

Врз основа на член 95 став 1 од Законот за градежно земјиште („Службен Весник на РМ“бр.15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16 и „Сл.Весник на РСМ“ бр.275/19, , 224/24 и 233/24) и член 22 точка 9 од Статутот на Општина Битола („Службен Гласник на Општина Битола“бр.10/05, 17/08, 08/19, 14/20, 19/20 и 5/21), Советот на Општината Битола на седницата одржана на ден 29.12.2025 година, донесе

ПРОГРАМА

за уредување на градежното земјиште на подрачјето на Општината Битола

за 2026 година

Оваа Програма претставува континуитет на преземените активности за уредување на градежното земјиште од претходните години, а во согласност со донесениот Генерален урбанистички план, Детални урбанистички планови и други урбанистички документации на територијата на Општина Битола.

Програмата за уредување на градежно земјиште особено содржи податоци за:

I. Просторот кој е предмет на уредување	2
II. Обемот на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште.....	4
III. Обемот и степенот на опремување на градежното земјиште со објекти на основната и секундарната инфраструктура	4
IV. Извори за финансирање на програмата.....	5
V. Пресметување на трошоците за уредувањето на градежното земјиште.....	7
VI. Висината на надоместокот за уредувањето на градежното земјиште и неговата распределба	11
VII. Начин на распределба на средствата за финансирање за изградба и одржување на инфраструктурата.....	19
VIII. Динамика на извршување на програмата	21
IX. Преодни и завршни одредби	22

I. Просторот кој е предмет на уредување

Како простор кој е предмет на уредување на земјиштето што се уредува се смета изградено и неизградено земјиште на просторот на Општина Битола.

I.1 Градски реон, просторот кој е опфатен со границата на Генерален урбанистички план на град Битола.

II.2 Приградски реон - Руралните средини кои влегуваат сите простории во состав на Општина Битола (според законот за децентрализација) важат истите предвидени услови со оваа Програма за уредување на градежното земјиште. Во приградски реон влегуваат:

- сите урбани заедници и населени места (селски населби) на подрачјето на Општина Битола за кои постои урбанистичка документација (Урбанистички план за село, Општ акт за село, Урбанистички план за вон населено место, Локална урбанистичка планска документација, Детален урбанистички план или друг тип на урбанистичка документација).
- влегуваат и сите објекти кои се градат врз основа на Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план, согласно Член 58 став (6) од Законот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РСМ бр. 32/20, 111/22, 171/24 и 224/24), а за кои согласно Член 54 Став (4) од Законот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РСМ бр. 32/20, 111/22, 171/24, 224/24, 40/25 и 127/25), го задржало статусот на земјоделско, шумско или друго земјиште. Пресметаниот надоместок претставува износ за претходно вложените средства од страна на Општина Битола како и средства за планиран иден развој, а трошоците за изградба на потребната инфраструктура и евентуални можни приклучоци на постојната инфраструктура во целост паѓаат на трошок на инвеститорот.
- Во приградски реон, влегуваат и сите објекти во функција на земјоделието, согласно Член 51-а Закон за земјоделско земјиште (Сл. Весник на Р.М. 135/07, 18/11, 148/11, 95/12, 73/13, 87/13, 106/13, 164/13, 39/14, 130/14, 166/14, 72/15, 98/15, 154/15, 215/15, 7/16, 39/16, 161/19 178/21, 91/23, 218/24 и 235/24). Трошоците за изградба на потребната инфраструктура и евентуални можни приклучоци на постојната инфраструктура, согласно Став (15) Уредувањето на земјоделско земјиште кое, во смисла на овој закон, е изградба на објекти на комунална инфраструктура, заради обезбедување на непречен пристап од јавен пат до земјоделско земјиште за кое е издадено одобрение за градење, поставување на водоводна, канализациона (фекална и атмосферска), електрична, ПТТ и друга инсталација со приклучоци до местото каде што ќе се гради објектот, во целост паѓаат на трошок на инвеститорот. Пресметаниот надоместок претставува износ за претходно вложените средства од страна на Општина Битола како и средства за планиран иден развој.

Во 2026 год. уредувањето на градежното земјиште треба да се врши според оваа Програма и треба да бидат опфатени повеќе локации во градот и тоа:

- локалитети на кои треба да се отпочне со градба оваа година;
- локалитети на кои ќе се регулираат обврските од претходните години;
- локалитети на кои ќе се вршат припремни работи за објектите кои ќе се градат во 2026 год. и наредните години.
- поблиските податоци за подрачјата на кои треба да се врши уредување на градежното земјиште се дадени во поглавјето “Обем на уредувањето и степен на опремувањето на земјиштето со комунални објекти и инсталации.”

