

# П Р А В И Л Н И К

## ЗА СТЕПЕНОТ НА УРЕДУВАЊЕТО НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ СО ОБЈЕКТИ НА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА И НАЧИНОТ НА УТВРДУВАЊЕ НА ВИСИНАТА НА ТРОШОЦИТЕ ЗА УРЕДУВАЊЕТО ВО ЗАВИСНОСТ ОД СТЕПЕНОТ НА УРЕДЕНОСТ

### I ОПШТИ ОДРЕДБИ

#### Чл. 1

- Со овој правилник се пропишува степенот на уредување на градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктура и начинот на утврдување на висината на трошоците за уредувањето во зависност од степенот на уреденост.

#### Чл.2

1. Степенот на уреденост на градежното земјиште се определува според обемот на опременост на земјиштето со објекти на комунална инфраструктура за задоволување на заедничката и индивидуалната комунална потрошувачка до градежната парцела и може да биде основен, повисок и понизок од основниот степен на уреденост.
2. Основен степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура опфаќа :
  - непречен пристап до градежната парцела од јавен пат (улица со тротоари), пешачки патеки и други површини согласно урбанистички планови,
  - подземна електрична мрежа,
  - улично осветлување,
  - водоводна мрежа,
  - фекална канализација и
  - атмосферска канализација
3. Повисок степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура ги опфаќа објектите од став 2. на овој член како и:
  - ПТТ (оптичка-телекомуникациона) мрежа,
  - топлификациона мрежа,
  - паркинг простори,
  - гасоводна мрежа и
  - пречистителна станица за отпадни води
4. Понизок степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура опфаќа:
  - непречен пристап до градежната парцела од некатегоризиран јавен пат,
  - сопствено водоснабдување (нема приклучок на водоводна мрежа),
  - септичка јама (нема приклучок на фекална канализација) ,
  - сопствен одвод на атмосферски води (нема приклучок на атмосферска канализација),
  - нестандартно улично осветлување и
  - надземна нестандартна електрична мрежа

### Чл. 3

1. Трошоците за уредување на градежното земјиште се утврдуваат во согласност со реалните трошоци направени за соодветните степени на уреденост на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура согласно чл.2, на овој правилник, во кои се засметани и трошоците за хидротехнички услови за приклучоци.
2. Трошоците за уредување на градежното земјиште за повисок степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура согласно чл.2 на овој правилник, можат да се зголемат доколку се изведени сите комунални инфраструктурни мрежи наведени во чл.2 став (3) од овој правилник, за најмногу 20% од утврдените трошоци за основен степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура
3. Трошоците за уредување на градежното земјиште за понизок степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура согласно чл.2 на овој правилник, можат да се намалат доколку се изведени сите комунални инфраструктурни мрежи наведени во чл.2 став (4) од овој правилник, за најмалку 80% од утврдените трошоци за основен степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура.

### Чл. 4

- Партерното уредување на локацијата според изготвениот проект (пристапите на објектот од улицата до влезовите на објектот, осветлувањето сврзано со објектот како и приклучоците на објектот од приклучните места на секундарната мрежа преку хидротехничките услови, енергетската согласност) затоа што истите се составен дел на инсталациите на објектот и остануваат сопственост на инвеститорот паѓаат на негов товар.

### Чл. 5

1. Основен степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура во градски реон на Општина Битола опфаќа :
  - непречен пристап до градежната парцела од јавен пат (улица со тротоари), пешачки патеки и други површини согласно урбанистички планови,
  - улично осветлување,
  - водоводна мрежа,
  - фекална канализација и
  - атмосферска канализација

## II УТВРДУВАЊЕ НАДОМЕСТОК ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ

### Чл.6

- Просечниот надоместок за уредување на градежното земјиште по 1м<sup>2</sup> изградена корисна површина на објект во градскиот реон се утврдува во зависност од висината на градежната цена по 1м<sup>2</sup> станбен односно деловен простор, намена на

објектот (станбен-деловен), локалитет на кој се гради објектот (зона) и вид на објектот (колективна или индивидуална станбена зграда).

- Појдовна големина во пресметување на надоместокот за уредување на градежното земјиште се утврдува со програмата за уредување на градежното земјиште (во натамошниот текст програма), а на истата во текот на годината ќе се врши индексација според движењето на цените на индустриските производи и порастот на платите на Републиката што ги објавува Републичкиот завод за статистика, при што за месеците за кои не е објавен ќе се применува како претпоставен последниот објавен индекс во однос на претходниот месец.
- Индексацијата во смисла на претходниот став на овој член ќе ја пресметува субјектот надлежен за уредување на градежното земјиште.

#### Чл.7

- При пресметување на приходите, во програмата ќе се зема просечниот износ на надоместокот за уредување на градежното земјиште помножен со нето изградена површина согласно утврдените стандарди, при што односот нето површина ќе претставува 80% од бруто површината на објектите што ќе се градат.

