност.

По добивањето на дополнителната согласност надоместокот за уредување на градежно земјиште за оваа секундарна мрежа од индивидуална потрошувачка се наплатува по упресечени цени.

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

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

Надоместокот за уредување на градежното земјиште за пренамена од станбен во друг вид простор и за пренамена од друг вид простор (административно - деловен, произведен и објекти од јавен карактер), во станбен простор не се наплатува.

Во случај кога опремувањето на градежното земјиште е завршено во предходниот 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 делумното уредување на земјиштето - делумен надоместок или воопшто не плаќа надоместок.

Во случај кога градежното земјиште е уредено со изградена основна инфраструктурна мрежа, а во локалитетот каде се наоѓа градежната парцела нема донесено ДУП, и не е изградена секундарната инфраструктурата, а корисникот на земјиштето инсистира сам да ја гради секундарната инфраструктурна мрежа, согласно оверена техничка документација за градење на инфраструктурните објекти со свои средства, должен е на општината да и надокнади за порано направените трошоци во висина од 20%(основна инфраструктура) од надоместокот за уредување на градежно земјиште да овозможи на идните корисници на земјиштето приклучување на инфраструктурните мрежи без да му платат надомест; односно инфраструктурната мрежа што ќе ја гради сам да биде технички примена од соодветното комунално претпријатие и да ја предаде на општината без надомест.

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 Велес 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 истото корисникот на земјиштето е должен да достави документ - дека во предходниот 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, оверена 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 гаранција за исполнување на договорната обврска. Во функција на принципот на одложено плаќање се воспоставуваат “прагови” врзани во зависност од висината на долгот и рокот на одложеното плаќање кои се формирани на следниов начин:

- \* За вкупен износ на надоместокот до 50.000,00 денари надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе се плаќа при склучување на договорот во целост.
- \* За вкупен износ на надоместокот од 50.000,00 до 150.000,00 денари надоместокот за уредување на градежното 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 150.000,00 денари надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе се плаќа 30% при склучување на договорот, а остатокот од 70% ќе се плаќа на 12 (дванаесет) еднакви месечни рати.

Во поглед на одложено плаќање, присилна наплата, каматата и застареноста на обврската за плаќање ќе се користи клаузулата од Договорот помеѓу Инвеститорот и Органот на Општината надлежен за уредување на градежно земјиште .

## **8. СРЕДСТВА НАМЕНЕТИ ЗА ИЗРАБОТКА НА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ГРАДЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ**

Општината ја финансира изработката на техничка документација за инфраструктурни објекти.

Во изработката на претходно наведената документација може да се вклучат и заинтересирани правни и физички лица според важечката законска регулатива.

## **9. ДИНАМИКА НА ИЗВРШУВАЊЕ НА ПРОГРАМАТА**

Динамиката на извршувањето 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 се врши по добивање на Одобрение за градење на објекти од комуналната инфраструктура.

## **10. ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ**

За спроведување на оваа Програма надлежен е Градоначалникот на Општина Велес. Градоначалникот на Општина Велес е должен за прераспоредувањето на средствата на работите од една во друга позиција во износ до 5 % да го информира Советот на општина Велес, а за поголемо прераспоредување на средства одлука мора да донесе Советот на општина Велес

Комисијата за урбанизам, комунални работи и заштита на животната средина го следи реализирањето на предвидените активности во рамки на оваа Програма, покренува иницијативи, дава мислења и поднесува предлози во врска со остварувањето на нејзините цели.

Оваа Програма влегува во сила наредниот ден од денот на објавувањето во „Службен гласник на Општина Велес“, и ќе биде дадена на јавна расправа.

Број 25-4676/12  
15.11.2023 година  
Велес

Претседател  
на Советот на Општина Велес  
Зоран Љутков