

Врз основа на член 36 став 1 точка1 од Законот за локална самоуправа (Службен Весник на Република Македонија бр.5/02 и Службен Весник на Република Северна Македонија бр.202/24) и член 21 став 1 точка 14 од Статутот на општина Пробиштип (Службен Гласник на Општина Пробиштип бр.4/05, 25/14, 29/15, 23/19 и 9/24) Советот на Општина Пробиштип на седницата одржана на 09.12.2025 година да ја усвои следната:

**ПРОГРАМА
ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ
НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА ПРОБИШТИП
ЗА 2026 ГОДИНА**

Оваа програма преставува континуитет на превземените активности 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 градот Пробиштип, Злетово и спортско- рекреативниот и туристички центар Пониква .

Со програмата посебно се утврдуваат

1. Простор кој е предмет на уредување во 2026 година и извори на средства за финансирање на програмата
2. Обем на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште
3. *Обем на уредување и степен на опремувањена земјиштето со комунални објекти*

и инсталации

4. Одредби за утврдување висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште по зони.
5. Начин на пресметување на корисната површина за плаќање надомест за уредување на градежното земјиште.

1. Простор кој е предмет на уредување

Делот од програмата за уредувањето на градежното земјиште за 2026год. кој се однесува на просторот на кој ќе се врши уредувањето во 2026 год. ги опфаќа следните подпрограми:

Јг Изградба и реконструкција на системи за водоснабдување				
		буџет	Донација 2026	Донација 2027
1	Изработка на проектни документации за системи за водоснабдување , ревизии и елаборати	500.000	0	0
2	Трошоци за надзорски работи над објектите	40.000	0	0
3	Изградба на систем за подобро водоснабдување на високатата зона во град Пробиштип	0	3.000.000	4.000.000
4	Санација на резервоар за вода за пиење во Пробиштип	0	7.288.000	0

5	Средства за доизградба и реконструкција на системи за водоснабдување по месни заедници	800.000	0	0
6	Реконструкција на систем за водоснабдување на нм Стрмош	0	35.000.000	0
7	Реконструкција на фонтани во градски парк	3.000.000	0	0
8	Изградба на водоснабдување на селата Пишица, Гујновци и Гајранци	0	18.000.000	0
9	Реконструкција на филтер станица во Пробиштип	0	60.000.000	0
вкупно Јг:		4.340.000	123.288.000	4.000.000

Ји Изградба и реконструкција на системи за одведување и прочистување на води			
		буџет	донација
1	Изработка на проектна документација за канализациони мрежи, ревизии и елаборати	300.000	0
2	Трошоци за надзорски работи над објектите	50.000	0
3	Изградба на атмосферска канализација на улици во урб.блок 7.5 со должина од 1360м	0	4.824.000
4	Изградба на канализација во мв Драч	0	2.000.000
5	Средства за доизградба и санација на канализации по месни заедници	1.500.000	0
6	Изградба на атмосферска канализација на улица Јане Сандански во Злетово	0	1.200.000
вкупно Ји:		1.850.000	8.024.000

Ј8 Други комунални услуги			
1	Чистење на диви депонии и речни корита	1.500.000	0
Вкупно Ј8		1.500.000	0

Јн Капитални инвестиции за урбана опрема			
1	Набавка и вградување на клупи за одмор и друга урбана опрема на повеќе локации	90.000	0
2	Набавка и вградување на корпи за отпадоци	30.000	0
Вкупно Јн		120.000	0

Јо Одржување на урбана опрема			
1	Поправка на оштетена урбана опрема	500.000	0
вкупно Јо:		500.000	0

