Врз основа за член 95 од Законот за градежно земјиште (“Службен весник на РМ” бр. 15/15, 98/15, 193/15,226/15, 31/16, 142/16, 190/16 и 275/19), член 22 став 1 точка 1 и член 62 став 1 од Законот за локалната самоуправа (“Службен весник на РМ” бр.5/02), член 15 став 1 точка 1, член 21 став 1 точка 8 и член 62 од Статутот на Општина Валандово, Советот на Општина Валандово на дваесет и деветтата редовна седница, одржана на 28.12.2023 година донесе

ПРОГРАМА
за уредување на градежно земјиште на подрачјето на Општина Валандово за 2024 година

Програмата ги содржи следните елементи:

1. Простор кој е предмет на уредување;
2. Обем на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште;
3. Обем и степен на опремување на градежното земјиште со објекти на основна и секундарна инфраструктура;
4. Планирани извори за финансирање на Програмата;
5. Висина на надоместокот за уредување на градежно земјиште;
6. Начин на распределба на средства за финансирање за изградба и одржување на инфраструктурата,
7. Динамика на извршување на програмата за уредување на градежно земјиште;
8. Објекти на инфраструктурата од јавен интерес за Републиката и оцена на нивното влијание врз животната средина, што ги финансира Република Северна Македонија, односно инвеститорот на кого земјиштето му го отуѓила или дала под закуп Република Северна Македонија;
9. Преодни и завршни одредби.

1. Простор кој е предмет на уредување

Како простор кој е предмет на уредување на оваа програма се смета сето изградено и неизградено земјиште на подрачјето на општина Валандово, опфатено со урбанистички планови и акти што ги заменуваат тие планови.

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

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

-Подготвителни работи кои опфаќаат оформување на геодетска и геомеханичка документација и

-Расчистување на градежното земјиште преку решавање на имотно правните односи и уривање на постојни градежни или друг вид на објекти.

3. Обем и степен на определување на градежното земјиште со објекти на основна и секундарна инфраструктура

Под обем на определување на градежното земјиште се подразбира изградба на објекти на инфраструктура заради непречен пристап до градежната парцела од јавен пат, со изградба на водоводна, фекална и атмосферска канализација, како и нисконапонска и телекомуникациска мрежа со можност за приклучоци до градежната парцела.

Степенот на уреденост на градежното земјиште може да биде основен, повисок или понизок од основниот степен на уреденост.

Основен степен на уреденост претставува опременост на земјиштето со напречен пристап до градежната парцела од јавен пат, со изградба на водоводна, фекална и атмосферска канализација, како и нисконапонска и телефонска мрежа со можност за приклучоци до градежната парцела.

Повисок степен на уреденост на земјиштето претставува зголемена уреденост од основниот степен со еден од останатите објекти на комуналната инфраструктура, како ПТТ (оптичка-телекомуникациска) мрежа, топлификациска и гасоводна мрежа паркинг простори и пречистителна станица за отпадни води.

Понизок степен на уреденост на градежното земјиште претставува уреденост на земјиштето со објекти од комуналната инфраструктура во непосредна близина на градежната парцела преку претходно вложување, каде спаѓаат:

Примарни сообраќајници;

- Магистрални и примарни водови за довод на вода заедно со придружни објекти;
- Примарни водови за одвод на фекални и атмосферски води (колектори);
- Далноводи и трафостаници до 10 КВ;
- Јавни површини, согласно урбанистичките планови;
- Јавно осветлување и јавни зелени површини.

Објектите од став 5 од оваа точка од комуналната инфраструктура претставуваат елементи на предходни вложувања за опременост на градежно земјиште, а учествуваат со 30 % од надоместокот за уредување на градежното земјиште.

При пресметувањето на висината на надоместок за утврдување на градежно земјиште учество на поедини елементи на основниот степен на опремување е:

1. Изработка на урбанистичка документација 3%
2. Изградба на улица
    - експропријација 5,5%
    - пробивање 3,5%
    - изградба на горен и долен строј 23%
    - изградба на фекална канализација 4,5%
    - изградба на атмосферска канлизација 6,0%
    - изградба на водоводна мрежа 6,0%
    - изградба на нисконапонска електр.мрежа 6,0%
    - улично осветлување 3,0%
    - трафостаница 10,0%
    - техничка документација, надзор на работите и др.....2,5%

вкупно 70,0%

Трошоците за приклучок на уличните водоводни и канализациони мрежи и на нисконапонската електрична мрежа ги сноси корисникот на земјиштето.