II. Обемот на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште

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

- Изготвување на урбанистички планови и планско-проектна документација со инфраструктура;
- Оформување и обезбедување на геодетска документација подлоги и елаборати;
- Регулмирање на имотно правните односи со сопствениците на имотот;
- Решавање на станбените прашања на сопствениците кои живеат или вршат дејност како физичко лице во објектите што се уриваат, селидба на сопствениците со пренесување на покуќнината и опремата;
- Отстранување на постојните градежни и други објекти на градежното земјиште (градежна парцела) со транспорт на градежниот шут до депо.
- Програмирање на уредувањето.

III. Обемот и степенот на опремување на градежното земјиште со објекти на основната и секундарната инфраструктура

Во смисла на оваа Програма, градежното земјиште се уредува во обем и степен 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 (Службен весник на РМ бр.193/16, 72/18 и Службен весник на РСМ бр.16/22).

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.

III.1 Основен степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура опфаќа:

- непречен пристап до градежната парцела од јавен пат (улици со тротоари), пешачки патеки и други површини согласно урбанистички планови,
- подземна електрична мрежа,
- улично осветлување,
- водоводна мрежа,
- фекална канализација и
- атмосферска канализација.

III.2 Повисок степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура ги опфаќа објектите од точка III.1 како и:

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

III.3 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.

*Претходно изградените инсталации, доколку остануваат под објектот, нивната заштита и дислокација паѓа на товар на инвеститорот, односно на корисникот на локацијата.

IV. Извори за финансирање на програмата

Извори за финансирање на уредувањето на градежното земјиште се утврдени согласно Член 5 од Одлуката за уредување на градежното земјиште на подрачјето на Општина Битола („Службен гласник на Општина Битола“ бр.03/94, 16/06 и 19/11)

Ред. бр.	Шифра	Извор на приходи
1.	717137	Надоместок за уредување на градежното земјиште
2.	713311	Данок на промет на недвижности
3.	741115	Дотации од ДДВ
4.	742114	Донации од ЕУ
5.	741112	Буџет на РСМ
6.	713111	Данок на имот од физички лица
7.	733111	Приходи од продажба на неизградено земјиште
8.	733120	Средства од Буџетот на Општината- концесии
9.	723914	Приходи од закупнина на општински имот
10.	717131	Комунални такси за користење на јавен простор
11.	717136	Надомест за паркирање (лиценци)
12.	725943	Надомест за користење на патишта (рег. Возила)
13.	733144	Приходи по основ на надоместок за легализација на објекти
14.	741113	Други извори на финансирање

ПЛАНИРАНИ ПРИХОДИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈА
на Програмата за уредување на градежното земјиште за 2026год.

Ред. бр.	Шифра	Извор на приходи	Буџет 2026
1.	717137	Надоместок за уредување на градежното земјиште	33.200.000,00
2.	741113	Надоместок за производство на енергија од фосилни горива (Трансфер од Буџет на фондовите)	11.646.214,00
		ВКУПНО:	44.846.214,00

V. Пресметување на трошоците за уредувањето на градежното земјиште

За одредување на висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште како база за утврдување на трошоците за уредувањето се земени комплекси со индивидуална и колективна станбена изградба со целосна изграденост.

Висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште за корисна површина, утврдена врз основа на реалните трошоци по зони изнесува и тоа согласно:

- Одлука за уредување на градежно земјиште на подрачјето на Општина Битола бр.54/1 од 25.05.1994 год. („Службен гласник на Општина Битола бр.03/94);
- Одлука за измена и дополнување на одлуката за уредување на градежното земјиште на подрачјето на Општина Битола бр.07-2337/4 од 11.09.2006 год. („Службен гласник на Општина Битола бр.16/06“);
- Одлука за измени и дополнување на Одлуката за измени и дополнувања на Одлуката за уредување на градежното земјиште на подрачјето на Општина Битола бр.07-279/5 од 09.02.2011 год. („Службен гласник на Општина Битола бр.2/11“).

ГРАДСКИ РЕОН:		
	Станбени објекти:	Деловни и јавни објекти:
Екстра зона	3500 ден.	5600 ден.
I-ва зона	3000 ден.	5000 ден.
II-ра зона	2800 ден.	4500 ден.
III-та зона (приградски реон)	2400 ден.	4000 ден.

