

Врз основа на членовите 94,95,96 и 97 од Законот за градежно земјиште („Службен весник на Р.М. „бр.15/15,98/15,193/15,226/15,31/16,142/16 и 190/16), а согласно Правилникот 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 Р.М. „бр.193/16), член 15 од Статутот на Општина - Свети Николе („Службен гласник на Општина Свети Николе” „бр. 01/2006 Советот на Општина Свети Николе на _____ седницата одржана на _____2021 година, донесе

НАЦРТ ПРОГРАМАТА
за уредување на градежно земјиште на подрачјето
на Општина Свети Николе во 2022 година

ВОВЕД

Оваа програма особено ги содржи следните поглавја:

- I. Просторот кој е предмет на уредување;
- II. Обемот на работите за подготвување и расчистување на градежно земјиште;
- III. Обемот и степенот на опремување на градежно земјиште со објекти на основната и секундарната инфраструктура;
- IV. Изворите на финансирањето на Програмата;
- V. Пресметување на трошоците за уредување на градежното земјиште;
- VI. Висина на надоместокот за уредување на градежно земјиште и неговата распределба;
- VII. Начин на распределба на средствата за финансирање за изградба и одржување на инфраструктурата;
- VIII. Динамика и извршување на Програмата;
- IX. Надомест за изградба и реконструкција на инфраструктурни објекти на територијата на Општина Свети Николе.
- X. Одредби за реализација на програмата

I.ПРОСТОР КОЈ Е ПРЕДМЕТ НА УРЕДУВАЊЕ

Како простор кој е предмет на ова Програма за уредување на градежно земјиште за Општина Свети Николе е просторот кој е дефиниран како градежен опфат на градежно изградено и градежно неизградено земјиште дефинирано со Урбанистички план „ЛУПД или ДУПД. за град Свети Николе и сите останати населени места во Општина Свети Николе.

I.I . ПОДРАЧЈА ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ

Градежното земјиште во град Свети Николе е поделено на 2 (две) зони според местоположбата во однос на централното градско подрачје и опфатот е ограничен со следното:

1.Подрачјето на 1-ва зона го опфаќа просторот помеѓу улиците:

Тргувајќи од раскрсницата помеѓу улица “Младинска” и „Карпошева”, по улицата „Младинска” до спој со улица „29-ти Ноември”, десно по улица „29-ти

Ноември” до спој со улица „Јанко Глигоров”, лево по улица „Јанко Глигоров” до спој со улица „Вељко Влаховиќ”, десно по улца „Вељко Влаховиќ” се до сервисот „Бацоц”, десно преку мостот на „Светиниколска река” до улица „Маршал Тито” (Дистрибуција), десно по улица „Маршал Тито” до спој со улица „Гоце Делчев” лево по улица „Гоце Делчев” со спој со улица „11-ти Октомври”, десно по улица „11-ти Октомври” до спој со улица „Септемвриска”, лево по улица „Септемвриска” до спој со улица „Крсте Мисирков”, десно по улица „Крсте Мисирков” до спој со улца „Овчеполска”, по целата должина на улица „Овчеполска” до спој со улица „Питу Гули”, десно преку мост (кај Дардо) до улица „Кочо Рацин”, по улица „Кочо Рацин” до спој со улица „Крсте Мисирков” и лево со улица „Крсте Мисирков” до раскрсница со „Младинска” и улица „Карпошева”

2. Подрачјето на 2-ра зона го опфаќа просторот ограничен со улиците:

Целиот друг простор на градот, освен површината опфатена во прва зона.

3. Индустриска зона-Свети Николе

Оваа индустриска зона го опфаќа просторот од Земјоделското училиште кон Овче Поле, од двете страни на регионалниот пат Свети Николе - Овче Поле се до границите определени со ГУП. Инвенститорите кои ќе градат надвор од границите на ГУП се ослободени од трошоци за уредување на градежно земјиште, а истото треба да го направат сами и на своја сметка, но со претходно обезбедување на сите потребни согласности.

4. Индустриска зона „Овче Поле,,

Оваа зона го опфаќа постојните капацитети на индустриски објекти кои се наоѓаат во делот помеѓу железничката станица и магистралниот пат М5 Штип –Велес , истите егзистираат и ново предвидените согласно Деталниот урбанистички план за индустриска зона „Овче поле,,

Инвенститорите кои ќе градат надвор од границите на УП се ослободени од трошоци за уредување на градежно земјиште, а истото треба да го направат сами и на своја сметка, но со претходно обезбедување на сите потребни согласности

5. Зона “мало стопанство”

Како посебен простор се појавува планираната Малостопанска а зона, која го опфаќа реонот помеѓу реката Периш, патот од “Југосуровина” до Здружението на возачите и автопатот Миладиновци - Штип.