Проектирањето и изградбата на инфраструктурна мрежа на висок напон, инсталации и објекти, трафостаници или учество во нив, кориникот на земјиштето го регулира согласно електроенергетската согласност.

4. Планирани извори на финансирање на програмата

1.	Средства од надомест за уредување на градежно земјиште од физички лица за изградба на семејни куќи
2.	Средства од надоместок за уредување на градежно земјиште од правни лица
3.	Средства од надоместок за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Северна Македонија
4.	Надоместок за користење на уредено земјиште за такси
5.	Издавање на лиценци
6.	Други приходи
7.	Комунални такси

8.	Донации

Од висината на планираните приходи за уредување на градежно земјиште се планират работи на уредување на градежно земјиште како и реконструкција на објектите на комуналната инфраструктура (инвестиционо одржување).

5. Висина на надоместок за уредување на градежно земјиште и негова распределба

Надоместок за уредување на градежно земјиште е давачка која е во директна зависност од:

- Зоната во која се наоѓа градежната парцела;
- Намената на објектот односно посебниот дел од објектот (станбен, деловен, индустриски, итн)
- Нето површината на објектот што ќе се гради;

Градежното земјиште на подрачјето на општина Валандово се определува во 6 зони и тоа:

I	-централно подрачје на градот
II	-надвор од централно подрачје на градот, без населбата Странец
III	-населба Странец во Валандово
IV	-село Пирава, Јосифово, Удово, Брајковци, Балинци, Марвинци и Раброво
V	-село Чалакли, Горна Маала и Калково
VI	-останати села во Општината
VII	-локации надвор од населените места
VIII	-Индустриска зона Раброво, Комплекс со намесни Г2, Г3 и Г4 на КП 652 КО Јосифово.

Висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште изнесува:

1 зона:

- станбен простор (Намена А1,А3,А4)	1.100,00 ден
- Станбен простор во зграда (Намена А2)	1.400,00 ден
- деловен простор (Намена Б)	1.700,00 ден
- инфраструктура (Намена Е)	11.000,00 ден

2 зона:

- станбен простор (Намена А1,А3,А4)	1.000,00 ден
- Станбен простор во зграда (Намена А2)	1.400,00 ден
- деловен простор (Намена Б)	1.600,00 ден
- производство, дистрибуција и сервиси (Намена Г)	10.000,00 ден
- инфраструктура (Намена Е)	11.000,00 ден

3 зона:

- станбен простор (Намена А1,А3,А4)	1.100,00 ден
- деловен простор (Намена Б)	1.600,00 ден
- производство, дистрибуција и сервиси (Намена Г)	10.000,00 ден
- инфраструктура (Намена Е)	11.000,00 ден

4 зона:

- станбен простор (Намена А)	750,00 ден
- деловен простор (Намена Б)	1.100,00 ден
- производство, дистрибуција и сервиси (Намена Г)	10.000,00 ден
- инфраструктура (Намена Е)	11.000,00 ден

5 зона:

- станбен простор (Намена А) 550,00 ден
- деловен простор (Намена Б) 750,00 ден
- производство, дистрибуција
и сервиси (Намена Г) 10.000,00 ден
- инфраструктура (Намена Е) 11.000,00 ден

6 зона:
- станбен простор (Намена А) 350,00 ден
- деловен простор (Намена Б) 500,00 ден
- производство, дистрибуција
и сервиси (Намена Г) 10.000,00 ден
- инфраструктура (Намена Е) 11.000,00 ден

7 зона:
- станбен простор (Намена А) 1.100,00 ден
- деловен простор (Намена Б) 1.450,00 ден
- производство, дистрибуција
и сервиси (Намена Г) 10.000,00 ден
- инфраструктура (Намена Е) 11.000,00 ден

8 зона:
- деловен простор (Намена Б) 1.100,00 ден
- производство, дистрибуција
и сервиси (Намена Г) 10.000,00 ден
- инфраструктура (Намена Е) 11.000,00 ден

Оваа единечна цена се множи со нето површината на одредена просторија и со соодветен коефициент за таа просторија согласно Правилникот за степенот на уредувањето.

6. Начин на распределба на средства за финансирање за изградба и одржување на инфраструктурата,

Советот на Општина Валандово ќе донесе посебни програми за секој посебен вид на инфраструктура кои ќе се градат во 2024 година, во кои прецизно ќе се определи кои инфраструктурни објекти ќе се градат, кои постојни инфраструктурни објекти ќе се реконструираат и потребните финансиски средства за секој објект поодделно.