ПРИГРАДСКИ РЕОН (III-та зона):		
	Станбени објекти:	Деловни и јавни објекти:
Рурална 3 (30%) - инфр. од рурална 1, дополнително водоводна и канализациона инфр.	720 ден.	1200 ден.
Рурална 2 (25%) - инфр. од рурална 1 дополнително водоводна или канализациона инфр.	600 ден.	1000 ден.

Рурална 1 (20%) - инф. пристап од некатегоризиран јавен пат, нестандартно улично осветлување, надземна нестандартна електрична мрежа	480 ден.	800 ден.
---	----------	----------

Сите објекти во УПВНМ за „Јужна индустриска зона Жабени“ ќе се пресметуваат 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, висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште во износ од 3500 ден.

Сите објекти опфатени со ОА за село, УПС, УПВНМ, ДУПД и др. урбанистичка документација со која се формираат и разработуваат повеќе ГП надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се утврдува во согласност со табелата во точка V која се однесува за приградски реон III зона.

Истата ќе се применува во зависност од зоната и уреденоста во која се наоѓа предметната парцела, односно Рурална (20%, 25% или 30%).

Трошоците за уредување на градежното земјиште се утврдуваат во согласност со реалните трошоци направени за соодветните степени на уреденоста на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура согласно точка 3 од програмата, во кои се засметани и трошоците за хидротехничките услови за приклучоци.

Трошоците за уредување на градежното земјиште за повисок степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура, можат да се зголемат доколку се изведени сите комунални инфраструктурни мрежи наведени во точка 3, за најмногу 20% од утврдените трошоци за основен степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура.

Трошоците за уредување на градежното земјиште за понизок степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура согласно точка 3 од програмата, може да се намалат доколку се изведени сите комунални инфраструктурни мрежи наведени во член 2 став (4) од правилникот, за најмалку 80% од утврдените трошоци за основен степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура.

V.1 Градски реон (спроведување врз основа на ГУП или нереализиран ДУП), делумно уредено или неуредено градежно земјиште

Во случај кога предмет на уредување е градежно земјиште, спроведено со урбанистички проект или друга планско-проектна документација врз основа на ГУП на град Битола, или ДУП или дел од ДУП со слаб интерес за реализација, каде што во моментот нема јасно дефинирани траси, технички можности или економска исплатливост Општина Битола да ја изгради инфраструктурната мрежа, надоместок за уредување на градежно земјиште ќе се пресметува во согласност со зоната во која се наоѓа објектот, намената на објектот и степенот на уреденост на градежното земјиште.

Согласно член 95 став (2) од Законот за градежно земјиште (Службен весник на РМ бр.15/15; бр.98/15; бр.193/15; 226/15; 31/16, 142/16; 190/16 и Службен весник на РСМ бр.275/19, 224/24, 233/24, 487/25), уреденоста на градежното земјиште ќе ја утврдува комисија формирана од општината, која е составена од три члена од редот на вработените во службата која го врши уредувањето на градежното земјиште.

Доколку станува збор за делумно уредено градежно земјиште или целосно неуредено градежно земјиште, согласно член 97 став (1) од Законот за градежно земјиште (Службен весник на РМ бр.15/15; бр.98/15; бр.193/15; 226/15; 31/16, 142/16; 190/16 и Службен весник на РСМ бр.275/19, 224/24, 233/24, 487/25), кога градежното земјиште не е уредено со објекти на комунална инфраструктура, инвеститорот може сам да го уреди градежното земјиште на свој трошок и притоа не плаќа надоместок за уредување, а правата и обврски во врска со уредување на градежното земјиште се утврдуваат во постапка за издавање на одобрение за градење, согласно Законот за градење.

Доколку корисникот на земјиштето инсистира сам да ја гради инфраструктурната мрежа, согласно заверена техничка документација за градење на инфраструктурните објекти со свои средства, должен е да овозможи на останатите корисници 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 локалната самоуправа без надомест.

За објектите кои делумно или целосно ќе бидат ослободени од надоместок за уредување на градежно земјиште ќе се води регистер со пресметка и договор во делот за кој се ослободени, а кога Општина Битола, ќе увиди дека има интерес, економска исплатливост и потреба за реализација на планираната инфраструктура, по претходно внесување во Годишна програма за уредување на градежно земјиште, инвеститорот е должен надоместокот или разликата на надомест за кој бил ослободен да ја исплати во целост.