7.Населени места во Општина Свети Николе

Прва зона:

А): Пеширово, Амзабегово, Ерџелија, Мустафино, Кадрифаково, Црнилиште, Горобинци,

Втора зона:

Б): Мездра, Долно Ѓуѓанци, Немањици, Трстеник, Сопот, Преод, Малино, Стањевци, Павлешенци, Мечкуевци, Ранченци и Кнежје.

В) сите останати места

II. ОБЕМОТ НА РАБОТИТЕ ЗА ПОДГОТВУВАЊЕ И

РАСЧИСТУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ

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

II- 1 Подготвителни работи и

II - 2 Расчистување на градежно земјиште

II – 1 ПОДГОТВИТЕЛНИ РАБОТИ

Под подготвителни работи се подразбира:

- Изработка на ажурирани геодетски подлоги и геодетски елаборати.
- Изработка на урбанистички планови
- Изработка на проектна документација за изградба на инфраструктурни објекти.

II – 2 РАСЧИСТУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

Расчистување на градежното земјиште со цел да се изврши опремување на градежната парцела со објекти од комуналната инфраструктура.

Под расчистување на градежното земјиште а градежната парцела се смета:

- Решавање на имотно правните односи;
- Уривање на постојните градежни и други објекти на градежно земјиште (градежна парцела), со транспорт на материјалот до одредена депонија

III. ОБЕМОТ И СТЕПЕНОТ НА ОПРЕМУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ СО ОБЈЕКТИТЕ НА ОСНОВНАТА И СЕКУНДАРНАТА ИНФРАСТРУКТУРА

Под обем на опремување на градежното земјиште е изградба на инфраструктурни објекти како што се пристапна улица, водоводна мрежа, канализациона мрежа, електро мрежа со сите свои приклучни елементи како канализациони, водомерни шахти, бандери и друго како можност за индивидуални приклучоци.

Приклучувањето на објектите во мрежата може да го вршат единствено овластени претпријатија по издадено одобрение за приклучок од Општина Свети Николе а на товар на барателите за приклучок, согласно нивните пресметки за потрошен материјал, работна рака , такси и друго..

Опремувањето на градежното земјиште може да биде извршено целосно или делумно, во минатиот период или во моментот кога се уредува.

Под степен на опремување на градежно земјиште се подразбира степенот на опременост на земјиштето со објекти од комунална инфраструктура за задоволување на заедничката и индивидуалната комунална потрошувачка, до границите на градежната парцела.

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

III– 1 Основен степен на уреденост претставува опременост со:

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

III – 2 Повисок степен на уреденост:

Повисок степен на уреденост ги опфаќа објектите од точка III– 1 и дополнително

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

III-3 Понизок степен на уреденост

- непречен пристап до градежна 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 атмосферска канализација)
- нестандардно улично осветлување
- надземна нестандартна електрична мрежа.

III –4 Опременување со објекти од комуналната инфраструктура до градежната парцела:

а.) Опременување со објекти од комуналната инфраструктура за заедничка комунална потрошувачка во кои спаѓаат:

- основни градски сообраќајници (примарни и секундарни);
- непречен пристап до градежната парцела од јавен пат;
- магистрални и примарни водоводи за довод на вода заедно со пратечки објекти;
- магистрални и примарни водоводи за одвод на фекална и атмосферска вода заедно со пратечки објекти;
- градски плоштади и јавни прометни површини (улицы, тротоари, пешачки и други површини согласно урбанистички планови);
- изградба на јавно осветлување и
- изградба на јавно зеленило.

б.) Индивидуална комунална потрошувачка за кои е извршено или ќе се изврши:

- изградба на секундарна водоводна мрежа до водомерна шахта;
- изградба на секундарна фекална мрежа до последната шахта;
- изградба на секундарна нисконапонска електрична мрежа, до приклучен орман за индивидуални станбени згради и со разводен орман за колективни станбени згради;

Трошоците за уредување на градежното земјиште, што подразбира примарни инфраструктурни објекти со приклучни елементи како можност за индивидуални приклучоци се на товар на Општина Свети Николе.

Трошоците за уредување на градежното земјиште, до градежната парцела согласно склучен договор со Општината може да ги плати и инвеститорот, правно или физичко лице.

Целосното уредување на градежното земјиште, се врши по обезбедувањето на правни, технички услови и материјални средства, но не подолго од пет години по целосната уплата на средствата од страна на инвеститорот.

III – 5 Опременување со објекти од комунална инфраструктура во границите на градежната парцела.

Уредувањето на градежното земјиште во границите на градежната парцела со комунална и сообраќајна инфраструктура и партерно

уредување го врши сопственикот на земјиштето согласно Одобрението за градба. (инвеститорот).

