Република Северна Македонија
ОПШТИНА ГРАДСКО
Бр. 08-432/7
28.11.2025 год.
ГРАДСКО

Врз основа на член 43 од Законот за градежно земјиште („Службен весник на РМ" бр. 53/01) и член 25 од Законот за просторно и урбанистичко планирање („Службен весник на РМ" бр.51/05), член 22 од Законот за локална Самоуправа („Службен весник на РМ" бр. 5/02 и Службен весник на РСМ бр.202/24) и член 17 од Статутот на Општина Градско („Службен гласник на Општина Градско" бр. 02/06, 07/21, 04/22 и 11/23),
Советот на Општина Градско на седницата одржана на ден 28.11.2025 година, донесе:

ПРОГРАМА
за уредување на градежно земјиште на
подрачјето на Општина Градско за 2026 година

Програмата за уредување на градежното земјиште на подрачјето на Општина Градско е изработена на база на методологија врз основа на реални трошоци кои ги има Општина Градско во изградба на инфраструктура, и тоа:

1.Изведба и одржување на улици

2. Изведба и одржување на тротоари

3. Изведба и одржување на секундарна водоводна мрежа вон.нас.Градско

4. Изведба и одржување на пумпи во с.Горно Чичево,доводен водоводен цевковод и изведба и одржување резервоари за вода за пиење

5. Изведба и одржување на канализациона мрежа

6. Изведба и одржување на јавни зелени површини,детски игралишта и спортки терени

7.Изработка на урбанистичка документација - Урбанистички план за село

Со оваа програма се регулира уредувањето на градежното земјиште, уредувањето на комунални објекти и инсталациии за 2026 година во согласност со потребите за стамбена и друга изградба .
Опремувањето и уредувањето на градежното земјиште се зема врз основа на урбанистичките планови на Општина Градско,како и потребите и програмите на сите учесници во стамбената и друга изградба во Општината.

При определувањето на просторот за уредување ќе се продолжи континуитет на градба од претходните години,ќе се уредуваат просториите за континуиран развој на населбата и Општината и ќе се обезбедат услови за градба на поголем дел од сите видови градежни објекти.

Уредувањето на градежното зеемјиште се финансира дел од надоместоците за уредување на градежно земјиште ,од средствата за урбанизација,дел дел од административните такси по намена за водење постапки од обласка на урбанизмот,донации и други средства.

Инвеститорот за уредување на градежното земјиште може да биде и инвестиорот на објектот за градби предвидени на земјиште, како партнер на Општината, за тоа се прави посебен Договор.

Опремувањето на градежното земјиште и подготвувањето на истото ќе се врши технички и расположливи финансиски средства со кои располага или си ги прибира Општината во согласност со позитивните законски норми,при што се води сметка да се остварат нормалните услови за функционирање на изградените објекти.Целосно уредување на градежното земјиште ќе се реализира кога за тоа ќе се создадат материјални технички услови,во рок утврден со Закон од причина што субјектите што

вршат градење и уредување на градежнотот земјиште, не ги градат истовремено градбите во кои се јавуваат како инвеститори.

Во комуналното уредување на градежно земјиште спаѓа:

1.Подготвување на градежно земјиште.

2.Опремување на градежно земјиште со објекти и инсталации

ПОДГОТВУВАЊЕТО НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ОПФАЌА

а) Изработка на урбанистички планови и елаборати
- усогласување
- измена и дополнување на постојните планови,
- изработка на нови планови;
- изработка на урбанистичка документација и донесување на одлуки за изработка на урбанистичка документација во населбата и населените места;
-урбанистички планови и документација за одделни подрачја од населеното место ,населби и нивни делови може да изработуваат и надвор од оваа програма , а ше ги финансираат заинтерисираните правни или физички лица;
-оформување и обезбедување на геодетска документација;
- подлоги и елаборати;
- регулирање на имотно -правните односи;
-отстранување на просторните објекти и уреди;
-преселување и сместување на станарите и покуќнината;
- рушење на објектите и пренесување на шутот;
-геомеханичко испитување на тернот;
-санациони работи (израмнување на земјиштето,насипување) и
-одводнување, расчистување на депонирана земја,осигурување од лизгање и други санациони зафати.

ОПРЕМУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ СО ОБЈЕКТИ И ИНСТАЛАЦИИ :

Опремувањето на градежното земјиште со комунални објекти опфаќа две подгрупи:

а) Објекти и инсталации за заедничко користење во кои спаѓаат:

-уреди и инсталации за одводнување на атмосферските води:
-објекти и инсталации за јавно осветлување;
-Обликување и јавно осветлување на јавни, зелени површини;
-уреди и инсталации за регулирање на сообраќајот;

б) Опремување на градежното земјиште со комунални објекти и инсталацииод идни корисници:

- објекти и инсталации за водовод;
- објекти и инсталации за фекална канализација
- објекти од нискоградбата - улици и тротоари.

Со оваа програма ќе се врши уредување на просторот за индивидуални градби. Подрачјето на кои се градат градбите се на неизградено или изградено градежно земјиште .

НАДОМЕСТ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ :

Трошоците за уредување на градежното земјиште се утврдуваат согласно реалните трошоци направени за соодветниот степен на уреденост на градежното земјиште . А трошоците за уредување на градежното земјиште се утврдуваат согласно реалните трошоци направени за соодветниот степен на уреденост на градежното

земјиште.Трошоците за уредување на градежното земјиште се пресметуваат врз основа на новоизградената нето корисна површина ,која е збир на нето површината на подовите на сите простории во новоизградениот објект,согласно заверената проектна дикументација. Во корисна површина не се пресметуваат површините на ѕидовите и други конструктивни елементи, инсталациони канали, скали,ниши на врати, настрешници, паркиралишта , отворени спортски игралишта и отворени приземни тераси.Ослободување од плаќање на надомест за уредување на градежно земјиште се врши за објекти за потребите на инвалидизирани лица,објекти во кои како инвеститори се јавуваат : Општината ,месни заедници,изградба на спортски терени од страна на спортски друштва како инвеститори.Сите овие се ослободуваат од плаќање на надоместок за уредување на градежно земјиште но учествуваат во постапката за експропројација (доколку ја има) ,уредување на земјиштето околу објектот и плаќаат надоместок за приклучување кон постојни главни инфраструктурни водови. Реалните трошоци за надоместок за уредување на градежното земјиште се пресметани на реален модул за една урбанистичка парцела со димензии 15, 00Н30, 00 m со површина од 450,00 каде како реални трошоци се земени :

1.Градба, одржување и реконстукција на улици ;
2. Градба, одржување и реконстукција на тротоари;
3. Градба, одржување и реконстукција на секундарна водоводна мрежа со објекти (шахти со фитинзи и хидранти)
4. Градба, одржување на пумпи , примарна водоводна мрежа и резервори за питка вода;
5.Градба , одржување и реконструкција на канализациона мрежа со објекти (шахти);
6.Градба и одржување на јавни зелени површини,детски и спортски игралишта;

7.Изработка на Урбанистичка документација (ГУП, ДУП или Урбанистички план за село)

1. За градба , одржување и реконструкција на улица е земена во пресметка на улица со широчина v= 5.00m една улица опслужуба две парцели на должина од парцела од L=15,00m,цена на чинење на 1m улица со широчина од 5метри се зема 40 Евра по метра должен во денарска против вредност. Една типска парцела од 450 метри квадратни е оптоварена со 300 евра по овој основ.
2. По вториот основ за тротоар е земена стандардна ширина од v= 1,5m,за два тротоара,по еден за секоја страна на сервирасна улица.Секоја парцела се опслужува се тротоар со должина од 15,00м. За типска пресметка на модул е земена единечна цена од 10 евра по 1 метар квадратен.По овој основ секоја парцела се оптоварува со дополнителни 225 Евра.
3. Градба ,одржување и реконструкција на секундарна водоводна мрежа. Се зема за типска пресметка водоводен цевковод со должина на парцела од 15 метри кој опслужува две парцели.Единечна цена на 1метар водовод со објекти земен е во пресметка да изнесува 15 евра. На тој начин секоја парцела еоптоварена со дополнителни 112,5 Евра по овој основ.
4.Градба, реконструкција и одржување на пумпи, примарен цевковод и резервоари за вода за пиење земена е типска пресметка на 1 метар примарен цевковод со цена на чинење од 15 Евра / 1m. Должината на примарниот цевковод 15000,00 m.По овој основ секоја урбанистичка парцела е оптоварена со дополнителни 28,80 Евра.
5. Градба,реконструкција и одржување на канализациона мрежа . Една линија со должина од 15 метри опслужува две парцели.На типска пресметка земена е цена на чинење од 10евра / 1 метар канализациона мрежа со објекти. По овој основ се оптоварува секоја парцела со дополнителни 75 Евра.
6.Градба, одржување на јавни,зелени површини,спортски и детски игралишта е земена зона на опфат по постоечки и важечки ГУП со вкупна површина на опфатот од 28 ха. Од тоа 40% припаѓаат на јавни зелени површини и спортски и детски игралишта или 112000,00 $м^2$ со цена на чинење од 1 евро по $м^2$. За населба Градско се земени околу 600 урбанистички парцели што цената за уредување на градежно земјиште по парцела се оптоварува со дополнителни 187 евра во денарска противвредност.
7.Изработка на урбанистичка документација земена во пресметките со цена на чинење од 600 Евра по 1 ха. Опфат е 28 ха. Секоја парцела е со средна површина од 450 $м^2$.

