

Врз основа на член 36 од Законот за Локална самоуправа ("Службен весник на РМ", бр. 5/02) како и член 87 став 2 од статутот на Општината Дебар („Службен гласник на Општината, бр.27/23, 38/24 и 45/24), а во врска со член 95 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 "Службен весник на РСМ" бр. 275/19), 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).

Советот на Општината Дебар на 4^{та} седница одржана на ден 22.12.2025 год. донесе:

**Програма
за уредување на градежното земјиште на
општина Дебар за 2026 година**

Со Програмата за уредување на градежното земјиште за општина Дебар за 2026 година се предвидува извршување на работите во областа на уредувањето на градежното земјиште со комунални објекти и инсталации.

Вложувањата од аспект на уредувањето на градежното земјиште се предвидени да бидат во функција на реализација на урбанистичките планови и другите плански документи во општина Дебар.

Планскиот и програмскиот период во уредувањето на градежното земјиште претставува дел од утврдената политика на Општината во областа во комуналната и друга изградба во рамките на правата и обврските према Законот за просторно и урбанистичко планирање, Законот за градежно земјиште како и други прописи кои ја регулираат ова област.

Програмата за уредување на градежно земјиште ги содржи следните елементи:

- I. Подрачјето на кое ќе се врши уредувањето,
- II. Обемот на уредувањето и степенот на опремувањето со комунални објекти и инсталации,
- III. Извори на финансирањето,

Нè mbështetje të nenit 36 të Ligjit për vetadministrimin lokal ("Gazeta zyrtare e RM" Nr. 5/02) si dhe nenit 87 paragrafi 2 të Statutit të Komunës Dibër ("Kumtesa zyrtare e Komunës" nr. 27/23, 38/24 dhe 45/24), në lidhje me nenin 95 të Ligjit për tokën ndërtimore ("Gazeta zyrtare e RM" nr. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 dhe 190/16 dhe "Gazeta zyrtare RMV" nr. 275/19), në pajtim me Rregulloren për shkallën e rregullimit të tokës ndërtimore me objekte të infrastrukturës komunale dhe mënyrën e përlllogaritjes së shpenzimeve për rregullimin e tokës ndërtimore sipas shkallës së rregullimit ("Gazeta zyrtare e RM" nr. 193/16, 72/18 dhe "Gazeta zyrtare e RMV" nr. 16/22).

Këshilli i komunës Dibër në seancën e 4^{të} dt22.12.2025 solli:

**Programi
për rregullimin e tokës ndërtimore për
komunën e Dibrës për vitin 2026**

Me programin për rregullimin e tokës ndërtimore të komunës së Dibrës për vitin 2026 parashifet realizimi i punëve nga sfera e rregullimit të tokës ndërtimore dhe paisjen e tokës ndërtimore me objekte komunale dhe instalime.

Investimet në rregullimin e tokës ndërtimore janë të parapara të jenë në funksion të realizimit të planeve urbanistike dhe dokumenteve tjera planore.

Periodha planifikuese dhe programore për rregullimin e tokës ndërtimore paraqet pjesë të politikës së përcaktuar të Komunës në fushën e ndërtimeve komunale, instalimeve dhe ndërtimeve tjera në suazat e të drejtave dhe obligimeve sipas Ligjit për planifikimin hapsinor dhe urbanistik, Ligjit për tokën ndërtimore si dhe dispozitave tjera që e regullojnë këtë lëmi.

Programi për rregullimin e tokës ndërtimore përmban këto elemente:

- I. Territorin ku do kryhet rregullimi I tokës:
- II. Vëllimin e rregullimit të tokës ndërtimore dhe shkallën e paisjes me objekte komunale dhe instalime.
- III. Burimet për rregullimin e tokës ndërtimore.

- IV. Ориентацијона пресметка на трошоците за уредување,
- V. Начинот на здржување и насочување на средствата, и
- VI. Динамика за извршување на програмата.

I. ПОДРАЧЈА НА КОЕ ЌЕ СЕ ВРШИ УРЕДУВАЊЕТО

Подрачјата на кои ќе се врши уредувањето се утврдува градежното изградено и неизградено земјиште опфатени со Генералниот урбанистички план, деталните урбанистички планови во градот, за населените места за кои има УДНМ, урбанистички план за село и за подрачја за који има Урбанистички план вон населено место. Уредувањето ќе се врши врз основа на усогласеноста на потребите за изградба на станбени, стопански како и други инфраструктурни и комунални објекти одржувајќи го при тоа континуитетот на градба од предходниот период.

Во текот на 2026 година со Програмата за уредување на градежното земјиште ќе бидат опфатени повеќе подрачја и локалитети во градот Дебар и населени места на општината:

-Локалитети на кои ќе се регулираат обврските од претходниот период,

-Локалитети на кои ќе се градат нови комунални објекти.

Во текот на 2026 година уредувањето на градежното земјиште ќе се изврши во врска со изградбата на колективни станбени објекти, индивидуални објекти, деловни објекти и други објекти од општ интерес.

1. Колективна станбена изградба

Колективната станбена изградба ќе се одвива на површини определени за таа намена со урбанистичкиот план на град Дебар.

Ориентацијони локалитети за изградба на колективни станбени објекти:

- Населба “Венец 2”.
- Станбени објекти на ул. “Јусуф Грваља”,
- Станбени објекти на ул. “Дебарски Конгрес”,

IV. Ллогаритмен е шпензирење за ррегуллим е токес ндѣртиморе.

V. Мѣнѣрѣн е грумбуллим и шпензимит тѣ мѣтеве дѣе

VI. Динамикѣн е реализимит тѣ Програмит.

I. TERRITORI KU DO TË KRYHET RREGULLIMI I TOKËS NDËRTIMORE

Territori ku do tѣ бѣhet rregullimi пѣrcaktohet toka ндѣртиморе е ндѣртuar dhe toka ндѣртиморе е pandѣртuar e пѣrfshirѣ me Planin Gjeneral Urbanistik, Planet Detale Urbanistike тѣ qytetit, пѣr vendbanimet пѣr тѣ cilat ka dokumentacion urbanistik пѣr vendbanime rurale, Plane Urbanistike пѣr fshat, Plane Urbanistike jashta vedbanimit. Regullimi do тѣ realizohet нѣ harmonizim me nevojat пѣr ндѣртим тѣ objekteve пѣr banim, atyre ekonomike, objekteve tjera komunale dhe тѣ infrastrukturѣs, duke raajtur kѣshu kontinuitetin e ндѣртимит nga periudha e kaluar.