Јл Изградба на други објекти			
------------------------------	--	--	--

1	Изработка на проектна документација за капела во н.м. Злетово и преадаптација на дом на култура во општинска зграда	1.000.000	0
2	Трошоци за надзорски работи	680.000	0
3	Уредување на простор покрај градски стадион со урбани содржини, детска зона ,трибини	3.000.000	21.572.076
4	Реконструкција на планинарски дом Црни Врв	725.650	4.624.850
5	Преадаптација на дом на култура со целосно нов систем за греење и ладење	1.000.000	12.000.000
6	Поставување на нова енергетски ефикасна фазада на ОУ Браќа Миладинови	0	6.000.000
Вкупно Јл		6.405.650	26.214.926

Ла Изградба на спортска инфраструктура			
1	Изработка на проектна документација за реконструкција на фудбалско игралиште во Злетово	200.000	0
2	Трошоци за надзорски работи	80.000	0
3	Изградба на детско игралиште во мв Шилек	0	5.00 0.00 0
ВКУПНО Ла:		280.000	5.00 0.00 0

Рекапитулар		
Јг -Изградба и реконструкција на системи за водоснабдување	4.340.000	123.288.000
Ји -Изградба и реконструкција на системи за одведување и прочистување на води	1.850.000	8.024.000
Ј8 -Други комунални услуги	1.500.000	0
Јн- Капитални инвестиции за урбана опрема	120.000	0
Јо -Одржување на урбана опрема	500.000	0
Јл- Изградба на други објекти	6.405.650	26.214.926
Ла -Изградба на спортска инфраструктура	280.000	5.000.000
Вкупно:	14.995.650	162.526.926

2. Обем на работите на подготвување и расчистување на градежното земјиште

Овде се опфатени сите активности поврзани со расчистување на предвидените локалитети во смисла на регулирање на имотно правните работи(доколку се работи за приватно земјиште), расчистување на постоечки инсталации и други пречки кои ќе се јавуваат при отпочнување на уредувањето на градежното земјиште.

3. Обем на уредување и степен на опремување на земјиштето со комунални објекти и инсталации

Со оваа Програмата комуналниот надомест е пресметан за основна опременост на земјиштето што подразбира јавен пат, водоводна мрежа и фекална канализација за објектите што ќе се градат во градот Пробиштип.

Населените места во општината не подлежат на плаќање на комунален надомест за уредување на градежно земјиште.

За спортско рекреативниот центар Пониква со убереите средства на име комунален надомест за уредување на градежно земјиште е предвидено само изработка на детален урбанистички план. Трошоците за изградба на улици, проширување на постоечкиот водозафат со истражување на нови извори, капаирање на истите, евентуална изградба на цевковод, како и фекална канализација не се вкалкулирани во цената на комуналниот надомест, а за нивна евентуалната изградба дополнително би се наплатило од инвеститорите на објектите према вистинските трошоци за изградба на соодветен инфраструктурен објект.

Трошоците за изградба на нов далековод, трафостаници и нисконапонска мрежа исто така не се вкалкулирани во цената на комуналниот надомест и накнадно би се наплатиле од инвеститорите.

Инвеститорите на своја сметка го изведуваат партерното уредување на локацијата според изготвениот проект, приодите на објектот од улицата, како и приклучоците на објектот од приклучните места на мрежата.

Во сите урбани единици во општина Пробиштип при уредување на градежното земјиште трошоците за изградба на нисконапонската електрична мрежа и ПТТ инсталациите, дворното уредување, изградбата на потпорни ѕидови (неопфатени со проект за изградба на улиците), изместување на разни инсталации од локациите, пристапни патеки, паркиралишта, дворно зеленило, приклучни такси и слично, паѓаат целосно на инвеститорите на објектите, бидејќи не се пресметани во трошоците за уредување на градежното земјиште.