Секоја парцела се оптоварува по овој основ со дополнителни 27 евра. По рекапитулар после собирање на сите реални трошоци,се добива дека секоја парцела да се уреди потребни се да се направат релни тошоци од 1301,50 Евра. Се зема дека секоја парцела е со маркица со просечна корисна површина од 150 м^2. Со поделување на вредноста за реални трошоци за една парцела со просечна корисна површина се добива цената на надоместок за уредување на градежно земјиште за нас.Градско од 8,677 ева за 1м^2 корисна површина.

ВИСИНА НА НАДОМЕСТ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ И НЕГОВАТА РАСПРЕДЕЛБА Е ДАДЕНА ВО СЛЕДНИОТ ПРЕГЛЕД :

Градежен реон за населбата

1. Станбени објекти со намена А1 (индивидуални и колективни 8 Евра / м^2 корисна површина

-Станбени простории	Коефициент 1,0
-стамбени простории со висина до Н=2,5 м (поткровје)	Коефициент 0,2
- Логија, затворена од три страни,	Коефициент 0,5
-Подлоѓија затворена од 2 страни	Коефициент 0,3
-Балкони, тераси	Коефициент 0,4
- Заеднички проодни тераси, пасажи	Коефициент 0,3
-Помошни простории, остава за гориво, котлара визба,	Коефициент 0,3
-Стражарници ,управител, простории за домар	Коефициент 0,5
-Трафостаници до 35 KW, во објект и надвор од објект	Коефициент 0,4
-Скалишен простор и заеднички комуникации	Коефициент 0,3
-Паркиралишта и гаража	Коефициент 0,1

***Во новата корисна површина што ке се гради а согласно заверената проектна документација, не се пресметуваат површините и не се плаќа надпместок за :

-инсталациони канали
-окна за лифтови
-окна за врати
-отворени паркиралишта
-подземни резервоари
-објекти заштитени како културно наследство

***За објекти со катност поголема од 32 ката , висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште,се пресметува 27% од вкупната пресметана површина.

2. За комерцијални и деловни објекти намена Б1 мали комерцијални и деловни дејноси, Б2 големи трговски единици, Б3 големи угостителски единици, Б4 деловни дејности, Б5 хотели, Б6 простории за собир (градби со трибини – стадини,спортски сали, самјишта, базени и.т.н.) 20 евра /м^2 корисна површина

-простории	Коефициент 1,0
- Магацини	Коефициент 0,5
-Помошни простории , остава за гориво, котлара	Коефициент 0,3
- Паркиралишта и гаража	Коефициент 0,1
- Логија , затворена од три страни	Коефициент 0,5
- Лоѓија,затворена од две страни,	Коефициент 0,5
-Балкони ,тераси	Коефициент 0,4
- Откриен, наткриен простор	Коефициент 0,3

*** Во новата корисна површина што ќе се гради, а во согласност со заверената проекна документација, не се пресметуваат површините и не се плаќа надоместок за :

-Инсталациони канали
- окна за лифтови
- окна за врати
- отворени паркиралишта
- објекти заштитени како културно наследство

*** За објекти со катност поголема од 32 ката, висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште , се пресметува 27% од вкупната пресметана површина