7. Динамика на извршување на програмата за уредување на градежно земјиште.

Советот на Општина Валандово ќе донесе посебни програми за секој посебен вид на инфраструктура кои ќе се градат во 2024 година, во кои прецизно ќе се определи кои инфраструктурни објекти ќе се градат, кои постојни инфраструктурни објекти како и динамиката за отпочнување и завршување со градежните активности за изградба и реконструкција за секој инфраструктурен објект поодделно.

8. Објекти на инфраструктурата од јавен интерес за Републиката и оцена на нивното влијание врз животната средина, што ги финансира Република Северна Македонија, односно инвеститорот на кого земјиштето му го отуѓила или дала под закуп Република Северна Македонија.

Општина Валандово, ќе ги подржи проектите од јавен интерес за Републиката со подршка на процесот на изработка и одобрување на градежно-техничка документација почитувајќи ги законските рамки. Општина Валандово ќе прибира средства за надоместок за уредување на градежно земјиште за ваков тип на објекти, со исклучок на објектите кои се ослободени со законски или подзаконски акт. Финансирањето на овие објекти во целост останува на Република Северна Македонија, односно инвеститорот на кого земјиштето му го отуѓила или дала под закуп Република Северна Македонија.

9. Преодни и завршни одредби

Објектите од класа на намени В (образование, здраство, социјална заштита, култура, државни и општински објекти и верски објекти), како и објекти во кои како инвеститор се јавува Општина Валандово или институции формирани од Општина Валандово се ослободени од надоместок за уредување на градежно земјиште.

За уредувањето на градежното земјиште во зона 7, аленија 1 и 2 надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се пресметува за понизок степен на уредување на градежно земјиште, односно износот од точка 5, став 3 зона 7 ќе се помножи со 30%.

За фотоволтаични електронски централи кои се поставуваат на објекти надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се пресметува со износ од 20% од висината на просечната нето плата во Република Северна Македонија за 2023 година помножено со коефициентот 0,01 за 1 метар квадратен површина на фотоволтаичните панели, за фотоволтаични електорнски централи кои се поставуваат на градежно неизградено земјиште износот на надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе биде 20% од висината на просечната нето плата во Република Северна Македонија за 2023 година за 1 метар квадратен површина на градежната парцела, а за ветерни електроцентрали износот на надоместок за уредување на градежно земјиште да изенсува 1.200.000,00 денари за секоја единица (турбина).

За линиски инфраструктутни градби надоместокот за утврдување на градежно земјиште ќе се пресметува по 250 денари за пресметковна единица 1 метар должен.

За секој вид на објект или простор неопфатен со Програмата ќе се пресметува по аналогија како за опфатен, или со соодветна пресметка изготвена од Комисијата формирана од Градоначалникот.

Кога се урива постоечки објект за да се изгради нов, надоместокот за уредување на градежно земјиште се плаќа само за разликата во површините помеѓу новопредвидениот и објектот кој се урива.

Надоместокот за уредување на градежно земјиште кога се врши пренамена од станбен во деловен простор, се плаќа само разликата помеѓу утврдените цени на надоместоците за деловен и станбен простор за соодветната зона.

Надоместокот за уредување на правен статус на беправно изграден објект, за постапките поведени до денот на усвојувањето на оваа програма, ќе се пресметува согласно програмата за уредување на градежно земјиште за 2011 година.

За пресметан надоместок за уредување на градежното земјиште кое го надминува износот од 100.000 денари, на инвеститорот може да му се овозможи да го плати надоместокот на рати. Притоа инвеститорот е должен, пред вклучувањето на Договорот за одложено плаќање, до надлежниот орган на општината да депонира банкарска гаранција во висина на пресметаниот износ на надоместокот.

Корисникот на градежното земјиште мора да обезбеди согласност за приклучување на објектот од соодветно претпријатие кое стопанисува со објектите од комуналната инфраструктура. Истите не смеат да приклучат објект кој е бесправно изграден.

Коефициентите со кои се множи нето површината на сите подови во објектот за кој се пресметува надоместок се предвидени во Правилникот за степенот на уредување на градежното земјиште со објекти на комунална инфраструктура.

Оваа Програма влегува во сила од денот на објавувањето во “Службен гласник на Општина Валандово”, а ќе се применува од 01 Јануари 2024 година.

Совет на Општина Валандово
Претседател
Владимир Марков