4 Одредби за утврдување на висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште по зони

Висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште по видови на објекти спрема одредените зони во Пробиштип се следните:

За изградба на индивидуални и колективни станбени згради

Зона центар.....	1 800 ден/м ²
Прва зона.....	1 600 ден/м ²
Втора зона.....	1 400 ден/м ²
Трета зона.....	1 200 ден/м ²
Четврта зона.....	1 000 ден/м ²

Висината на комуналниот надоместок за изградба на деловен простор, индивидуалните дуќани и бензински пумпи према одредени зони во Пробиштип ќе изнесува:

Зона центар.....	2 600 ден/м ²
Прва зона.....	2 300 ден/м ²
Втора зона.....	2 100 ден/м ²

Трета зона..... 1 900 ден/м²

Четврта зона..... 1 400 ден/м²

Висината на комуналниот надоместок за изградба на јавни објекти(училишта , здравствени објекти ,објекти од областа на културата,објекти за општествено-политички организации, правосудни објекти и сл према одредени зони во Пробиштип ќе изнесува:

Зона центар..... 2 100 ден/м²

Прва зона..... 1 900 ден/м²

Втора зона..... 1 800 ден/м²

Трета зона..... 1 700 ден/м²

Четврта зона..... 1 500 ден/м²

Висината на комуналниот надоместок за изградба на други објекти(покриени спортски објекти, отворени пазари, трафостаници и сл) према одредени зони во Пробиштип ќе изнесува:

Зона центар..... 1 500 ден/м²

Прва зона..... 1 300 ден/м²

Втора зона..... 1 200 ден/м²

Трета зона..... 1 100 ден/м²

Четврта зона..... 900 ден/м²

Висината на комуналниот надомест за изградба на гаражи и помошни објекти према одредените зони во Пробиштип ќе изнесува:

Зона центар..... 1 000 ден/м²

Прва зона..... 900 ден/м²

Втора зона..... 750 ден/м²

Трета зона..... 700 ден/м²

Четврта зона..... 650 ден/м²

Висината на комуналниот надомест за пренамена на станбен во деловен простор ќе се пресметува како разлика од комуналниот надомест за изградба на деловен објект и станбен објект во соодветна зона.

Висината на комуналниот надомест за изградба на објекти од класа на намени Б5- угостителски и туристички комплекси и одморалишта и за објекти од класа на намена А4- хотел, мотел времено сместување во викенд куќи, планинарски и ловен дом хотели во рамките на урбанистичкиот план ќе изнесува 22 500 ден/м².

За изградба на објекти од лесна и загадувачка индустрија класа на намени Г2,класа на намени Г3(сервиси) и класа на намени Г4 (стоваришта) во градежен реон покриен со урбанистичко планска документација , ќе се плаќа комунален надоместок од 100000 ден/м² корисна површина пресметана според правилникот за степен на уреденост на градежното земјиште и начин на пресметување на трошоците за уредување на градежното земјиште.

За изградба на објекти од тешка и загадувачка индустрија класа на намени Г1 во градежен реон покриен со урбанистичко планска документација , ќе се плаќа комунален надоместок од 45 000 ден/м² корисна површина пресметана според правилникот за степен на уреденост на градежното земјиште и начин на пресметување на трошоците за уредување на градежното земјиште.

За изградба на бензинска пумпна станица и нејзини придружни содржини (продавници, кафетерии и ресторани , авто салони и помошни простории ќе се плаќа комунален надомест во висина од 5 200 ден /м²

За изградба на спортско рекреативни објекти целосно се ослободуваат од комуналниот надомест со обврска за самостално уредување на околното земјиште од страна на нивните инвеститори (се мисли на спортските терени), а за пропратните објекти се плаќа 50% од цената на деловни објекти во соодветна зона.

За објекти надвор од опфатот на градежниот реон на град Пробиштип ќе се пресметува комунален надомест во износ од 50 % од последната зона во градежниот опфат соодветно за видот на објектот што ќе се гради.

За објекти за производство на електрична енергија од обновливи извори (биогориво , биомаса , геотермална енергија и хидроенергија) , висината на трошоците за уредување на градежно земјиште ќе изнесува 8000ден/м² за градежна парцела помножена со утврден коефициент.,,

За објекти за производство на електрична енергија од сончева енергија (фотонапонски панели) , висината на трошоците за уредување на градежно земјиште ќе се пресметува за површина на градежна парцела и ќе изнесува 6 300денари /м² помножена со утврден коефициент и утврден попуст даден во проценти.