3. За јавни институции В1 – образование, В2 – здравство и социјална заштита, В3 – култура 20 Евра / м² корисна површина

- Простории	Коефициент 1,0
- Магацини	Коефициент 0,5
- Помошни простории,остава за гориво, котлара	Коефициент 0,3
-Трафостаници до 35 Kw, во објект и надвор од објект	Коефициент 0,4
-Складишен простор и заеднички комуникации	Коефициент 0,5
-Паркиралишта и гаражи	Коефициент 0,1
-Логија затворена од три страни	Коефициент 0,5
-Лоѓија,затворена од две страни,	Коефициент 0,5
-Балкони ,тераси	Коефициент 0,3
- Откриен, наткриен простор	Коефициент 0,4

4.Производство,дистрибуција и сервиси 20 Евра /м² површина

-Г1 – Тешка и загадувачка индустрија	Коефициент 0,05
- Г2 – Лесна и незагадувачка индустрија	Коефициент 0,05
- Г3 – Сервиси	Коефициент 0,05
- Г4 – Стоваришта	Коефициент 0,05

5. Зеленило, спорт,рекреација и меморијални простории 20 евра /м ² корисна површина

Д1 – Парковско зеленило	Коефициент 0,00
Д2 - Заштитно зеленило	Коефициент 0,00
Д3 – Спорт и рекреација	
- Спортски покриени објекти (без трибини)	Коефициент 0,5
- Спортски откриени објекти (без трибини)	Коефициент 0,5
- Базени (без трибини)	Коефициент 0,2
Д4 – Меморијален простор	
-Верски објекти со гробишта и сл.	Коефициент 0,00

6. Други објекти Е1 – комунална инфраструктура, Е3 – Некомпатибилна инфраструктура (склад за нафтени деривати) 0 Евра /м² корисна површина Е2 – комунална супраструктура (трафостаница, железница, бензиска) 20 Евра /м² корисна површина

- Катни гаражи	Коефициент 0,2
-Терминали од секаков вид	Коефициент 1,0
- Гранични премини, аеродроми и друго	Коефициент 1,0
- За бензиски пумпни станици и нејзини придружни објекти (продавници,кафетерии,ресторани,авто сервиси, авто салони, помошни објекти (продавници, кафетерии, ресторани, авто сервиси, авто салони, помошни простории) 50% од површината на локацијата	Коефициент 1,0
-Продажни простории на бензински пумпни станици	Коефициент 1,0
-Услужни простории на бензински пумпни станици	Коефициент 1,0

Е2 – Комунална супраструктура

1.1. (за објекти за производство на електрична енергија од обновливи извори (биогориво, биомаси, геотермална енергија и хидроенергија)) мах 30% од просечната нето плата во РС Македонија за последната година, помножена со коефициентот (0,01) утврден во став 1 точка 11 од членот 1 од Измената и дополна на Правилникот за степенот за уредување на градежното земјиште со објекти на комунална инфраструктура 1,4 евра м²

1.2. За објекти за производство на електрична енергија од сончева енергија (фотонапонски панели) мах 20% од просечната нето плата во РС Македонија за последната година, помножена со коефициентот (0,01) утврден во став 1 точка 12 од членот 1 од Измената и дополна на Правилникот за степенот за уредување на градежното земјиште со објекти на комунална инфраструктура 1,0 евра м²

-за 50% од површината на градежната парцела

1.3. За објекти за производство на електрична енергија од ветерна енергија (ветерници) по парче ветерница **1.000.000 ден/ветерница**

7.За агро берзи, откупно-дистрибутивни центри или пазари,висината на трошоците за уредување на градежното земјиште, во зависност од степенот на уреденоста на градежното земјиште, се пресметува 50% од вкупната пресметана површина 20 евра м^2 корисна површина

-Сите простории Коефициент 0,5

8.За бесправно изградени објекти, по Законот за третман на бесправно изградени објекти (индивидуално и колективно домување)
1,0 евра м^2 корисна површина

9. За сите други бесправно изградени објекти, по Законот за третман на бесправно изградени објекти надоместокот се пресметува и е во висина со претходни веќе наведени цени, во зависност од класификацијата на бесправно изградениот објект.