V.2 Приградски реон (спроведување врз основа на ДУПД, ЛУПД, УП и други поединечни градби кои се дозволуваат со друг закон, формирање, урбанизација или изградба на една ГП или КП)

Сите поединечни градби, кои се спроведуваат врз основа на ДУПД, ЛУПД, УП вон опфат на урбанистички план и други законски регулативи со кои се дозволува изградба на една ГП или КП, каде што во моментот нема проектирани траси, технички можности или економска исплатливост Општина Битола да ја изгради инфраструктурна мрежа, надоместок за уредување на градежно земјиште ќе се пресметува во согласност со зоната во која се наоѓа објектот, намената на објектот и уреденоста на градежното земјиште.

Во оваа група влегуваат и:

- Сите објекти кои се градат врз основа на Урбанистички проект вон опфат на урбанистички план, согласно Член 58 став (6) од Законот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РСМ бр. 32/20, 111/22, 171/24 и 224/24), а за кои согласно Член 54 Став (4) од Законот за урбанистичко планирање (Сл. Весник на РСМ бр. 32/20, 111/22, 171/24 и 224/24), го задржало статусот на земјоделско, шумско или друго земјиште. Трошоците за изградба на потребната инфраструктура и евентуални можни приклучоци на постојната инфраструктура, согласно Став (15) Уредувањето на земјоделско земјиште кое, во смисла на овој закон, е изградба на објекти на комунална инфраструктура, заради обезбедување на непречен пристап од јавен пат до земјоделско земјиште за кое е издадено одобрение за градење, поставување на водоводна, канализациона (фекална и атмосферска), електрична, ПТТ и друга инсталација со приклучоци до местото каде што ќе се гради објектот, во целост паѓаат на трошок на инвеститорот.

- Сите објекти во функција на земјоделието, согласно Член 51-а Закон за земјоделско земјиште (Сл. Весник на Р.М. 135/07, 18/11, 148/11, 95/12, 73/13, 87/13, 106/13, 164/13, 39/14, 130/14, 166/14, 72/15, 98/15, 154/15, 215/15, 7/16, 39/16, 161/19 178/21, 91/23, 218/24 и 235/24).

Уреденост на градежното земјиште согласно член 95 став (2) од Законот за градежно земјиште (Службен весник на РМ бр.15/15; бр.98/15; бр.193/15; 226/15; 31/16, 142/16; 190/16 и Службен весник на РСМ бр.275/19, 224/24, 233/24, 487/25), ќе ја утврдува комисија формирана од општината, која е составена од три члена од редот на вработените во службата која го врши уредувањето на градежното земјиште.

Надоместокот кој ќе треба да го исплатат е во согласност со претходно вложените средства за изведени комунални инфраструктури, а евентуални можни приклучоци на постојната инфраструктура и изградбата на нови инфраструктури ќе се доуредуваат во постапка согласно Законот за градење. Трошоците за изградба на потребната инфраструктура и евентуални можни приклучоци на постојната инфраструктура е изградба на објекти на комунална инфраструктура, заради обезбедување на непречен пристап од јавен пат до земјоделско земјиште за кое е издадено одобрение за градење, поставување на водоводна, канализациона (фекална и атмосферска),

електрична, ПТТ и друга инсталација со приклучоци до местото каде што ќе се гради објектот, во целост паѓаат на трошок на инвеститорот.

Доколку станува збор за делумно уредено или целосно неуредено градежно земјиште, согласно член 97 став (1) од Законот за градежно земјиште (Службен весник на РМ бр.15/15; бр.98/15; бр.193/15; 226/15; 31/16, 142/16; 190/16 и Службен весник на РСМ бр.275/19, 224/24, 233/24, 487/25), кога градежното земјиште не е уредено со објекти на комунална инфраструктура, инвеститорот може сам да го уреди градежното земјиште на свој трошок и притоа не плаќа надоместок за уредување, а правата и обврски во врска со уредување на градежното земјиште се утврдуваат во постапка за издавање на одобрение за градење, согласно Законот за градење

Доколку корисникот на земјиштето сам ја гради инфраструктурната мрежа, согласно заверена техничка документација за градење на инфраструктурните објекти со свои средства, должен е да овозможи на останатите корисници 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 локалната самоуправа без надомест.