За објекти за производство на електрична енергија од ветерна енергија (ветерници) висината на трошоците за уредување на градежно земјиште ќе изнесува 600.000 денари за една ветерница . “

Висината на комуналниот надомест за спортско-рекреативниот и туристички центар Пониква ќе изнесува:

- За изградба на викенд куќи,доградби и надградби 15 000 ден/м²
- За угостителски објекти,одморалишта, деловни објекти,доградби и надградби..... 22 500 ден/м²

Врз основа на извршените анализи околу учеството на поединечните трошоци во комуналниот надомест на уредување на градежното земјиште е дојдено од следната распределба на трошоците.

-трошоци за геодетски работи.....	2,7%
-трошоци за проектирање (ДУП).....	1,3%
-трошоци за изградба на улици.....	58,0%
-трошоци за водоводна мрежа.....	16,0%
-трошоци за фекална канализација.....	22,0%
Вкупно	100 %

Ова диференцијација на трошоците изразена во проценти е направена со цел онаму каде што има потреба да се изврши редуцирање на цената на комуналниот надомест за она што значи самостојно финансирање на одреден вид активности, а пред се онаму каде што поради конфигурацијата на теренот или други причини инвеститорите да не можат да се приклучат на постоечката мрежа, а Општината не превзема обврска да му овозможи приклучок на тој вид инфраструктурен објект.

Во исклучителни случаи каде на одредени градежни парцели и цели локалитети трошоците за уредување на градежното земјиште ги надминуваат предвидените трошоци, ќе се наплатуваат вистинските трошоци според однапред изготвена калкулација, а тоа ќе биде регулирано со договорот за плаќање на комунален надомест.

Надоместокот ќе се плаќа за површина предвидена со заверен основен проект.

Надоместокот за уредување на градежното земјиште за доградба или надградба во склоп на постоечките објекти кои се во согласност со постоечките урбанистички планови ќе изнесува исто колку и изградба на нов објект во соодветна зона.

Доколку со изградбата на објекти предвидено е одстранување на постоечки објекти запишани во имотен лист кои се наоѓаат на истата градежна парцела при пресметувањето на трошоците за уредување на градежно земјиште од новата корисна површина се одбива површината утврдена во имотниот лист на постоечките објекти кои ќе се одстранат со изградбата на новите објекти.

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

-Трошоците за дворно уредување пристапни патеки, потпорни зидови, дворно зеленило и шахти во парцелата паѓаат на терет на инвеститорите на објектот.

Кон реализацијата на комуналната инфраструктура на одредени улици и локалитети ќе се пристапи, откако ќе се обезбедат 70% од средствата на име комунален надомест од граѓаните од таа улица или локалитет.

5. Начин на пресметување на корисната површина за плаќање на надомест за уредување на градежното земјиште

Пресметувањето на висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се врши согласно важечки Правилник за степен на уреденост на градежно земјиште и начин на пресметување на трошоците за уредување на градежното земјиште(Сл. весник на РМ 193/16 и 72/18 и бр 16 од 24.01.2022 год), согласно кој пресметувањето се врши по следните коефициенти:

1. Станбени објекти

- станбени простории,	1.0
- станбени простории со висина до 2,5м во подпоткровен простор.....	0,2
- логија затворена од 3 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, котлара, визба	0,3
- трафостаница до 35 Кв во објектот и надвор од објектот	0,3
- скалишни простори и заеднички комуникации.....	0,3
- стражарница, управител простории за домар.....	0,5
- паркиралишта и гаражи	0.1