Gjatѣ vitit 2026 me Programin пѣr rregullimin e tokѣs ндѣртиморе do тѣ пѣrfshihen disa territore dhe lokalitete нѣ qytetin Dibѣr dhe vedbanimet rurale тѣ komunѣs dhe ate:

-Lokalitetet нѣ тѣ cilat do тѣ kryhen obligimet nga periudha e kaluar.

-Lokalitetet нѣ тѣ cilat do тѣ ндѣртоhen objekte тѣ reja komunale.

Gjatѣ vitit 2026 rregullimi i tokѣs ндѣртиморе do тѣ kryhet нѣ lidhje me ндѣртимин e objekteve пѣr banim kolektiv, objekteve пѣr banim individual, objekteve afariste si dhe objekteve tjera me interes тѣ пѣrgjithshѣm.

1. Objekte пѣr banim kolektiv

Ндѣрtimi i objekteteve пѣr banim kolektiv do тѣ realizohet нѣ sipѣrfaqe тѣ пѣrcaktura пѣr кѣтѣ qѣllim me planin urbanistik тѣ qytetit тѣ Dibrѣs.

Lokalitetet orientuese пѣr ндѣртим тѣ objekteve пѣr banim kolektiv:

- Lagje “Venec 2” ,
- Objektet banuese мѣ rr. “Jusuf Gѣrvalla”,
- Objektet banuese нѣ rr. “Kongresi i Dibrѣs” dhe

- Станбени објекти во други локации согласно урбанистички план.

2. Индивидуална станбена изградба

Изградбата на индивидуалните станбени објекти ќе се одвива во целиот простор на градежниот реон, на површини определени за таа намена според урбанистичкиот план.

Ориентациони локалитети за индивидуално домување:

- Населба "Венец 1",
- Други делови на градот и населените места.

3. Изградба на деловни и производни објекти

Изградба на деловни објекти ќе се врши на површини определени за таа намена со урбанистичкиот план.

Ориентациони локалитети за изградба на деловни објекти :

- Локација на поранешна касарна "Лиман Каба",
- Деловни објекти во градот во склоп на станбено-деловните објекти,
- Деловни објекти во населените места
- Дограда и надграда на постојните деловни објекти.

4. Изградба на објекти од јавен карактер

Објектите од јавен карактер ќе се градат на површини определени за таа намена согласно урбанистичкиот план.

Посебно за секој конкретен локалитет за уредување на градежното земјиште предвидено со Програмата, ќе бидат изготвени ситуациони решенија, геодетски елаборати, решенија за партерно уредување, начинот за приклучување на комунални објекти.

II. ОБЕМОТ НА УРЕДУВАЊЕТО И СТЕПЕНОТ НА ОПРЕМУВАЊЕТО НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ СО

- Објектет банuese në pjesët tjera të qytetit sipas planit urbanistik.

2. Објекте për banim individual

Ndërtimi i objekteve për banim individual do të parashihet gjatë tërë rajonin urbanistik, nëpër sipërfaqet e përcaktuara për këtë qëllim sipas planit urbanistik të qytetit të Dibës.

Lokalitetet orientuese për ndërtim të objekteve për banim individual:

- Lagja "Venec 1"
- Pjesët tjera të qytetit dhe vedbanimeve rurale.

3. Ndërtimi I objekteve afariste dhe prodhuese

Ndërtimi I objekteve afariste do të kryhet në sipërfaqet e parapara për këtë qëllim në bazë të planit urbanistik të qytetit të Dibrës.

Lokalitetet orientuese për ndërtim të abjekteve afariste:

- Lokacini i ish gazermës "Liman Kaba",
- ___Objekte afariste ne lokalitete tjera në qytet, në kuadër të objekteve banuese-afariste,
- ___Objekte afariste në vedbanime rurale
- Zgjerime (anekse) dhe mbindërtime të objekteve ekzistuese afariste.

4. Ndërtimi i objekteve me karakter publik

Objektet me karakter publik do të ndërtohen në sipërfaqet e parapara për ndërtime të tilla në bazë të planit urbanistik.

Për ç'do lokalitet konkret për rregullimin e tokës ndërtimore sipas Programit, do të përgatiten zgjidhjet e situatave, elabortet gjeodezike, zgjidhjet për rregullimin e tokës rreth objektit, mënyrat e lidhjes në objektet komunale.

II. VËLLIMI I RREGULLIMIT DHE SHKALLA E PAISJES SË TOKËS NDËRTIMORE ME OBJEKTE KOMUNALE DHE INSTALIME

КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ

Обемот на уредувањето и опремувањето на градежното земјиште на предвидените локации ќе се одвива sukcesивно според динамиката на изградбата и обезбедувањето на средствата за уредување на градежното земјиште.

Подготвувањето и опремувањето на градежното земјиште со комунални објекти и инсталации ќе се врши во рамките на расположивите средства сообразно техничките услови и можности. При тоа ќе се води сметка да се обезбедат оптимални услови за функционирање на изградените објекти.