#### Чл.8

1. Висината на трошоците за уредување на градежното земјиште, во зависност од степенот на уреденост на градежното земјиште согласно членот 5 на овој правилник, се пресметува по метар квадратен на новата корисна површина што ќе се гради, што претставува збир на нето површините на подовите на сите простории во објектот, согласно заверениот основен проект и дополнување на основниот проект, помножен со следните коефициенти:

<b>1. СТАНБЕНИ ОБЈЕКТИ</b>	<b>коэф.</b>
- станбени простории	<b>1,0</b>
- станбени простории со висина до 2,50м, и наизидок на основна к-ција до 1,5м	<b>0,2</b>
- станбени простории со висина до 2,50м, подпокривен простор и наклон од 60° од еркери на кровот – кровен венец	<b>0,5</b>
- станбени простории со висина до 2,50м, подпокривен простор и наизидок на основна к-ција до 2,0м – кровен венец	<b>0,5</b>
- лоѓија затворена од три страни	<b>0,4</b>
- подлоѓија затворена од две страни	<b>0,3</b>
- балкони, тераси	<b>0,2</b>
- заеднички проодни тераси, пасажи,	<b>0,2</b>
- помошни простории, остава за гориво, котлара, визба	<b>0,3</b>
- трафостаници до 35 КВ во објектот и надвор од објектот	<b>0,3</b>
- скалишен простор и заеднички комуникации	<b>0,3</b>
- стражарници, управител, простории за домар	<b>0,5</b>
- паркиралишта и гаражи со рампи во габарит на објект	<b>0,1</b>
- станбени простории во сутерен вкопани од 20см. до 100см	<b>0,5</b>
- галерии со висина помала од 2,5м	<b>0,8</b>

<b>2. ДЕЛОВНИ И ЈАВНИ ОБЈЕКТИ</b>	<b>коэф.</b>
- простории	1,0
- простории со висина до 2,50м, и назидок на основна к-ција до 1,5м	0,6
- простории со висина до 2,50м, подпокривен простор и наклон од 60° од еркери на кровот	0,8
- простории со висина до 2,50м, подпокривен простор и назидок на основна к-ција до 2,0м	0,8
- 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
- паркиралишта и гаражи со рампи за влез во нив (во габарит на објект)	0,1
- лоѓија затворена од три страни	0,5
- подлоѓија затворена од две страни	0,4
- балкони, тераси	0,3
- деловни простории во сутерен вкопани од 20см. до 100см	0,8
- деловни простории во визба вкопани повеќе од 1,0м	0,6
- галерии со помала висина од 2,5м	0,8
- отворен наткриен простор и партер за заедничка комуникација	0,3

<b>3. ДРУГИ ОБЈЕКТИ</b>	<b>коэф.</b>
- катни гаражи	0,05
- спортски покриени објекти	0,5
- спортски покриени објекти – монтажен с-м (балон)	0,4
- спортски откриени објекти	0,3
- гасни станици и базни станици – за 50% од површина на локацијата	1,0
- отворени пазаришта – за 30% од површината на локацијата	1,0
- базени	0,2
- трафостаници над 35 КВ	1,0
- антенски столб –се смета на м´	0,15
- платформа на антенски столб	0,15
- објекти поврзани со антенскиот столб	0,15

<b>4. ЗА ОБЈЕКТИ ОД ГРУПА НА КЛАСИ НА НАМЕНИ Г – ПРОИЗВОДСТВО, ДИСТРИБУЦИЈА И СЕРВИСИ</b>	<b>коэф.</b>
- Г1 тешка и загадувачка индустрија	0,05
- Г2 лесна и незагадувачка индустрија	0,05
- Г3 сервиси	0,05
- Г4 стоваришта	0,05