2. Деловни и јавни објекти

-простории.....	1,0
-магацин,	0,5
-помошни простории,остава за гориво Котлара.....	0,3
- трафостаница до 35 Кв во објектот и надвор од објектот	0,4
- скалишни простории и заеднички комуникации.....	0,5
- паркиралишта и гаражи.....	0,1
- логија затворена од три страни.....	0,5

- подлогија затворена од две страин	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 Кв.....	1,0

4. За објектите од група на класи на намена Г- производство , дистрибуција и сервиси

- Г1 тешка загадувачка индустрија 0,05
- лесна загадувачка индустрија 0,01
- сервиси 0,01
- стоваришта 0,01

5. За бензиска пумпна станица и нејзини придружни содржини (продавници, кафетерии и ресторани , авто сервиси, авто салони ,помошни простории)

- Продажни простории на бензиските пумпни станици 1,0
- Услужни простории на бензиските пумпни станици 1,0

6. За објектите од група на класи на намени Б-5 угостителски и туристички комплекси , хотелски комплекси и одморалишта и за објектите од група на класи 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 производство на електрична енергија од обновливи извори (биогориво, биомаса, геотемална енергија и хидроенергија) се утврдува коефициент 0,01

9. За објекти за производство на електрична енергија од сончева енергија (фотонапонски панели) за 50% од површината на градежната парцела се утврдува коефициент 0,01. “

Во корисна површина што ќе се гради согласно заверена проектна документација не се пресметуваат површините сидовите и други конструктивни елементи, инсталациони канали, окна за лифтови, окна за врати , отворени паркиралиштаи подземни резервоари

Насидокот на фасадните сидови (освен на калканскиот сид) во поткровниот простор изнесува максимум 1,50 м. рачунато од подот до почетокот на косината. во поткровниот простор може да се обликува само една функционална целина (едно ниво) соодветна на објектот. Кај објектите со коси покриви кота на венец преставува котата на горниот раб на заштитна стреа на основната кровна конструкција.

На деловите на поткровниот простор повисок од 2,50 м. ќе се примени коефициент 1,0.

Начинот на пресметувањето ќе се изврши со множење на добиената корисна површина со цена од соодветната зона.

Критериуми за плаќање на надоместокот

- Кога висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште е до 60 000 денари инвеститорот го плаќа целиот износ веднаш
- Кога висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште е од 60 000 до 150 000 денари тогаш 50% од овој износ се плаќа веднаш, а остатокот на три еднакви рати
- Кога висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште е од 150 000 до 500 000 денари, тогаш 30% од овој износ се плаќа веднаш, а остатокот на шест еднакви рати.
- Кога висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште е над 500 000 денари тогаш 30% од овој износ се плаќа веднаш, а остатокот на дванаесет рати.

Доколку инвеститорот изгради, догради, надгради и сл. поголемата површина од онаа за која е пресметано надомест, за вишокот на изградениот простор ќе плати дополнително надомест и тоа по цена зголемена за 50% од онаа која важи на денот на плаќањето, а истата се регулира со анекс договор. Во спротивно нема да биде овозможен приклучок на вода, струја и друго согласно Законот за комунални дејности.

Сите надоместоци се уплатуваат откако ќе се добие потребната документација врз основа на што се врши пресметка на комуналниот надомест и се склучува договор за уредување на градежно земјиште помеѓу Општината Пробиштип и инвеститорот со кој се регулираат меѓусебните односи по прашањето за висината на надоместокот, рокови, начин на плаќање, обем и степен на уреденост и други услови.

Висината на комуналниот надомест по основа погоре опишаното ќе ја утврдува одделението за комунални работи.

7. Преодни и завршни одредби

Оваа Програма влегува во сила со денот на објавувањето во Службен гласник на општина Пробиштип, а ќе се применува од 01.01.2026 година.

Број 26-1101/12
09.12.2025 година
Пробиштип

СОВЕТ НА ОПШТИНА ПРОБИШТИП

Претседател

Бојан Серафимовски