Подготвување на градежното земјиште опфаќа:

- Изготвување на урбанистички планови,
- Изготвување и обезбедување на геодетска документација, подлоги и елаборати,
- Изработка на инвестиционо техничка документација
- Регулирање на имотно правните односи со сопствениците на земјиштето,
- Отстранување-преместување на постојните комунални објекти што сметаат при изградбата и користењето на објектот,
- Рушење на објекти и пренесување на шутот до депонијата,
- Израмнување на земјиштето (под што се разбира израмнување на земјата со котата на природната конфигурација на теренот),
- Расчистување на теренот од разни депонии.
- Опремувањето на градежното земјиште со комунални и инсталациони објекти кои спаѓаат на терет на општината:

a) Опремување на земјиште со основни инфраструктурни објекти во кои спаѓаат:

- изградба на улици и тротуари,
- изградба на водоводни системи и водоводна мрежа,
- изградба на фекална и атмосферска канализациона мрежа

Vëllimi i rregullimit dhe shkalla e paisjes të tokës ndërtimore me objekte komunale dhe instalime do të realizohet suksesivisht, sipas dinamikës të ndërtimit dhe sigurimit të mjeteve financiare për rregullimin e tokës ndërtimore.

Përgatitja dhe paisja e tokës ndërtimore me objekte komunale dhe instalime do të kryhet në suazat e mjeteve disponuese, në pajtim me kushtet dhe mundësitë teknike duke patur parasysh sigurimin e kushteve optimal për funksionimin e objekteve të ndërtuara.

Përgatitja e tokës ndërtimore përfshin:

- Përpilimin e planeve urbanistike,
- Sigurinmin e dokumentacionit gjeodezik, bazave dhe elaboreteve,
- Përpilimin e dokumentacionit teknik-investues.
- Zgjidhjen e marrëdhëneve pronësore juridike me pronarët e tokës,
- Heqjen, dislokimin e objekteve komunale ekzistuese të cilat paraqesin pengesë gjatë ndërtimit dhe shfrytëzimit të objektit,
- Shkatërimin e objekteve dhe transportimin e mbeturinave deri në deponi.
- Rafshimin e truallit (që nënkupton rafsimin e truallit me kuotën e konfiguracionit natyral të vendit),
- Pastrimin e vendit nga mbeturinat e ndryshme.
- Paisjen e tokës ndërtimore me objekte themelore të infrastukturës që hynë në llogari të komunes

a) Paisja e tokës ndërtimore me objekte komunale dhe instalime:

- Ndërtimi i rrugëve dhe trotuareve,
- Ndërtimi sistemeve dhe rrjetet të usjellësve,
- Ndërtimi i rrjetit të kanalizimit fekal dhe atmosferik.
- Gjellbrimi i sipërfaqeve publike, mirmbajtja e parqeve dhe sipërfaqeve të gjellbërta
- Ndërtimi dhe mirëmbajtje e nriçimit publik,

- озеленување на јавни површини, одржување на паркови и зеленила.
- изградба и одржување на јавно осветлување
- поставување на урбана опрема,
- одржување на спомен обележија

Со ова програма не се предвидува изградба на електрична дистрибутивна мрежа, и трафостаници, изведба на ПТТ и друга кабловска мрежа како и приклучоците во нив, што значи дека финансирањето на тие објекти и инсталации, односно нивната изградба ќе ја вршат претпријатија што управуваат со истите, по договор со инвеститорите.

- b) Комунални објекти и инсталации кои спаѓаат на терет на инвеститорот:
- приклучок во водоводна и фекална секундарна мрежа, према хидротехничките услови,
 - приклучок на ниско напонска секундарна мрежа према електроенергетските услови (од столб или орман)
 - партерно уредување на локацијата спрема изготвениот проект пристапни патеки од улицата до објектот.
 - хидрантска мрежа за заштита од пожар и полевање на зеленило во рамките на локацијата.
 - осветлување сврзано со објектот и земјштето во рамките на локацијата.
 - изведување на огради, потпорни зидови, озеленување и сл.

III. ИЗВОРИ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ

Средствата за задоволување на вистинските трошоци за уредување на градежното земјиште се обезбедуваат од:

1. Надоместокот за уредување на градежното земјиште утврден со оваа Програма,
2. Граѓански самопридонес,

- Vendosja e paisjeve urbane,
- Mirmbajtje e përmendoreve

Me këtë Program nuk parashikohet ndërtim i rrjetit shpërndarës eлектрик dhe transformatorëve, ndëtimi i PTT dhe rrjetet tjera kablore si dhe kyçja në ta, që do të thotë se financimet e këtyre objekteve, gjegjësisht ndërtimin e tyre do ta bëjnë ndërmarrjet që menaxhojnë me ato, në marrëveshje me investuesit.

- b) Objektet komunale dhe instalimet që hynë në llogari të investuesit:
- Lidhja në rrjetin sekundar të ujit dhe ujrave të zeza sipas kushteve hidroteknike,
 - Lidhja më rrjetin sekundar të tensionit të ulët sipas kushteve elektroenergjetike (në shtyllë ose kuti shpërndarëse)
 - Rregullimi i parterit-vendit rreth objektit sipas projektit të përgatitur, hyrjet prej rrugës në objekt.
 - Rrjeti ujqor-hidrante për mbrojtjen nga zjarri dhe vaditjen e gjelbërimit mbrenda lokacionit,
 - Ndriçimi lidhur me objektin dhe sipërfaqet ultur lokalitetit,
 - Ndërtimi I mureve mbrojtëse, gjelbërimi I vendit, rrethimi I objektit ejt.

III. BURIMET PËR RREGULLIMIN E TOKËS NDËRTIMORE

Mjetet për mbulesë të shpenzimeve reale për rregullimin e tokës ndërtimore sigurohen nga:

1. Kompenzimi për rregullimin e tokës ndërtimore.
2. Vetëkontributi qytetar,

3. Разни фондови и донации.

IV. ВИСИНА НА НАДОМЕСТОКОТ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ ПО НАСЕЛБИ И ЗОНИ

1. Надоместок на уредување на градежно земјиште

Висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште зависи од видот на објектот, врста на градбата како и од зоната на која се гради објектот, утрдени со ова Програма.

За уредувањето на градежното земјиште инвеститорите кои градат објекти плаќат надоместок во висина утврдена со ова Програма за m^2 нето корисна површина по катови на објектот што ќе се гради и согласно заверената проектна документација.

Во корисна површина не се сметаат површини под уидовите и другите конструктивни делови, инсталационите канали, окна на лифтови, окна на врати и отворени паркиралишта.

Висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште во зависност од зоната во која се гради видот и намената на објектот, помножени со соодветните коефициенти утврдени со Правилникот за степенот на уреденост на градежното земјиште и начинот на пресметување на трошоците за уредување на градежното земјиште според степенот на уреденост изнесува:

3. Fonde dhe donacione të ndryshme.

IV. LLOGARITJA E SHENZIMEVE PËR RREGULLIMIN E TOKËS NDËRTIMORE

1. Kompensimi për rregullimin e tokës ndërtimore

Lartësia e kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore mvaret nga llojit (destinimit) të objektit dhe llojit të ndërtimit zona ku ndërtohet objekti të percaktuara me këtë Program.

Për rregullimin e tokës ndërtimore investuesit të cilët ndërtojnë objekte do të paguajnë kompensim në lartësinë e caktuar me këtë Program, e cila llogaritet për m^2 neto sipërfaqe shfrytzuuese nësecilin kat të objektit që ndërtohet sipas dokumentacionit projektus të verifikuar.

Në sipërfaqe shrytëzuase nuk llogoriten sipërfaqet nën mure dhe pjesë tjeta konstruktive, kanalet e instalimeve, kafazet e ashensorëve, hapjet e dyerve dhe parkingjet e hapura.

Lartësia e komensimit për rregullimin e tokës ndërtimore, varësisht prej zonës ndërtimore, llojit dhe qëllimit të objektit, shumëzuar me koeficientet të percaktuar me Rregulloren per shkalln e rregullimit të tokës ndërtimore dhe mënyrës së përlllogaritjes të shpenzimeve për rregullimin e tokës ndërtimore sipas shkallës të rregullimit është:

		Град Дебар / Qyteti I Dibrës		Населени места / Vendbanime		
Намена на објектот / Destinimi I objektit		Прва зона / Zona e ult (ден/м ² ; den/m ²)	Втора зона / Zona e dytë (ден/м ² ; den/m ²)	Прва категорија / Kategoria e parë	Втора категорија / Kategoria e dytë	Трета категорија / Kategoria e tretë
1. Станбени објекти (индивидуални и колективни): Objekte banimi (individuale dhe kolektive):	коэффициент/ koeficient	2.600,00	1.800,00	600,00	400,00	150,00
Станбени простории Hapësira banimi	1.0					
Станбени прост. Со висина до 2.5м, подкровен простор Hapësira banimime lartësi deri 2.5m, hapësirë nënkulmi	0.2					
Лоѓа затворена од 3 страни Ballkon I mbyllur në 3 anë	0.4					
Подлоѓа затворена од 2 страни Ballkon I mbyllur në 2 anë	0.3					
Балкони и тераси Ballkone dhe terasa	0.2					
Заеднички подни тераси, пасажи Terasa të përbashkëta përdhes edhe pesazhe	0.2					
Помошни простории, остава за гориво, котлара, визба Hapësira ndihmëse, depo për lëndë djegëse, kaldaja, bodrum	0.3					
Трафостаница од 35 kv во објект и надвор од објект Transformator deri 35 kv mbrenda apo jasht objektit	0.3					
Скалишен простор и заеднички комуникации Hapësira e shkallëve dhe komunikim I përbashkët	0.3					
Стражарници, управител, простории за домар Hapësira për rrojtat, menaxhim dhe mirmbajtje	0.5					
Паркилишта и гаражи Parkingje dhe garazha	0.1					
2. Деловни и јавни објекти: Objekte afariste dhe publike:	коэффициент/ koeficient	5.000,00	3.800,00	800,00	600,00	200,00
Простории Hapsirat	1.0					
Магацин Magacin	0.5					
Помошни простории, остава за гориво, котлара, визба Hapësira ndihmëse, depo për lëndë djegse, kaldaja, bodrum	0.3					
Трафостаница од 35 kv во објект и надвор од објект Transformator deri 35 kv mbrenda apo jasht objektit	0.4					

Скалишен простор и заеднички комуникации Hapësira e shkallëve dhe komunikim I përbashkët		0.5					
Паркилишта и гаражи Parkingje dhe garazha		0.1					
Лоѓа затворена од 3 страни Ballkon I mbyllur në 3 anë		0.5					
Подлоѓа затворена од 2 страни Ballkon I mbyllur në 2 anë		0.4					
Балкони и тераси Ballkone dhe terasa		0.3					
Отворен наткриен простор Hapsirë e hapur e mbuluar		0.3					
3. Други објекти: Objekte tjera:		коэффициент/ koeficient	4.300,00	3.800,00	800,00	600,00	200,00
Катни гаражи Garazhe në kate		0.05					
Спортски покриени објекти Objekte sportive të mbuluara		0.5					
Спортски откриени објекти Objekte sportive të pambuluara		0.3					
Гасни станици и базни станици за 50% од површина на локацијата Qendra të gazit, dhe qendra të bazave të ndryshme për 50% të sipërfaqes së lokacionit		1.0					
Отворени пазаришта за 30% од површина на локацијата Tregje të hapura për 30% të sipërfaqes të lokacionit		1.0					
Базени Pishina		0.2					
Трафостаници над 35 kv Transformatorë mbi 35 kv		1.0					
За агро берзи, откупно дистрибутивни центри или пазари (се зема 50% од вкупната пресметана површина) Për agro berza, qendra grumbullimi dhe distribuimi ose tregje (miret 50% e sipërfaqes së përgjithshme të llogaritur)		1.0					
4. Производство, дистрибуција и сервис: Objekte për prodhim, shpërndarje dhe servisim:		коэффициент/ koeficient	9.300,00	8.000,00	3.500,00	2.500,00	2.000,00
G-1	Тешка и загадувачка индустрија Industri e rëndë ndotëse	0.05					
G-2	Лесна и незагадувачка индустрија Industri e lehtë jondotëse	0.01					
G-3	Сервиси Servisim	0.01					