IV. ИЗВОРИ НА ФИНАНСИРАЊЕТО НА ПРОГРАМАТА ПРИХОДИ –РАСХОДИ

ПРИХОДИ

А.Извори на финансирање		ПРИХОДИ ОД БУЏЕТ НА ОПШТИНА 2021 год .	ПРИХОДИ ОД ДОНАЦИИ 2021 год	ПРИХОДИ КРЕДИТ 2021 год
1	Средства од надоместок за уредување на градежно земјиште од корисници на земјиште за изградба на објекти	7.416.706		
2	Средства од надоместок за користење на јавно прометни површини	1.000.000		
3	Приходи од јавно осветлување	13.000.000		
4	Приходи од закупнина на имот на општина Свети Николе	1.000.000		
5	Други неданочни приходи на општината	500.000		
6	Надомест од продажба на градежно земјиште	5.000.000		
7	Трансфери од Агенција за државни патишта	3.293.294		
8	Надоместок од утврдување на правен статус на бесправни изградени објекти	2.000.000		
9	Приходи од закуп на земјоделско земјиште	20.000.000		

10	Приходи од надоместок за одржување на јавна чистота	2.000.000		
11	Приходи од Биро за регионален развој	3.880.000		
12	Кредитно задолжување преку МПСИ			43.032.408
13	Приходи од министерство за животна средина		4.000.000	
	ВКУПНО	59.090.000	4.000.000	43.032.408

РАСХОДИ

			БУЏЕТ	ДОНАЦИИ	КРЕДИТ
Ф		УРБАНО ПЛАНИРАЊЕ	2022	2022	2022
Ф1	Ф10	УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ			
	425640	ГУП, ДУП, УП за село, УП вон населено место -Урбанистичко архитектонски проекти и ревизија на горе наведените и геодетски услуги	6.400.000		
	425640	Геодетски услуги	2.000.000		
		Вкупно Ф1	8.400.000		0
Ф2	Ф20	УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ			
	425980	Надзор на изведбени работи во инфраструктурата	1.000.000		
	425930	Стратегиска оцена за влијание на УП врз животната средина	400.000		
	425970	Елаборати за животна средина	150.000		
	425970	Стручна ревизија на урбанистички планови	400.000		
	425930	Геомеханички истражувања	400.000		
		Вкупно Ф2	2.350.000		0
ФА		УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ(КАПИТАЛНИ РАСХОДИ			
ФАА	485420	Експропријација	1.500.000		

	482910	Подготвување на техничка документација за сите видови на проекти за инфраструктурни објекти и ревизија на горенаведените	2.500.000		
		Вкупно ФА	4.000.000		0
ЈГ	ЈГА	СНАБДУВАЊЕ СО ВОДА - КАПИТАЛНИ РАСХОДИ			
	482730	Реконструкција на водоводна мрежа во град Свети Николе	2.000.000		
	482730	Ревитализација на бунари бр.5 и7 на водоснабдителен систем Дивљак	1.000.000		
		ВКУПНО ЈГ	3.000.000		0
ЈИ		ИЗГРАДБА НА СИСТЕМИ ЗА ОДВЕДУВАЊЕ И ПРЕЧИСТУВАЊЕ НА ОТПАДНИ ВОДИ			
	ЈИА	ИЗГРАДБА НА КАНАЛИЗАЦИОНИ МРЕЖИ ВО ГРАДОТ И СЕЛАТА			
	482920				
	ЈИВ	ИЗГРАДБА НА СИСТЕМИ ЗА ОДВЕДУВАЊЕ И ПРЕЧИСТУВАЊЕ НА ОТПАДНИ ВОДИ			
	482920	Изградба на фекална канализација на дел од улици Живко Чинго, Јуриј Гаргарин, Миле Поп Јорданов, Ѓорче Петров, Пере Тошев, Никола Јонков Вапцаров	330.000		
	482920	Реконструкција на канализациона мрежа во град Свети Николе	2.000.000		
	482920	Изградба на фекална канализација во с. Мустафино	1.900.000	4.000.000	
	482930	Санација на речно корито на Светиниколска река	5.000.000		
		Вкупно ЈИ	9.230.000	4.000.000	0