- администрација	1,00
<b>5. ЗА БЕНЗИСКА ПУМПНА СТАНИЦА И НЕЈЗИНИ ПРИДРУЖНИ СОДРЖИНИ (продавници, кафетерии и ресторани, авто сервиси, авто салони, помошни простории)</b>	<b>коэф.</b>
- продажни простории на бензиски пумпни станици	1,00
- услужни простории на бензиски пумпни станици	1,00
<b>6. ЗА ОБЈЕКТИ ОД ГРУПА НА КЛАСИ НА НАМЕНИ</b>	
<b>Б5 – УГОСТИТЕЛСКИ И ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКСИ, ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКСИ И ОДМОРАЛИШТА</b>	
<b>А4 – ХОТЕЛ, МОТЕЛ, ВРЕМЕНО СМЕСТУВАЊЕ ВО ВИКЕНД КУЌИ, ПЛАНИНАРСКИ ДОМ И ЛОВЕН ДОМ</b>	<b>коэф.</b>
- сите простории	0,05
<b>7. ЗА ДЕТСКИ ГРАДИНКИ, ПЕНЗИОНЕРСКИ ДОМОВИ И ДОМОВИ ЗА СТАРИ ЛИЦА</b>	<b>коэф.</b>
- сите простории	0,05
<b>8. ЗА ОБЈЕКТИ ЗА ВИСОКО ОБРАЗОВАНИЕ</b>	<b>коэф.</b>
- сите простории	0,50
<b>9. ЗА ОБЈЕКТИ ЗА КУЛТУРА</b>	<b>коэф.</b>
- сите простории	0,01
<b>10. ЗА ОБЈЕКТИ ЗА ТЕРЦИЈАЛНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА</b>	<b>коэф.</b>
- сите простории	0,05
<b>11. ЗА СТАНБЕНИ НОВИ ОБЈЕКТИ СО ИЗГРАДЕНОСТ ДО 30% НЕТО РАЗВИЕНА ПОВРШИНА</b>	<b>коэф.</b>
- станбени простории	1,50
- станбени простории со висина до 2,50м, подпокривен простор	0,30
- станбени простории со висина до 2,50м, подпокривен простор со надзидок до венец	0,75
- лоѓија затворена од три страни	0,60
- подлоѓија затворена од две страни	0,45
- балкони, тераси	0,30
- заеднички проодни тераси, пасажи,	0,30
- помошни простории, остава за гориво, котлара, визба	0,45
- трафостаници до 35 КВ во објектот и надвор од објектот	0,45

- скалишен простор и заеднички комуникации	<b>0,45</b>
- стражарници, управител, простории за домар	<b>0,75</b>
- паркиралишта и гаражи со рампи во габарит на објект	<b>0,15</b>
- станбени простории во сутерен вкопани од 20см. до 100см	<b>0,75</b>
- галерии со висина помала од 2,5м	<b>1,20</b>

<b>12. ЗА ДЕЛОВНИ НОВИ ОБЈЕКТИ СО ИЗГРАДНОСТ ДО 30% НЕТО РАЗВИЕНА ПОВРШИНА</b>	<b>коэф.</b>
- простории	<b>1,50</b>
- простории со висина до 2,50м, подпокривен простор	<b>0,90</b>
- простории со висина до 2,50м, подпокривен простор со надзидок до венец	<b>1,20</b>
- магацини	<b>0,75</b>
- помошни простории, остава за гориво, котлара	<b>0,45</b>
- трафостаница до 35 КВ во објектот и надвор од објектот	<b>0,60</b>
- скалишен простор и заеднички комуникации	<b>0,75</b>
- паркиралишта и гаражи со рампи за влез во нив (во габарит на објект)	<b>0,15</b>
- лоѓија затворена од три страни	<b>0,75</b>
- подлоѓија затворена од две страни	<b>0,60</b>
- балкони, тераси	<b>0,45</b>
- деловни простории во сутерен вкопани од 20см. до 100см	<b>1,20</b>
- деловни простории во визба вкопани повеќе од 1,0м	<b>0,90</b>
- галерии со помала висина од 2,5м	<b>1,20</b>
- отворен наткриен простор и партер за заедничка комуникација	<b>0,45</b>

2. По исклучок од став 1 на овој член, во новата корисна површина што ќе се гради согласно заверената проектна документација не се пресметува површината на:

- инсталационите канали,
- окната за лифтови,
- окна на врати
- отворени паркиралишта
- подземни резервоари
- објекти заштитени како културно наследство

3. За објекти од став 1 на овој член со височина над 32 ката, висината на трошоците за уредување на градежното земјиште, во зависност од степенот на уреденост на градежното земјиште, се пресметува на 27% од вкупно пресметаната површина согласно став 1 и 2 од овој член. Висината на трошоците за уредување на градежното земјиште во зависност од степенот на уреденост на градежното земјиште се пресметува на 27% од вкупно пресметаната површина согласно став 1 и 2 од овој член и за други објекти од став 1 на овој член без оглед на неговата височина, кои се наоѓаат на иста градежна парцела на која е предвидена изградба на објект со височина над 32ката.