G-4	Стоваришта Depo magazinimi – ngarkim shkarkim	0.01					
5.	Бензински пумпни станици и нејзини придружни содржини (продавници, кафитерии и ресторани, авто сервиси, авто салони, помошни простори): Stacion pompe benzini dhe përmbajtjet e saja përcjellëse (shitoret, kafiteri dhe restorante, auto servis, auto ultu, hapësira ndihmëse):	коэффициент/ koeficient	5.000,00	3.800,00	2.400,00	1.300,00	1.200,00
	Продажни простории на бензинските помпни станици Hapësirat shitëse të stacionit për pompë benzini	1.0					
	Услужни простори на бензинските помпни станици Hapësirat ndihmëse të stacionit për pompë benzini	1.0					
6.	Угостителски и туристички комплекси, хотелски комплекси и одморалишта (Б-5); хотел, мотел, времено сместување во викенд куќи, планинарски дом и ловен дом (А-4): Komplekse turistike hoteljerie, komplekse hoteljerie dhe pushimore (B-5); hotel, motel, shtëpi për alpinizëm dhe shtëpi për gjueti (A-4):	коэффициент/ koeficient	25,000.00	20,000.00	7,000.00	5,000.00	2,000.00
	За сите простории Për të gjitha hapsirat	0.05					
7.	За детски градинки, пензионерски домови и домови за стари лица: Kopshte për fëmijë, shtëpi për pensionistë dhe shtëpi për pleq:	коэффициент/ koeficient	20,000.00	12,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00
	За сите простории Për të gjitha hapsirat	0.05					
8.	За објекти од високо образование: Objekte për arsim të lartë:	коэффициент/ koeficient	2,000.00	1,200.00	300.00	200.00	100.00
	За сите простории Për të gjitha hapsirat	0.5					
9.	За објекти од култура: Objekte për ulture:	коэффициент/ koeficient	20,000.00	12,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000.00
	За сите простории Për të gjitha hapsirat	0.01					
10.	За објекти од терцијална здравствена заштита: Objekte nga mbrojtja e shëndetsisë terciare:	коэффициент/ koeficient	20,000.00	12,000.00	3,000.00	2,000.00	1,000. 00
	За сите простории Për të gjitha hapsirat	0.05					
11.	За објекти за производство на електрична енергија од обновливи извори (биогориво, биомаса, геотермална енергија и хидроенергија)	коэффициент/ koeficient	9.000,00	7.500,00	3.500,00	2.500,00	2.000,00

Për objekte për prodhimin e energjisë elektrike nga burime të ripërtërishme (lëndët djegëse bio, biomasa, energjia gjeotermale dhe hidroenergji)						
За сите простории Për të gjitha hapsirat	0.01					
12. За објекти за производство на електрична енергија од сончева енергија (фотонапонски панели), за 50% од површината на градежната парцела Për objekte për prodhimin e energjisë elektrike nga energjia e diellit (panele fotovoltaike), për 50% të parcelës ndërtimore	коэффициент/ koeficient	6.000,00	4.500,00	3.000,00	2.000,00	1.500.00
За 50% од површината на градежната парцела Për 50% të sipërfaqes të parcelës ndërtimore	0.01					

За подрачја во градежниот реон и надвор од него, каде Општина Дебар не е во состојба да обезбеди целосно уредување на градежното земјиште согласно предвидениот обем на уредување и степен на опремување на градежното земјиште со комунални објекти и инсталации, инвеститорите ќе плаќаат надоместок процентуално како што следува:

Пër zonat (teritoret) në rajonin ndërtimor dhe jashta tij, ku Komuna Dibër nuk është në gjendje të siguroje rregullim të tërësishëm të tokës ndërtimore sipas vëllimit dhe shkallës së paraparë për paisjen e tokës ndërtimore me objekte komunale dhe instalime, investitorët do të paguajnë kopenzimin me përqindje si vijon:

Подготвителни работи / Punë përgatitore	10%
За јавни патишта, улица, тротуари / Për rrugë publike, trotuare	45%
Главен водовод на вода резервоари и пречистување (филтрирање) / Ujësijllsi kryesor, rezervuar dhe pastrim (filtrim)	15%
За улична водоводна мрежа / Rrjeti i ujësijllsit rrugor	10%
За улична фекална канализациона мрежа / Për rrjetin e kanalizimit fekal	15%
За колекторска атмосферска канализација / Për sistemin e kolektorëve dhe kanalizimin atmosferik	5%

Во надоместокот за уредување на градежното земјиште не е пресметан како приход обезбедувањето на електрична енергија од дистрибутивната мрежа и трафостаница, изведба на ПТТ и друга кабловска мрежа, изградба на пречистителни станици како и надоместок за приклучоци на целата инфраструктура (електро, ПТТ, водовод и канализација), што значи дека тие тошоци паѓаат на товар на инвеститорите кои ги градат објектите.

- 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, лоџија, подлоџија, балкони, тераси, заеднички проодни тераси, пасажии, 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

Нë компензиранин пëр регуллимин е токës ндëртиморе нук јанë ллогаритур си тë хура сигурими (ндëртими) i енгисë електрике нга ррјета шпëрндарëсе дхе трансформатори, ндëртими i ррјетит тë ПТТ дхе ррјет тјетër кабловик, ндëртими i қендраве пëр пасрим тë ујраве фекал си дхе копензими пëр куçјен нë инфраструктурë нë пëргитһси (електрик, ПТТ, ујсјеллës дхе канализим), қë до тë thotë се кëта шпензиме до тë јен облигим i инвеститорëve қë ндëртонë објектет.

- Нë растет кур пëр ндëртимин е објектеве ëштë парашуиквар рëнимии објектеве екзистуесе тë региструар не флетпронëси тë цилët гјинден нë тë нјејтën parcelë ндëртиморе, гјатë ллогаритјес сë влерës сë шпензимеве пëр ррегуллимин е токës ндëртиморе, нга сипëрфајја шхрүтëзуесе е ре збритет сипëрафајја сипëрфајја е региструар нë флетпронеси пëр објетет екзистуесе тë цилët до тë рëноһен ме ндëртимин е објектит тë ри. Нë кëто расте, сипëрфајја е нëнкүлмит, баллконе, тераса, тераса тë пëрбашкта пëр комуниким, pazazh, һapsira ндиһмëсе, podrum, һapsirë пëр shkallë, комуниким i пëрбашкët, parkingje дхе garazha тë објектеве екзистуесе до тë minusohen vetëm сипëрфајја

со намената на површините на наведените простории и делови од објектот.