				0	0
J3	J30	ЈАВНО ОСВЕТЛУВАЊЕ			
	421110	Јавно осветлување – потрошувачка на ел.енергија	3.500.000		
	423910	Реконструкција на капацитетите за енергетика	1.500.000		
		Вкупно J3	5.000.000		0
J4	J40	ЈАВНА ЧИСТОТА			
	424590,42	Чистење на јавно прометни површини	3.900.000		
	424510	Чистење на градското речно корито (3 пати во годината)	900.000		
	424320	Зимско одржување	1.800.000		
	425990	Проект за јавна чистота –ангажирање на лица	1.200.000		
		Вкупно J4	7.800.000		0
J5	J50-421440	Јавен локален превоз на патници во рурални средини во Општина Свети Николе	500.000		
		Вкупно J5	500.000		0
J6	J60	ОДРЖУВАЊЕ И ЗАШТИТА НА ЛОКАЛНИ ПАТИШТА, УЛИЦИ И РЕГУЛИРАЊЕ НА РЕЖИМ НА СООБРАЌАЈ			
	423910	Обележување и поставање на хоризонтална и вертикална сигнализација	500.000		
		Вкупно J6	500.000		0
J7	J70	ОДРЖУВАЊЕ И КОРИСТЕЊЕ НА ПАРКОВИ И ЗЕЛЕНИЛО			
	423910	Одржување на зелени површини околу зградите -набавка на расадни цвеќиња и дрва	100.000		
		Вкупно J7	100.000		
J8	J80	ДРУГИ КОМУНАЛНИ УСЛУГИ			
	425940	Рушење на бесправно изградени објекти	200.000		
	425530	Ерадикација на животни скитници и дератизација	300.000		
		Вкупно J8	500.000		0
ЈД	ЈД	ИЗГРАДБА И РЕКОНСТРУКЦИЈА НА УЛИЦИ И ПАТИШТА			

	ЈДА	Изградба на улици и патишта во градот и селата			
	482130	Реконструкција на улици во град Свети Николе и селата -развојна програма	3.500.000		
	ЈДВ	Изградба и реконструкција на локални улици и патишта во општина Свети Николе			
	482120	Изградба на улици Димитар Влахов,Александар Серафимов и Нада Ицева			22.004.990
	482120	Изградба на улици Рајко Жинзифов, крак од Јури Гаргарин,крак од Цар самоил,Миле Поп Јорданов,крак од Војдан Чернодрински,крак од Киро Глигоров,крак од сирма Војвода, и крак од 11-ти Октомври	4.000.000		21.027.418
	482120	Изградба на локален пат од с.Ѓузумелци до с. Кнежје	450.000		
		Вкупно ЈД	7.950.000		43.032.408
ЈЛ	ЈЛА	ДРУГИ КОМУНАЛНИ УСЛУГИ (КАПИТАЛНИ РАСХОДИ)			
	482920	Изградба на мост преку река Мавровица во град Свети Николе	7.760.000		
		Вкупно Ј Л	7.760.000		0
ЈК	ЈКО	ЈАВНА ЧИСТОТА (КАПИТАЛНИ РАСХОДИ)			
	482930	Набавка и монтажа на бехатон плочки	2.000.000		
		Вкупно Ј К	2.000.000		0
ЈМ	ЈМА	ИЗГРАДБА НА ПАРКОВИ ПОВРШНИ –ДЕТСКИ ИГРАЛИШТА			
	482930	Одржување на фонтани во град Свети Николе	100.000		
		Вкупно ЈМ	100.000		0
ЈН		УРБАНА ОПРЕМА (КАПИТАЛНИ РАСХОДИ)			
	ЈНА	Друга урбана опрема- капитални расходи			
	480190	Набавка на клупи за седење на јавни површини ,корпи за отпадоци и чешми за на јавни површини	300.000		
		Вкупно ЈН	300.000		0
		ВКУПНО ЗА Ј-ПРОГРАМА	44.340.000	4.000.000	43.032.408
		ВКУПНО Ф –ПРОГРАМА	14.750.000	0	0
		СЕ ВКУПНО	59.090.000	4.000.000	43.032.408

Во текот на 2022 година планирани се следните активности за кои се поднесени апликации за обезбедување на средства за нивна реализација:

-Општина Свети Николе има аплицирано по разни министерства како и други извори на финансирање за следниве проекти се очекува дека дел од нив доколку се обезбедат средства ќе се реализираат во текот на 2021 година :

1. Фекална канализација с. Кнежје во износ од 11.978.491 денари.
2. Фекална канализација с. Сопот во износ од 23.960.818 денари.
3. Фекална канализација с. Мустафино во износ од 76.116.226 денари.
4. Фекална канализација с. Кадрифаково во износ од 23.259.037 денари.
5. Фекална канализација с. Преод во износ од 18.052.650 денари.
6. Фекална канализација с. Трстеник во износ од 12.133.400 денари.
7. Атмосферска канализација ул.1,2.....м.в. "Лозов расадник " во износ од 3.557.930 денари.

8. Атмосферска канализација ул."Гаврило Гаврилски " во износ од 6.552.695 денари.
9. Атмосферска канализација ул."Карпошева "до Горубинска река во износ од 18.357.920 денари.

10. Атмосферска канализација ул." Гаврило Гаврилски "до Река "Периш" во износ од 25.559.617 денари.

11. Пат с. Горобинци –до с. Иванковци во износ од 40.496.290 денари.

- 12.Изградба на улица" Панко Брашнаров" во износ од 9.602.495 денари.

- 13.Изградба на улица" Гаврило Гаврилски" и" Михајло Апостолски" во износ од 8.205.221 денари.