VI. Висината на надоместокот за уредувањето на градежното земјиште и неговата распределба

Висината на трошоците за уредување на градежното земјиште, во зависност од степенот на уреденост на градежното земјиште согласно точка 3 од програмата, се пресметува по метар квадратен на новата корисна површина што ќе се гради, што претставува збир на нето површините на подовите на сите простори во објектот, согласно заверениот основен проект и анекс на основниот проект, помножен со следните коефициенти:

1	СТАНБЕНИ ОБЈЕКТИ (A1,A2)	3500 ден/м²
		3000 ден/м²
		2800 ден/м²
		2400 ден/м²
	Станбени простории	1,0 Коефициент
	Станбени простории со висина до 2,5м, подпокривен простор*	0,2 Коефициент
	Лоѓија затворена од три страни	0,4 Коефициент
	Подлоѓија затворена од две страни	0,3 Коефициент
	Балкони, тераси	0,2 Коефициент
	Заеднички проодни тераси, пасажи	0,2 Коефициент

	Помошни простории, остава за гориво, котлара, визба	0,3 Коефициент
	Трафостаница од 35 Кв во објектот и надвор од објектот	0,3 Коефициент
	Скалишен простор и заеднички комуникации	0,3 Коефициент
	Стражарници, управител, простории за домар	0,5 Коефициент
	Паркиралишта и гаражи	0,1 Коефициент
2	ДЕЛОВНИ И ЈАВНИ ОБЈЕКТИ (Б1,Б2,Б3,Б4,В2)	5600 ден/м² 5000 ден/м² 4500 ден/м² 4000 ден/м²
	Простории	1,0 Коефициент
	Магазини	0,5 Коефициент
	Помошни простории, остава за гориво, котлара	0,3 Коефициент
	Трафостаница од 35 Кв во објектот и надвор од објектот	0,4 Коефициент
	Скалишен простор и заеднички комуникации	0,5 Коефициент
	Паркиралишта и гаражи	0,1 Коефициент
	Лоѓија затворена од три страни	0,5 Коефициент
	Подлоѓија затворена од две страни	0,4 Коефициент
	Балкони, тераси	0,3 Коефициент
	Отворен наткриен простор	0,3 Коефициент
3	ЗА ОБЈЕКТИ (Б6, Д3) И ЗГРАДИ ВО ФУНКЦИЈА НА ОБЈЕКТ СО НАМЕНА(Е1,Е2 И Е3)	5600 ден/м²
	Катни гаражи	0,05 Коефициент
	Спортски покриени објекти	0,5 Коефициент
	Спортски откриени објекти	0,3 Коефициент
	Гасни станици и базни станици за 50% од површина на локацијата	1,0 Коефициент
	Отворени пазаришта за 30% од површина на локацијата	1,0 Коефициент
	Базени	0,2 Коефициент
	Трафостаници над 35 Кв	1,0 Коефициент

4	ЗА ОБЈЕКТИТЕ ОД ГРУПА НА КЛАСИ НА НАМЕНИ Г-ПРОИЗВОДСТВО, ДИСТРИБУЦИЈА И СЕРВИСИ,ЗЕМЈОДЕЛСКИ ЗГРАДИ	9000 ден/м²
	Г1 – Тешка и загадувачка индустрија	0,05 Коефициент
	Г2 – Лесна и незагадувачка индустрија	0,01 Коефициент
	Г3 – Сервиси	0,01 Коефициент
	Г4 – Стоваришта	0,01 Коефициент
	Г5 – Земјоделски згради	0,01 Коефициент
5	За бензинска пумпна станица и нејзини придружни содржини (продавници, кафетерии и ресторани, авто сервиси, авто салони, помошни простории) Е2	5600 ден/м²
	Продажни простории на бензински пумпни станици	1,0 Коефициент
	Услужни простории на бензински пумпни станици	1,0 Коефициент
6	За објектите од група на класа на намени Б 5-угостителски и туристички комплекси, хотелски комплекси и одморалишта и за објектите од група на класа на намени А 4-хотел, мотел, планинарски дом и ловен дом	40000 ден/м²
	Сите простории	0,05 Коефициент
7	За детски градинки, пензионерски домови и домови за стари лица (В2,А3)	9000 ден/м²
	Сите простории	0,05 Коефициент
8	За објекти за високо образование В1	9000 ден/м²
	сите простории	0,05 Коефициент
9	За објекти за култура В3	9000 ден/м²
	сите простории	0,01 Коефициент
10	За објекти за терцијална здравствена заштита В2.1	9000 ден/м²
	сите простории	0,05 Коефициент
11	За објекти за производство на електрична енергија од обновливи извори (биогориво, биомаса, геотермална енергија и хидроенергија) Г3.7	9000 ден/м²
		0,01
12	За објекти за производство на електрична енергија од сончева енергија (фотонапонски панели) Е1.13	6000 ден/м²

	за 50% од површината на градежната парцела	0,01
13	За градби за производство на електрична енергија од ветерна енергија (ветерници) ГЗ.7	1 200 000 ден/един.
	за една ветерница	1