-Доколку при изградбата инвеститорите отстапуваат од техничката документација и се здобиваат со поголема станбена или деловна површина, должни се да плаќаат соодветна разлика на надоместокот за уредување на градежното земјиште за новоизградената површина, по предходно добивање уредна документација од надлежниот орган.

-За сутерен ќе се плаќа 75 % од утврдениот износ според оваа Програма.

-Инвеститорите кои ќе добиваат согласност од надлежниот орган за пренамена на просторот, ќе извршат доплата на разликата на трошоците за уредување на градежното земјиште во зависност за каква пренамена се работи а согласно Програмата за уредување на градежното земјиште која важи во моментот кога се извршува промената.

-Меѓусебните права и обврски за уредување на градежното земјиште се уредуваат со договор помеѓу инвеститорот и Општината Дебар.

-Комуналните организации се должни пред да извршат приклучок за електричната, водоводната канализација и ПТТ мрежа да побараат градежна дозвола за градежниот објект.

-За локациите каде трошоците за уредување на градежното земјиште се поголеми од просечните трошоци утврдени со Програмата, надоместокот за уредување ќе биде пресметан според стварните трошоци.

-Со посебен договор на инвеститорите може да им се остапи, сами да го извршаат уредувањето на градежното земјиште, во кој договор ќе бидат определени работите кои инвеститорите треба да ги изведуваат на своја сметка. Во тој случај надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе се плаќа само за предходните вложувања на примарната инфраструктура и изработка на урбанистичките планови.

За плаќање на средствата за уредување на градежното земјиште е допуштена можноста за исплата во рати. Инвеститорите се должни да при склучување на договорот платат 50% од трошоците за уредувањето а за остатокот на средствата обезбеди банкарска гаранција.

shrytëzuese e објектит е цила është e të njejtит destinim me sipefaqet permendura dhe pjesëve të објектит.

- Nëse gjatë ndërtimit investuesit dalin jashtë dokumentacionit teknik dhe fitojnë sipërfaqe afariste ose banimi më të madhe, janë të obliguar që të paguajnë diferencën e kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore për sipërfaqen e re, pas marrjes së dokumentacionit të rregullt nga organi kompetent.

- Për suterен do të paguhet 75 % nga shuma e caktuar me këtë Program.

- Investuesit që do të marrin pëlqim nga organi kompetent për ridestininim e sipërfaqeve do të paguajnë ndryshimin e kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore, varësisht se për çfarë ridestininimi bëhet fjalë në pajtim me Programin që është në fuqi në momentin e ndryshimit.

- Të drejtat dhe obligimet reciproke për rregullimin e tokës ndërtimore do të caktohen me kontratë ndërmejt ndërtuesit dhe Komunës Dibër.

- Organizatat publike janë të obliguara që para se të bëjnë kycjen e објектит në rrjetin elektrik, të ujit dhe telefonik, paraprakisht të kërkojnë leje ndertimi për објектин.

- Për lokacionet ku shpenzimet për rregullimin e tokës ndërtimore janë më të larta nga ata që janë përcaktuar me program, pjesëmarrja e investuesve në rregullim do të bëhet sipas shpenzimeve reale.

- Me kontratë të veçantë me të cilën do të përcaktohen punët që do të realizohen mundet investuesit t'i lejohet që vetë të bëjë rregullimin e tokës ndërtimore. Në këtë rast kompensimi për rregullimin e tokës ndërtimore do të paguhet vetëm për investimet e bëra në infrastrukturën primare dhe hartimin – përpilimin e planeve urbanistike.

Për pagesën e mjeteve për rregullimin e tokës ndërtimore, jepet mundësia e pagesës në këste. Investuesit janë të obliguar që me rastin e nënshkrimit të kontratës të paguajnë 50 % të shpenzimeve për rregullimin e tokës ndërtimore,

Определување на зони за уредување на градежното земјиште:

Градежното земјиште на кое ќе се врши уредувањето, според урбанистичкиот план на град Дебар е поделена на две зони: ПРВА ЗОНА и ВТОРА ЗОНА додека населените места се делат во 3 категории.

Зони на град Дебар:

ПРВА ЗОНА - опфаќа дел на градот Дебар со населбите "Венец I", "Венец II" и "Кенаница".

Првата зона почнува од новопредвидената раскрсница на влезот на градот (пат Дебар - Скопје оди по новопредвидената улица во границите на локациите на Комбинатот за гипс "Кнауф-Радика" до спојот со ул. "Фуат Дибра" по истата улица оди до спојот со ул. "Мигени" свртува десно се движи по истата до ул. "Ибе Паликуќа" свртува лево и оди по ул. "Ејуп Катици" продолжува по истата се до спојот со ул. "Сабри Карамети" кај Старата градска бања, се движи по истата се до спојот со ул. "Јосиф Багери" свртува десно и се движи по истата се до спојот со ул. "Сами Фрашери", свртува лево и оди по истата, свртува лево кај поранешната касарната оди по истата и се спојува со ул. "Муса Пиперку" новопредвидената колекторска улица (западна страна) се спојува во ист правец со ул. "Зеќир Чанка" оди по истата и се спојува со новопредвидената колекторска улица кај говедарскиот пат, се движи по истата се до спојот со патот "Дебар-Струга", продолжува по истиот правец спрема обалата на Дебарското езеро до вкрстувањето со новопредвидената обиколка улица, свртува лево и се движи по неа се до спојот со регио-налниот пат правец Дебар-Скопје и од тука до почетната точка.