- 14.Изградба на улици"1","2","3"...м.в. Лозов Расадник во износ од 5.016.908 денари.
- 15.Изградба на улица" Живко Чинго" со краци во износ од 18.533.941 денари.

- 16.Изградба на улица" Мало стопанство" во износ од 18.401.079 денари.

17. Изградба на водовод с. Орел во износ од 31.988.469 денари.
18. Изградба на водовод с. Крушица во износ од 6.120.656 денари.

-- Изградба на фекална канализација за дел од населба "Рудина 2" во износ од 6.058.661 денари за кои средства е поднесена апликација во Министерство за транспорт и врски Скопје.

По потреба во текот на реализацијата на Програмата, може да се врши прераспореување на средствата на работите од една во друга позиција.

Програмата за уредување на градежно земјиште е родово одговорна. При нејзината изработка се земаат предвид потребите, улогите и начините на користење на времето и ресурсите од страна на жените и мажите.

Конкретно при изработка на урбанистички планови за 8 села од општината, ќе бидат земени предвид потребите и навиките на жените и мажите од населените места, и тоа при

- Планирање на коловози да се предвиди и изградба на тротоари со цел да одговори на потребите на жените и мажите за движење, како и истите да бидат пристапни за детски колички и лица со посебни потреби кои се движат со помош на количка.

- При планирање на мрежа за осветлување, истата да соодветствува на движењето на жените, со што ќе се обезбеди нивна поголема безбедност.

- Планирањето на изградба и реконструкција на водоводна мрежа, да се води од потребите на мажите и жените и нивните различни улоги во домаќинството.

- Дополнително, во насока на подобрување на животот на жените и мажите во општина, во програмата се планира изградба на пешачка и велосипедска патека, како и детско игралиште во една од населбите.

На овој начин Општина Свети Николе покажува дека ги подржува и применува принципите на родово одговорно креирање на политиките и следствено – родово одговорно буџетирање. Покрај ова овие практики имаат за цел да ги слушнат и да одговараат подеднакво на потребите на мажите и жените, тие истовремено го зголемуваат нивото на транспарентност, го подобруваат учество на граѓан(к)ите и ги подобруваат економските политики на општината.

Програмата овозможува буџетско следење, транспарентност и ефикасност на обезбедените средства за спроведување на родово буџетирање.

од 80% од надоместокот што се плаќа за основен степен на уреденост.

Глава VI – „Висина на комуналниот надоместок за уредување на градежно земјиште на територија на Општина Свети Николе,, точка (1) се менува и гласи:

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

1. За станбени објекти:

- станбени површини, 1,0,
- станбени простории со висина до 2,50м, потпокривен простор 0,2

- лоѓија затворена од три страни, 0,4.
- подлогија затворена од две страни,0,3,
- балкони, тераси, 0,2,
- заеднички проодни тераси, пасажи, 0,2,
- помошни простории,остава за гориво, котлари, визба , 0,3,
- трафостаници од 35 Кв во објектот и надвор од ојектот, 0,3,
- скалишен простор и заеднички комуникации, 0,3,
- стражарница, управител, простории за одмор, 0,5,
- паркиралиштаи гаражи, 0,1.

2. За деловни јавни производни објекти:

- простории, 1,0,
- магаџини, 0,5,
- помошни простории, остава за гориво, котлара, 0,3,
- трафостаница до 35 Кв во објект и надвор од објект, 0,4,
- скалишен простор и заеднички комуникации, 0,5,
- паркиралиштаи гаражи, 0,1,
- лоѓија затворена од три страни, 0,5,
- подлогија затворена од две страни, 0. 4,
- балкони, тераси, 0,3 и
- отворен наткриен простор, 0,3.

3. За други објекти:

- катни гаражи, 0,05
- спортски покриени објекти, 0,5
- спортски откриени објекти,0,3
- гасни станици и базни станици за 50% од површината на локацијата, 1,0,
- отворени пазаришта-за 30% од површината на локацијата, 1,0
- базени, 0,2,
- трафостаници над 35 Кв, 1,0.

4.За објектите од група на класа на намени,,Г,, -производство, дистрибуџија и сервиси“:

- Г1 - тешка и загадувачка индустрија 0,05
- Г2 - Лесна и незагадувачка индустрија 0,01
- Г3 – сервиси 0,01 и
- Г4 – Стоваришта 0,01

5. За Бензинска пумпна станица и нејзини придружни објекти (продавници, кафетерии, ресторани, авто сервиси, автосалони и помошни простории) 1,0

6.За објекти од група на класи на намени Б5 (угостителски и туристичкикомплекси,хотелски комплекси и одмаралишта) и за група на класи на намени А4(хотел ,мотел,временно сместување во викенд куќи,планинарски и ловен дом) -сите простории 0,05

7.За детски градинки, пензионерски домови и домови за стари лица:

- сите простории 0,05

8.За објекти за високо образование:

- сите простории 0,05

9.За објекти за култура:

- сите простории 0,05

10. За објекти на терџијарна здравствена заштита:

- сите простории 0,05

(2) По исклучок од став (1), во новата корисна површина што ќе се гради согласно заверената проектна документација не се пресметуваат површините на:

- сидови и другите конструктивни елементи,
- инсталационите канали,
- окната на лифтови,
- окна на врати и
- отворени паркиралишта.
- подземни резервоари
- објекти заштитени како културно наследство

(3) За агро берзи, откупно дистрибутивни центри или пазари, висината на трошоците за уредување на градежно земјиште , во зависност од степенот на уредување , се пресметува на 50% од вкупната површина.

(4) За објектите од класи на намени „Г„ висината на трошоците не смее да биде повисока од 30% од висината на просечната нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите опишани во предходниот став.

(5) За линиски инфраструктурни објекти – државни патишта, локални патишта и улици, магистрални улици, собирни улици, водоводи, канализации, железнички пруги, гасоводи, топоводи, далноводи со напонско ниво до и над 35 KW како и за брани со акумулации, термоцентрали, езерски и речни пристаништа и за доградби и надградби на објекти за кои е донесена одлука од страна на советот на општината согласно чл. 67-а став 1 од Законот за градење, а инвеститор е општината, не се утврдуваат трошоци за уредување на градежно земјиште

(6) 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 градежно земјиште, од новата корисна површина се одбива површината утврдена во имотниот лист за постоечките објекти кои ќе се отстранат со изградбата на новите објекти.

Во овие 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.

11. За ветерници за производство на електрична енергија се плаќа надоместок во износ од 5.000.000,00 денари за секоја единица

12. За фотоволтаични централи за кои донесувањето на урбанистичката документација го финансира општината и панелите се поставуваат на земјиштето - 150,00 ден/м².

12. За фотоволтаични централи кои се наоѓаат во урбанизирани подрачја и панелите се поставуваат на покриви од објекти - 80,00 ден./м².

14 За фотоволтаични централи за кои донесувањето на урбанистичката документација го финансира државата и панелите се поставуваат на земјиштето – 30 ден/м²

Врз основа на тоа висината на надоместокот е даден по зони пооделно:

ЗОНА - 1

1	комунален надоместок по основ на корисна станбена површина за новоградби, доградби и надградби	1.550,00ден/м ²
2	Комунален надоместок по основ на корисна деловна површина за локации со неуреден партер, со обезбеден пристап и инсталации	2.900,00ден/м ²
3	Комунален надоместок по основ пренамена од корисна станбена површина во корисна деловна површина	1.350,00ден/м ²
4	За објекти од категорија А-2(колективно домување) за станбен простор	1.550,00ден/м ²
5.	За објекти од категорија А-2(колективно домување) за деловен простор	2.900,00ден/м ²

ЗОНА - 2

1	комунален надоместок по основ на корисна станбена површина за новоградби, доградби и надградби	1.450,00ден.м ²
2	Комунален надоместок по основ корисна деловна површина за локации со неуреден партер, со обезбеден пристап и инсталации	2.300,00 ден/м ²
3	Комунален надоместок по основ на пренамена од корисна станбена површина во корисна деловна површина	850,00 ден/м ²
4	За објекти од категорија А-2(колективно домување) за станбен простор	1.450,00ден/м ²
5.	За објекти од категорија А-2(колективно домување) за деловен простор	2.300,00ден/м ²

Висината на надоместок за уредување на градежно земјиште во зона „1,,и во зона „2,, е според дадените табели со исклучок за објекти од „Г,, класа на намени која ќе изнесува 30% од просечно исплатена нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите од точка VI од оваа програма а согласно “Правилникот за степен и висина на трошоци за уредување на градежно земјиште“(Сл.в.на РМ бр 193/16).

БЕСПРАВНО ИЗГРАДЕНИ ОБЈЕКТИ ЧИИ ИМАТЕЛИ СЕ ВЕРСКИТЕ ЗАЕДНИЦИ

За бесправно изградените објекти чии иматели се верските заедници и кои согласно чл. 57 став 2 од Законот за градење претставуваат градби од втора категорија и се од локално значење, а кои се изградени пред влегување во сила на Законот за постапување со бесправно изградени објекти, не се

плаќа надоместок за утврдување правен статус на бесправно изградени објекти.

ИНДУСТРИСКА ЗОНА-Свети Николе

Висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште на овој дел ќе биде како во зона 2 со исклучок за објекти од „Г,, класа на намени ќе изнесува 30% од просечно исплатена нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите од точка VI од оваа програма а согласно “Правилникот за степен и висина на трошоци за уредување на градежно земјиште“(Сл.в.на РМ бр 193/16) .