НАПОМЕНА : (Населба Градско е целосно во опфатот на постојниот УПС третирана е е како една зона и за целиот опфат важат погоре наведените зони спрема типот на градбата. . Во неурбанизираните населени места во Општината, висината на надоместокотмза деловни простории и индустриски објекти изнесува 50 % од вредноста на истите во урбанизираното подрачје од прва зона во населба Градско. За згради и објекти кои се рушат и на нивното место повторно се гради за нето добиената нова површина како и за наградената нето површина се плаќа 100 % надоместок за уредување на градежно земјиште. За реконструкција на објекти што не се добиа нова површина со претходно одобрение од надлежен орган градителите не плаќаат надоместок за уредување на градежно земјиште. За спортските објекти од општ интерес, објекти за потребите на инвалидизирани лица, објекти за кои како градител се јавува Општината или месни заедници градителот се ослободува од плаќање на надоместокот,а учествуваат во експропријација и во уредување на градежното земјиште околу објектот и надоместоци за приклучоци. Надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе се пресметуваат врз основа на техничка документација за која е издадена урбанистичка согласност, а ќе се уплатува на сметка и во корист на Општина Градско. Градителите надоместокот за уредување на градежното земјиште при склучување на договорот,средствата мора да ги уплатат 50% веднаш на денот на склучување на договорот а преостанатите средства да бидат уплаќани на 6 месечни подеднакви рати. Објектите кои се изградени без одобрение,а се вклопуваат во опфатот на урбанистичкиот план,можат да добијат одобрение за градење од надлежниот орган – Општина Градско,ако претходно имаат извршено целосна уплата на надоместокот за уредување на градежно земјиште, во склад со Законот за третман на бесправно изградени објекти. Градителот по завршувањето со градењето е должен да ги расчисти сите нестабилни објекти, кои пречат во користењето на просторот и сметаат за безбедно одвивање на сообраќајот по сервисните улици, да ги расчистатпомошните простории,скелиња,огради и сл. а биле во намена на објекти за потребите на градилиштето.Исто така градителот е должен хортикултурно да ја уреди урбанистичката парцела после завршувањето на градбата.

Надоместокот за уредување на градежно е за пренамена од стамбен во деловен простор се наплатува еднократно во висина на евентуалната разлика,а средствата се неповратни.

Надоместокот за уредување на градежно земјиште за пренамена од стамбен во деловен простор се наплатува еднократно во висина на евентуалната разлика, а средствата се неповратни.

Надоместокот за уредување на градежно земјиште за пренамена од друг вид простор јавен, деловен, производен и друг), во стамбен не се наплатува.

Во случај кога градежното земјиште е уредено со изградено основна инфраструктурна мрежа,а во локалитет каде се наоѓа градежната парцела нема доволна изграденост на инфраструктурата ако градителот инсистира да ја гради сам со свои средства секундарната мрежа,согласно заверена техничка документација за градење на инфраструктурни објекти со свои средства,должен е градителот да и надокнади на Општината трошоци во износ од 20 % од надоместокот за уредување на градежно земјиште, да овозможи и на наредните корисници да вршат приклучување на секундарната мрежа без да му плаќаат никаков надоместок, т.е. инфраструктурната мрежа може да ја гради сам да градбата со одобрение за градење и за градбата да биде обезбеден технички прием од страна на надлежен орган – Општина Градско.

Неизграденото градежно земјиште може да се користи согласно со Закон за :

- Забавни приредби,
- Сезонски објекти,
- Поставување на урбана опрема

За истото се наплатува комунална такса во корист на Општина Градско а во склад со Законот за комунални такси.

Од надоместокот за уредување на градежно земјиште се ослободуваат корисниците ако тоа земјиште се употребува за :

- Потребите на цивилната заштита "
- Објекти што им служат на верските заедници за вршење на нивните верски дејности ".
- Земјиште и објекти што ги користат лица кои примаат социјална парична помош, за времето за кое го користат тоа право " .
- Земјиште и објекти кои служат за активности за локалната самоуправа и облиците на месната самоуправа
- Аматерски културно – уметнички друштва и Црвениот крст на Р. Македонија.
- Трошоците за уредувањето на неизграденото градежно земјиште паѓаат на терет на градителите.

Оваа програма влегува во сила осмиот ден од објавувањето во „Службен гласник на Општина Градско ", а ќе се применува од 01.01.2026 година.

Совет на Општина Градско
Претседател
____
Драгана Данева