Во првата зона влегува и приобалната зона чии граници се движаат од новопредвидената раскрсница при влезот на градот (пат Дебар-Скопје) која се движи по новопредвидената обиколна улица се до вкрстувањето со колектростката улица (патот Дебар-Струга) свртува лево се до брегот на Дебарското езеро, се движи по неа се до границата на КО-Рајчица и се затвара со регионалниот пат Дебар-Скопје.

ндерса për diferencën të sigurojë garancionin bankor.

Përcaktimi i zaonave për rregullimin e tokës ndërtimore:

Toka ndërtimore në të cilën do të bëhet rregullimi sipas planit urbanistik të qytetit të Dibrës është i ndarë në dy zona: ZONA E I- rë dhe ZONA E II-të. ndërsa vendanimet rrurale ndahen në 3 kategori.

Zonat e qytetit:

ZONA E PARË - Pjesa e qytetit me lagjet "Venec I", "Venec II" dhe "Qenanica".

Zona e parë fillon nga udhëkryqi i paraparë në hyrje të qytetit (rruga Dibër-Shkup) vazhdon nëpër rrugën e paraparë nëpër kufijtë e lokaliteteve të Kombinatit të gjipsit "knauf-radika" deri te bashkimi me rrugën "Fuat Dibra", vazhdon nëpër të njejtën deri te bashkimi me rrugën "Migjeni", kthen djathtas vazhdon nëpër të njejtën deri te rr."Ibe Palikuqi", kthen majtas vazhdon nëpër rr. "Ejup Qatipi" deri te lidhja me rr. "Sabri Karameti" te Banja e vjetër e qytetit, vazhdon nëpër të njejtën deri te bashkimi me rr. "Josif Bagerii", kthen djathtas vazhdon deri te lidhja me rr. "Sami Frashëri", kthen majtas dhe vazhdon nëpër të, kthen majtas te ish objektet e Armatës, vazhdon nëpër të dhe bashkohet me rr. "Musa Piperkui" (rruga e paraparë e kolektorit në pjesën perëndimore), bashkohet në të njejtin drejtim me rr. e "bagëtime", lëviz nëpër të njejtën deri te bashkimi me rr. "Strugë-Dibër", vazhdon nëpër të përgjatë bregut të liqenit të Dibrës deri te kryqëzimi me rrugën e paraparë, kthen majtas vazhdon nëpër të deri te bashkimi me rr. Regjionale Dibër – Shkup dhe prej aty në pikën fillestare.

Në zonën e parë hynë dhe zonat për gjatë bregut të liqenit të Dibrës, kufijtë e të cilit fillojnë nga udhëkryqi i paraparë në hyrje të qytetit rr. Dibër-Shkup, lëviz nëpër rrugën e paraparë deri te kryqëzimi me rrugën e kolektorit (rruga Dibër Strugë), kthen majtas deri te bregu i liqenit të Dibrës, lëviz nëpër të deri te kufijtë e KK Rajçicë dhe mbyllet me rrugën regjionale drejtimi Dibër-Shkup.

ВТОРА ЗОНА: Го опфаќа другиот дел на градот до границите на урбанистичкиот план на град Дебар. и населбата Рајчица во рамките на границите на Генералниот Урбанистички план на градот.

Определување на категории на населени места за уредување на градежното земјиште:

- Категорија 1 на населени места: Долно Косоврасти, Баниште и Рајчица
- Категорија 2 на населени места: Могорче, Отишани, Џеписhte и Гари
- Категорија 3 на населени места: Осој, Аме, Горно Косоврасти, Крифци и останатите населени места на територијата на општина Дебар.

13. СРЕДСТВА ОД ГРАЃАНСКИ САМОДОПРИНЕС, ФОНДОВИ И ДОНАЦИИ:

Средствата собрани од самопридонес на граѓаните се средства со кои граѓаните самоиницијативно партиципираат во уредување и изградба на улици, тротуари, водовод или фекална канализација во населбите во кои тие живеат.

Средствата од разни фондови и донации се средства кои општината ги добива со припрема на програми и проекти со кои конкурира пред Републичките фондови или странски донатори.

ЗОНА Е ДYTË: Kjo zonë përfshin pjesën tjetër të qytetit deri te kufijtë e planit urbanistik të qytetit të Dibrës, dhe venbanimi Rajçicë ne kuadër të kufirit të Planit Gjeneral Urbanistik të qytetit.

Përcaktimi kategorive të venbanimeve rurale për rregullimin e tokës ndërtimore.

- Kategoria 1 e vedbanimeve rurale: Kosovrasti i Poshtëm, Banisht dhe Rajçicë
- Kategoria 2 e vedbanimeve rurale: Mogorçë, Otishan, Xhepishte dhe Gari
- Kategoria 3 e vedbanimeve rurale: Osoj, Aме, Kosovrasti i Epërm, Krifcë dhe fshatrat tjera në territoret të Komunes Dibër.

2. MJETE NGA VETKONTRIBUTI QYTETAR, FONDE DHE DONACIONE

Mjete të grumbulluara nga vetëkontributi qytetar janë mjete që participojnë qytetarët me vetëinicijativë për rregullimi e rrugëve, trotuareve, ujësjellsit ose kanalizimit fekal në lagjet përkatëse ku jetojnë vet ata.

Mjete nga фонде dhe donacione të ndryshme jane mjete për të cilat komuna i fiton duke pregaditur programe dhe projekte me të cilat konkuron prane фондеве Republikane dhe фондеве apo organizatave tjera ndërkombtare.