4. За агро берзи, откупно дистрибутивни центри или пазари, висината на трошоците за уредување на градежното земјиште, во зависност од степенот на уреденост на градежното земјиште, се пресметува на 50% од вкупно пресметаната површина, согласно став 1 и 2 од овој член.
5. За објекти од група на класи на намени Г – производство, дистрибуција и сервиси, висината на трошоците за уредување на градежното земјиште не може да биде повисока од 30% од висината на просечната нето плата во Република Македонија за последната година, помножена со коефициентите опишани во член 8 став 1. точка 4 од овој правилник.
6. За линиски инфраструктурни објекти- државни патишта, локални патишта и улици, магистрални улици, собирни улици, водоводи, канализации, железнички пруги, гасоводи, топоводи, далноводи со напонско ниво од и над 35КВ како и за брани со акумулации, термоцентрали, езерски и речни пристаништа, и за доградби и надградби на објекти за кои е донесена одлука од страна на советотот на општината, советотот на општината во градот Скопје односно советот на градот Скопје согласно член 67-а став(1) од Законот за градење, а инвеститор е општината, општината во градот Скопје односно градот Скопје, не се утврдуваат трошоци за уредување на градежно земјиште.
7. Дефинирањето на поедини нивоа во објектот во смисла на овој правилник без оглед за која намена се користи е според Правилникот за стандарди и нормативи за проектирање на објекти.
8. Ако потпокривниот простор се изведува во повеќе нивоа, надоместокот со коефициент 0,2 се применува само за последното ниво сметано оддолу нагоре.

#### Чл.9

- Доколку со изградбата на објекти предвидено е отстранување на постоечки објекти запишани во имотен лист кои се наоѓаат на истата градежна парцела, при пресметување на висината на трошоците за уредување на градежното земјиште, од новата корисна површина се одбива површината утврдена во имотниот лист на постоечките објекти кои ќе се отстранат со изградбата на новите објекти.
- Во случаите од став 1 на овој член, површините на потпокривен простор, лоѓија, подлоѓија, балкони, тераси, заеднички проодни тераси, пасажи, помошни простории, визба, скалишен простор, заеднички комуникации, паркиралишта и гаражи на постоечките објекти се одбиваат само од новата корисна површина на објектот која е со иста намена со намената на површините на наведените простории и делови од објектот.

#### Чл.10

- За реконструкција на објекти во постојниот габарит на објектот не се плаќа надомест за уредување на градежното земјиште.

#### Чл.11

- За пренамена на објектите (станбени и помошни) во деловни се наплатува еднократен надомест за уредување на градежното земјиште во висина што претставува разлика од претходно наплатениот надомест до полниот износ што

треба да се плати за намената што ќе ја добие објектот или дел од објектот, а средствата се неповратни.

- Надоместокот за пренамена од деловен во станбен простор не се наплатува.
- За повластените деловни објекти за кои е платен надомест за уредување на градежното земјиште со коеф. од 5% со точно дефинирана намена, при пренамена од деловен со 5% во деловен со друга намена и од деловен со 5% во станбен простор се наплатува надомест за уредување на градежното земјиште во висина што претставува разлика од претходно наплатениот надомест до полниот износ што треба да се плати за намената што ќе ја добие објектот

#### Чл.12

- Не се плаќа надомест за уредување на градежното земјиште при обнова на објекти кои се порушени од пожари, поплави и снегови и тоа само за градба што одговара на првобитната состојба.

#### Чл.13

- Меѓусебните права и обврски за уредување на градежното земјиште врз основа на стекната сопственост и останата документација од надлежен орган се утврдуваат со договор помеѓу сопственикот на земјиштето и субјектот надлежен за уредување на градежното земјиште.

#### Чл.14

- Доколку при изградбата инвеститорите отстапуваат од техничката документација и се здобијат со нова станбена или деловна површина должни се да платат соодветна разлика утврдена со анекс договор за уредување на градежното земјиште за ново изградената површина помножена со надоместокот во моментот на плаќањето по претходно добиена уредна техничка документација од страна на надлежниот орган.

#### Чл.15

- Без добиена потврда од надлежниот субјект дека се целосно измирени обврските за надоместокот за уредување на градежното земјиште, инвеститорот не може да добие дозвола за употреба на објектот и приклучоци на комуналната инфраструктура.

## **V НАЧИН НА ЗДРУЖУВАЊЕ И НАМЕНА НА СРЕДСТВОТА**

#### Чл.16

- Средствата за уредување на градежното земјиште на подрачјето на Општина Битола се здружуваат на посебна сметка и се користат за реализација на програмата за уредување на градежното земјиште.



- Трошоците за уредување на градежното земјиште се утврдуваат согласно реалните трошоци направени за соодветните степени на уреденост на градежното земјиште со објектите согласно овој правилник.

## VI ЗАВРШНА ОДРЕДБА

### Чл.17

Со денот на влегувањето во сила на овој правилник, престанува да важи Правилникот за определување на обемот на уредување и степенот на опремување на градежното земјиште со комунални објекти и инсталации, надоместокот и начинот на здружување и насочување на средствата за уредување на земјиштето („Сл.гласник на Општина Битола,, бр. 09-125/25 од 23.12.2016;)

Правилникот влегува во сила со денот на донесувањето, а ќе се објави во „Службен гласник на Општина Битола“.

Бр.09-100/23  
25.12.2017  
Б и т о л а

ПРЕТСЕДАТЕЛ  
на Советот на Општина Битола  
Валентин Груевски