* Класификацијата на намени согласно Правилникот за урбанистичко планирање

* Дадениот коефициент во табела, точка 1 алинеа 2, за станбени простории од 2,5м' е максимална висина на поткровниот простор во средишниот дел на објектот (од готов под до плафон). Во согласност со член 125 од Правилникот за стандарди и нормативи за проектирање на објектите („Службен весник на РМ" бр.60/12); поткровниот простор се јавува кај коси покриви на објектот, во зависност од урбанистичко-архитектонските услови на планската документација. Над сидот на фасадните сидови, (освен на калканскиот сид) на поткровниот простор изнесува максимум 1.50 m' рачунато од подот до почетокот на косината. Во поткровниот простор може да се обликува само една функционална целина (едно ниво) соодветна на објектот, ако во поткровната конструкција има армирано бетонска плоча, ќе се применува коефициент 0,5.

Доколку на страните над кои има надсидок има дополнителни надвишувања повисоки од 1,5m' во должина поголема од 50% од вкупната должина на истите, ќе се применува коефициент 1,0.

За објекти како што се антенски столб, платформа на антенски столб и објекти поврзани со антенски столб, висината на надоместокот ќе се пресметуваат по вредности за деловни простории, согласно зоната во која се наоѓаат. Висината на антенскиот столб ќе се пресметува во сооднос како површина односно $1m' = 1m^2$ деловен простор.

Компатибилните намени на објекти со основна класа на намени „Станбените објекти“, ќе се пресметуваат по вредност за „Деловни и јавни објекти“, согласно зоната во која се наоѓа објектот.

При поставување на фотоволтаични панели на кров или фасада на постоен објект, истото се смета за поставување на опрема на објект, не се добиваат дополнителни корисни површини и не се пресметува надомест за уредување на градежно земјиште.

По исклучок, во новата корисна површина што ќе се гради согласно заверената проектна документација, не се пресметуваат површините на:

- инсталационите канали;
- окната за лифтови;
- окна на врати;
- отворени паркиралишта;

- подземни резервоари и
- објекти заштитени како културно наследство (поединечни градби - споменици на културата)

За објектите од табелата 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. Висината на трошоците за уредување на градежно земјиште во зависност од степенот на уреденост на градежното земјиште се пресметува на 27% од вкупно пресметаната површина и за други објекти без оглед на нивната височина, кои се наоѓаат на истата градежна парцела на која е предвидена изградба на објект со височина над 32 ката.

За објекти со намена Г5 – Земјоделски згради, инвеститорот има обврска да ја уреди површината за градба со целата инфраструктура на негов трошок. Општината нема обврска за уредување на предметното земјиште.

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.

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 35 KW, ниско напонски и среднонапонски електрични инфраструктурни водови, ПТТ инфраструктурни водови, како и за објекти и градби каде што инвеститор е Општината не се утврдуваат трошоци за уредување на градежно земјиште.

За објекти за производство на електрична енергија од ветерна енергија (ветерници) висината на трошоците за уредување на градежно земјиште не може да биде повисока од 1.200.000 денари за една ветерница.

VI.1. Распределба на средствата

Распределбата на средствата ќе се врши согласно следната табела:

ОСНОВЕН СТЕПЕН НА УРЕДУВАЊЕ		
1.	Изработка на Детални урбанистички планови и урбанистичка документација за населени места	8 %
2.	Изградба на улици	
	-експропријација	15 %
	-пробивање	10 %
	-изградба на горен и долен строј	28 %
3.	Изградба на фекална канализација	10 %
4.	Изградба на атмосферска канализација	8 %
5.	Изградба на водоводна мрежа	10 %
6.	Изградба на ниско напонска мрежа за улично осветлување	7 %
7.	Останати трошоци (тех. документација, надзор и сл.)	4 %
ПОВИСОК СТЕПЕН НА УРЕДУВАЊЕ		
1.	ПТТ (оптичка - телекомуникациона) мрежа	3 %
2.	Топлификациона мрежа	5 %
3.	Паркинг простори (јавни паркинг простори, одалечени не повеќе од 30м од најблиската точка на ГП)	4 %
4.	Гасоводна мрежа	8 %
5.	Пречистителна станица за отпадни води	-
ПОНИЗОК СТЕПЕН НА УРЕДУВАЊЕ		
1.	непречен пристап до градежната парцела од некатегоризиран јавен пат	13%
2.	сопствено водоснабдување (нема приклучок на водоводна мрежа)	-
3.	септичка јама (нема приклучок на фекална канализација)	-
4.	сопствен одвод на атмосферски води (нема приклучок на атмосферска канализација)	-

5.	нестандардно улично осветлување	3%
6.	надземна нестандартна електрична мрежа	4%

Овие елементи претставуваат вистински (реални) трошоци за опремување на градежното земјиште, а учествуваат со 100% од надоместокот за уредување на градежно земјиште.

За висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште, се склучува Договор за регулирање на надоместокот за уредување на градежно земјиште во писмена форма, директно помеѓу корисникот на земјиштето од една страна и Општината од друга страна, по доставена заверена проектна документација и доставено решение за локациски услови и енергетски согласности.

VI.2 Отстранување на постоен објект (пребивање на комуналии)

Доколку со изградбата на објекти е предвидено отстранување на постоечки објекти запишани во имотен лист кои се наоѓаат на истата градежна парцела, при пресметувањето 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 ваквите случаи, површините на подпокривен 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.

Ако површината на новиот објект е иста или помала од постоечкиот објект што ќе се отстранува, тогаш инвеститорот не плаќа надоместок за уредување на градежно земјиште.

VI.3 Пренамена на просторот

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

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

VI.4 Претходни договори

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 услови за градба, помеѓу корисниците на земјиштето и Општина Битола и во меѓувреме се поништени решенија за услови за градба, а е издадена нова заверена проектна документација, новонастанатите 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 претходниот период документацијата му била поништена.

Доколку инвеститорот се откажи од изградбата, потребно е да достави доказ дека документацијата му била поништена како и чист имотен лист (без запишано право за градење- товар) со што би можел да им се врати уплатениот надоместокот во целост.

VI.5 Самоиницијативно изградена инфраструктура

Трошоците за опремување и изградба на објекти од комуналната инфраструктура надвор од конкретната градежна парцела и трошоците за преместување на објекти од комуналната 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 градежното 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 јавените комунални претпријатија. При ова се признаваат само трошоците – делот на надоместокот за уредување на градежното земјиште за изградената инфраструктурна мрежа.

Оваа изградена инфраструктурна мрежа мора да биде предадена на локалната самоуправа, а новите корисници на земјиштето да и надоместат на локалната самоуправа целосен надоместок за уредување на градежното земјиште.

VI.6 Начин на одложено плаќање

Надоместокот за уредување на градежно земјиште може да се наплатува и по принцип на одложено плаќање, но најмногу на 12 месечни рати со обезбедување на инструмент (клаузула) во Договорот за сигурна динамика и банкарска гаранција за исполнување на договорната обврска. Во

функција на принципот на одложено плаќање се воспоставуваат “прагови” врзани во зависност од принципот на одложено плаќање кои се формирани на следниот начин:

*За вкупен износ на надоместокот до 120.000,00 денари надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе се плаќа при склучување на договор во целост.

**За вкупен износ на надоместокот од 120.000,00 до 600.000,00 денари надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе се плаќа на 6 (шест) еднакви месечни рати.

***За вкупен износ на надоместокот над 600.000,00 денари надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе се плаќа на 12 (дванаесет) еднакви месечни рати.

Одобрението се издава во регуларни рокови согласно Законот за градење и Законот за општа управна постапка, а доколку инвеститорот не ги подмирува договорните обврски навремено се активира банкарската гаранција за нејзино подмирување во целост.

VII. Начин на распределба на средствата за финансирање за изградба и одржување на инфраструктурата.

ПЛАНИРАНИ РАСХОДИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈА

на Програмата за уредување на градежното земјиште за 2026 год.

Ред. Број	Програма	Буџет	Ставка	Планирани работи за изведување	Буџет 2026
1.	ЈДО	Основен буџет	482130	Реконструкција/ Рехабилитација на улици, патишта и автопати	15.600.000,00
1.1				Санација со гранитни плочки (Широк сокак и Стара чаршија)	1.600.000,00
1.2				Санација на тротоари и улици со бехатон	6.000.000,00

1.3				Санација на коловози со тампон	2.000.000,00
1.4				Санација на ударни дупки со асфалт и камена коцка	6.000.000,00
2.	ЈИО	Основен буџет	482330	Реконструкција на с-ми за одведување и пречистување на отпадни води	6.800.000,00
2.1				Машинско чистење на канали	1.500.000,00
2.2				Чистење на корито на р.Драгор	1.500.000,00
2.3				Санација на решетки и сливници	2.000.000,00
2.4				Канализационен приклучок за градинката во АРМ	300.000,00
2.5				Чистење на канал на река Курделец	1.500.000,00
3.	РА	Фосилни горива	482330	Реконструкција на с-ми за одведување и пречистување на отпадни води	11.646.214,00
3.1				Реконструкција на канализациона мрежа на улица „Леринска“	3.540.338,00
3.2				Реконструкција на канализациона мрежа на улица „Маркс и Енгелс“	2.596.839,00
3.3				Реконструкција на канализациона мрежа на улица „Караорман“- профил II и дел од профил I	5.509.037,00
4.	ЈЛО	Основен буџет	482930	Реконструкција на други објекти	7.300.000,00