ПРИХОДИ ТË ARDHURA		
I	Приходи од наплата на надоместок за уредување на градежно земјиште за изградба Të ardhura nga pjesa e kompensimit për rregullimin e tokës ndërtimore për ndërtim të	
1	Колективни станбени згради Ndërtesa për banim kolektiv	
Станбени објекти на улица "Јусуф Грваља" Objekte banimi në rrugën "Jusuf Gërvalla"		6.500.000,00 ден/den
Станбени објекти на населба "Дебарски Конгрес" Objekte banimi në lagjen "Kongresi i Dibrës"		7.000.000,00 ден/den
Станбени објекти во улица "Шериф Лангу" Objekte banimi në rrugën "Sherif Langu"		10.000.000,00 ден/den
ВКУПНО 1: GJITHSEJ 1:		23.500.000,00 ден/den
2	Индивидуални станбени згради Objekte për banim individual	
Населба "Венец 1" Lagjia "Venec 1"		4.000.000,00 ден/den
Доградби, надградби на индивидуални станбени згради Ndërtimi i anekseve dhe mbindërtimi i objekteve për banim individual		1.500.000,00 ден/den
ВКУПНО 2: GJITHSEJ 2:		5.500.000,00 ден/den
3	Деловен и друг простор Sipërfaqe afariste	
Деловни објекти во склоп на станбени објекти Sipërfaqe afariste në kuadër të objekteve për banim		7.000.000,00 ден/den
Деловен простор од доградби и надградби Sipërfaqe afariste për mbindërtim dhe anekse		1.000.000,00 ден/den
Стопански и производни објекти Sipërfaqe afariste prodhuse		3.500.000,00 ден/den
ВКУПНО 3: GJITHSEJ 3:		11.500.000,00 ден/den

		ВКУПНО I: GJITHSEJ I:	40.500.000,00 ден/ден
II	Граѓански самопридонес Vetkontributi qytetar		1.500.000,00 ден/ден
III	Фондови и донации Fonde dhe donacione		8.000.000,00 ден/ден
Одлука за користење на средства за капитални дотаци до ЕЛС за инфраструктурни проекти од областа на ЖС и ПП за 2025 Vendim për shfrytëzimin e mjeteve për subvencione kapitale për njësitë e VQL për projekte infrastrukture në fushën e MJ dhe PH për 2025			7.719.350,00 ден/ден
Други донации Donacione tjera			280.650,00 ден/ден
		ВКУПНО I - III: GJITHSEJ I - III:	50.000.000,00 ден/ден

РАСХОДИ SHPENZIME		
I	Регулирање на имотно правните односи Rregullimi i marrdhënjeve pronësore	8.500.000,00 ден/ден
II	Уредување на локации Rregullimi i lokaliteteve	3.000.000,00 ден/ден
III	Изградба на примарни инфраструктурни објекти Ndërtimi i objekteve të infrastructures dhe instalimeve primare	13.000.000,00 ден/ден
III.1	Изградба на фекална канализација на Крак 1 во населба Тулбе Дебар Ndërtimi i kanalizimit fekal të Degës 1 në lagjen Tulbe Dibër	1.980.716,00 ден/ден
III.2	Проширување на водоводната мрежа (крак 1) за водоснабдување на дел од УБ6 на град Дебар Zgjerimi i rrjetit të ujësjellësit (dega 1) për furnizimin me ujë të pjesës së BU6 të qytetit të Dibrës	5.738.634,00 ден/ден
III.3	Изградба на јавно осветлување на делници на градски улици во Дебар Ndërtimi i ndriçimit public në seksione të rrugëve të qytetit në Dibër	4.803.581,00 ден/ден
III.4	Други инфраструктурни објекти Objekte infrastrukture të tjera	477.069,00 ден/ден
IV	Дислокација на подземни и надземни инсталации Dislokimi i rrjeteve nëntoksore dhe mbitoksore	1.000.000,00 ден/ден
V	Изработка на урбанистички планови и техничка документац. Hartimi i planeve urbanistike dhe dokumentacioneve teknike	7.000.000,00 ден/ден
V.1	Изработка на ГУП за град Дебар Hartimi i PGJU për qytetin e Dibrës	6.200.000,00 ден/ден
V.2	Годишна програма за Енергетска ефикасност Program vjetor për efikasitet energjetik	300.00,00 ден/ден
V.3	Други проекти, согласно потребите на општина Дебар	500.000,00

	Проекте tjera, në pajtim me nevojat e komunës Dibër	ден/ден
VI	Интервенции во инфраструктурата во стариот дел од градот Intervenime në infrastrukturën pjesën e vjetër të qytetit	1.500.000,00 ден/ден
VII	Уредување и одржување на јавни зелени површини (Согласно Годишна програма за одржување на јавно зеленило во општина Дебар) Rregullimi dhe mirëmbajtja e sipërfaqeve të gjelbëruara (Në pajtim me Programin vjetor për mirëmbajtjen e gjelbërimit public në komunën Dibër)	615.000,00 ден/ден
VIII	Уредување-чистење на диви депонии Rregullimi – pastrami i deponive	1.000.000,00 ден/ден
IX	Изградба на нови паркинг простори Ndërtimi i sipërfaqeve të reja për parkim	8.000.000,00 ден/ден
X	Пешачки стази и тротуари Shtigje këmbësorësh dhe trotuarë	1.000.000,00 ден/ден
XI	Изградба и реконструкција на локални патишта Ndërtim dhe rikonstruim i rrugëve lokale	3.385.000,00 ден/ден
XII	Расходи за неисплатени долгови Obligime nga periudha e kaluar	2.000.000,00 ден/ден
ВКУПНО I - XII: GJITHSEJ I - XII:		50.000.000,00 ден/ден

РЕКАПИТУАЛЦИЈА / REKAPITULLIM

Приходи Të ardhura	50.000.000,00 ден/ден
Расходи Shpenzime	50.000.000,00 ден/ден
Приходи - Расходи Të ardhura - Shpenzime	0.00 ден/ден

Програмата за уредување на градежното земјиште за град Дебар и одржувањето на комуналните објекти и инсталации влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во Службениот гласник на Општината Дебар.

Programi për rregullimin e tokës ndërtimore për qytetin e Dibrës dhe mirëmbajtjen e objekteve komunale dhe instalimeve do të hyjë në fuqi ditën e tetë nga shpallja në Kumbesën zyrtare të Komunës.

Бр./Nr.08-782/11
22.12.2025
Дебар/Dibër

СОВЕТ НА ОПШТИНАТА / KËSHILLI KOMUNAL
Претседател / Kryetari
Afrim Krkuti