За ветерници за производство на електрична енергија се плаќа надоместок во износ од 5.000.000,00 денари за секоја единица

ИНДУСТРИСКА ЗОНА,,Овче поле,,

Висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште на овој дел ќе биде како во зона 2 со исклучок на објект од „Г,, класа на намени која ќе изнесува 30% од просечно исплатена нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите од точка VI од оваа програма а согласно “Правилникот за степен и висина на трошоци за уредување на градежно земјиште“ (Сл.в.на РМ бр 193/16) .

За ветерници за производство на електрична енергија се плаќа надоместок во износ од 5.000.000,00 денари за секоја единица

зона “МАЛО СТОПАНСТВО”

Висината на надоместок за уредување на градежно земјиште на овој дел ќе биде како во зона 2 со исклучок на објектите со класа на намени „Г,, каде што висината на надомест ќе се пресметува 30% од просечно исплатена нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите од точка VI од оваа програма а согласно “Правилникот за степен и висина на трошоци за уредување на градежно земјиште“ (Сл.в.на РМ бр 193/16) .

За ветерници за производство на електрична енергија се плаќа надоместок во износ од 5.000.000,00 денари за секоја единица

Населени места во Општина Свети Николе

Во населените места во Општината - Свети Николе, надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се плаќа по зони и тоа на следниот начин:

Прва зона:

За: Пеширово, Амзабегово, Ерџелија, Мустафино, Кадрифаково, Црнилиште, Горобинци,. Надоместокот за оваа зона ќе изнесува 20 % од висината во зона 2 за град Свети Николе со исклучок на за објекти од „Г,, класа на намени ќе изнесува 20% од просечно исплатена нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите од точка VI од оваа програма а согласно “Правилникот за степен и висина на трошоци за уредување на градежно земјиште“ (Сл.в.на РМ бр 193/16) .

За ветерници за производство на електрична енергија се плаќа надоместок во износ од 5.000.000,00 денари за секоја единица

Втора зона:

За Мездра, Долно Ѓуѓанци, Немањици, Трстеник, Сопот, Преод, Малино, Стањевци, Павлешенци, Мечкуевци, Ранченци и Кнежје.

„ Надоместокот за оваа зона ќе изнесува 15 % од висината во зона 2 за град Свети Николе со исклучок на за објекти од „Г,, класа на намени ќе изнесува 15% од просечно исплатена нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите од точка VI од оваа програма а согласно “Правилникот за степен и висина на трошоци за уредување на градежно земјиште“ (Сл.в.на РМ бр 193/16) .

За ветерници за производство на електрична енергија се плаќа надоместок во износ од 5.000.000,00 денари за секоја единица

Трета зона:

За ветерници за производство на електрична енергија се плаќа надоместок во износ од 5.000.000,00 денари за секоја единица

За останатите видови градби во трета зона не се плаќа надоместок за уредување градежно земјиште.

Трошоците за уредување на повисок степен на уреденост може да се зголемат доколку се изведени инфраструктурни мрежи од повисок степен за најмногу 20% од утврдените трошоци.

Доколку градежното земјиште е уредено во степен понизок од степенот на основно уредување, надоместокот за уредување на градежно земјиште може да се намали сразмерно на степенот на уреденост,при што намалувањето на надоместокот не може да биде повеќе

VII. НАЧИН НА РАСПРЕДЕЛБА НА СРЕДСТВАТА ЗА ФИНАНСИРАЊЕ ЗА ИЗГРАДБА И ОДРЖУВАЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРАТА

За висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште, се склучува Договор за регулирање на надоместок за уредување на градежното земјиште по писмена форма директно помеѓу корисникот на земјиштето од една страна и Општината од друга страна, по доставена заверена проектна документација енергетски и други согласности.

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

Во случај кога опремувањето на градежното земјиште е завршено во претходниот период за целосно уредено градежно земјиште, корисникот на земјиштето плаќа надоместок до висината на реалните трошоци за уредување -целосен надоместок.

Во случај кога градежното земјиште се доуредува (кога е изградена основната инфраструктурна мрежа, а на неа треба да се доизгради секундарна инфраструктурна мрежа) корисникот на земјиштето е должен да инвестира во нејзината изградба.

Во случај кога градежното земјиште делумно ќе се уредува или воопшто не се уредува, корисникот на земјиштето плаќа надоместок до висината на трошоците за делуно уредување на земјиштето – делумен надоместок или воопшто не плаќа надоместок.

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 локациски услови, помеѓу корисниците на земјиштето и Општина Свети Николе и во меѓувреме се поништени решенијата за локациски услови, а е издадена нова заверена проектна документација, ново настанатите односи ќе се регулираат со Анекс договор кон основниот Договор помеѓу Општината и корисникот на земјиштето. За исотот корисникот на земјиштето е должен да достави документ – дека во претходниот период документацијата му била поништена.