4.1				Услуга од градежни машини	800.000,00
4.2				Градежно-занаетчиски работи заедно со градежни материјали	4.000.000,00
4.3				Услуга од лабораториско испитување на асфалт	500.000,00
4.4				Изградба на потпорни ѕидови на улица „Панде Кајзеро“	2.000.000,00
5.	ГДО	Основен буџет	482830	Реконструкција на капацитети во енергетиката	3.500.000,00
5.1				Одржувње на с-ми за греење во објекти на О.Б-ла	3.000.000,00
5.2				Испитување на инсталирана опрема за греење во ОУ „Кирил и Методиј“	500.000,00
				ВКУПНО :	44.846.214,00

VIII. Динамика на извршување на програмата

Уредувањето на градежното земјиште претставува континуиран процес кој се одвива во повеќе години и создава процеси и можности за иден развој на градот, поради што во повеќе фази со годишните програми се разрешуваат одредени потреби од уредувањето на градежното земјиште.

Во смисла на горното, а од причини што финансирањето се врши од познати и непознати инвеститори, динамиката на извршувањето на работите во уредувањето на градежното земјиште ќе зависи од:

- динамика на приливот на средства преку надоместокот за уредување на градежното земјиште;
- до следната промена на роковите предвидени во Законот за Општа управна постапка и останатите законски прописи што учествуваат во регулирањето на оваа област;
- благовремено распишување на конкурси за доделување на земјиштето;
- благовремената реализација на елаборатите за експропријација;
- навремено изготвување на урбанистичко-техничка документација;

Расходите за изградба и реконструкција на улици, канализација - колекторскиот систем, капацитетите во водоснабдувањето и капацитети во енергетиката ќе се извршуваат согласно динамиката на приливот на средствата.

IX. Преодни и завршни одредби

За спроведување на оваа програма се грижи Градоначалникот и Комисијата за јавни комунални дејности и уредување на градежното земјиште при Советот на Општина Битола. Одделението за комунални дејности и уредување на градежното земјиште врши координација во реализација на објектите согласно член 22 точка 12 од Законот за локална самоуправа („Службен весник на РМ“ бр.5/02) и Законот за градење („Службен весник на РМ“ бр. 130/09; бр.124/10; бр.18/11; бр.36/11; бр.54/11; 13/12; 144/12; 25/13; 79/13; 137/13; 27/14; 28/14; 42/14 115/14; 149/14; 187/14; 44/15; 129/15; 217/15; 226/15; 30/16; 31/16; 39/16; 71/16; 132/16; 35/18; 64/18 и 168/18) и „Службен весник на РСМ“ бр.244/19; 18/20, 279/20, 227/22, 111/23, 224/24, 235/24, 3/25, 17/25, 87/25 и 101/25).

За успешно реализирање на Програмата треба сите учесници, Општина Битола заедно со Одделението за комунални дејности и уредување на градежното земјиште, Комисијата за урбанизам и заштита на животната средина на Советот на Општина Битола, Комисијата за комунални дејности на Советот на Општина Битола, Органот за имотно правни работи во Министерството за финансии и Јавните комунални претпријатија, треба да го дадат максималниот придонес во рамките на своите надлежности и права.

Наплатата за повисок степен на уредување на просторот ќе започне да се применува, кога ќе се створат технички услови за наплата на истиот, односно информации од постојната и новопланираната мрежа во ГИС систем како и приспособување на систем за пресметка на комуналии согласно предвидените проценти на распределба.

Оваа програма влегува на сила од денот на објавување во „Службен Гласник на Општина Битола“, а ќе се применува и ќе може да се дополнува по потреба до донесување на Програмата за уредување на градежно земјиште за наредната година.

Барањата кои се поднесени пред стапување на сила на оваа програма ќе се пресметуваат во согласно со програмата која била на сила во времето на нивното поднесување.

Програмата влегува во сила со денот на донесувањето а ќе се објави во „Службен гласник на Општината Битола“.

Бр 09-137/7
29.12.2025 год.
Б и т о л а

ПРЕТСЕДАТЕЛ
на Советот на Општина Битола
Бојан Бојкоски