Трошоците за опремување и изградба на објекти од комунална инфраструктура надвор од конкретната градежна парцела и трошоците за преместување на објекти од комунална 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 градежно 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, оверено од надлежен орган и изградените инфраструктурни мрежи примени од јавните комунални претпријатија. При ова се признаваат само трошоците - делот од надоместокот за уредување на градежното земјиште за изградената инфраструктурна мрежа од индивидуална комунална потрошувачка.

Оваа изградена инфраструктурна мрежа мора да биде предадена на Локалната самоуправа; овозможи идно приклучување на нови идни корисници на земјиштето без надомест; а новите корисници на земјиштето да и надоместат на Локалната самоуправа целосен надоместок за уредување на градежното земјиште.

Надоместокот за уредување на градежно земјиште може да се наплатува и по принцип на одложено плаќање, на еднакви месечни рати и процентуално учество од вкупниот износ со обезбедување на инструмент (клаузула) во договорот за сигурна динамика и банкова гаранција за правни или востановена хипотека за физички лица (согласно чл.59 ст.12 и ст.13. од Законот за градење сл.в.на РМ бр.59/11). Во функција на принципот на одложено плаќање се воспоставуваат “прагови” во зависност од висината на долгот и рокот на одложеното плаќање кои се формирани на следниот начин:

1. Плаќање на надоместок за уредување на градежно земјиште од страна на физички лица

-За вкупен износ на надоместокот до 32.000,00 денари надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се плаќа при склучува на договорот во целост.

-За вкупниот износ на надоместокот од 32.001,00 денари до 96.000,00 денари надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се плаќа 50% при склучување на договорот, а остатокот од 50% ќе се плаќа на 6 (шест) еднакви месечни рати.

- За вкупен износ на надоместокот над 96.000,00 денари надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се плаќа 50 % при склучување на договорот, а остатокот од 50% ќе се плаќа на 12 (дванаесет) еднакви месечни рати.

2. Плаќање на надоместок за уредување на градежно земјиште од страна на правни лица

- За износ до 64.000,00 денари надоместок за уредување на градежно земјиште ќе се плаќа при склучување на договорот во целост.

За износ над 64.000,00 денари надоместок за уредување на градежно земјиште ќе се плаќа 50%при склучување на договорот ,а остатокот од 50% ќе се плаќа наб (шест) еднакви месечни рати.

Во поглед на одложено плаќање ,присилна наплата ,камата и застареноста на обврската за плаќање ќе се користи клаузулата од договорот помеѓу инвеститорот и органот на општината надлежен за уредување на градежно земјиште.

VIII. ДИНАМИКА НА ИЗВРШУВАЊЕ НА ПРОГРАМАТА

Динамиката на извршување ќе зависи од створените правни и технички услови, како и од приливот на средствата од надоместокот за уредување на градежното земјиште и другите средства.

Опремувањето на земјиштето ќе се врши по добивање на одобрение за градење на објекти од комуналната инфраструктура.

Глава „IX. НАДОМЕСТ ЗА ИЗГРАДБА И РЕКОНСТРУКЦИЈА НА КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ НА ТЕРИТОРИЈАТА НА ОПШТИНАТА“ се менува и гласи:

IX НАДОМЕСТ ЗА ИЗГРАДБА И РЕКОНСТРУКЦИЈА НА ЛИНИСКИ ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ НА ТЕРИТОРИЈАТА НА ОПШТИНАТА

За линиски инфраструктурни објекти , освен линиските инфраструктурни објекти наведени во став (5) од глава VI на оваа Одлука се плаќа надоместок во процент од висината на вредноста на градежните работи и тоа за вредност:

до 100.000,00ден	1%	
од 100.000,00 до	0.6%	но не помалку од

500.000,00 ден		1.000,00ден
од 500.000,00 до 1.000.000,00 ден	0,5%	но не помалку од 3.000,00ден
од 1.000.000,00 до 5.000.000,00 ден	0,3%	но ме помалку од 5.000,00ден
над 5.000.000,00 ден	0,2%	

Висината на надоместокот на градежните работи ќе се определува со превземање на цените од тендерската документација.

Доколку Локалната самоуправа нема утврдени цени за определена градежна работа истата ќе се определи според просечната цена од три субјекти во тековниот период.

За градежни и градежно занаетчиски работи на објектите кои претставуваат тековно и инвестиционо одржување, поправки, адаптации и слични работи, не се пресметува надоместок за уредување на градежно земјиште .

X ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Оваа Изнена на Програмата влегува во сила со денот на објавувањето во “Службен гласник на Општина Свети Николе”.

X. ОДРЕДБИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈА НА ПРОГРАМАТА

1. За новите урбанистички планови минималната корисна станбена површина за изградба на која се пресметува комунален надоместок се утврдува на минимум 25% од вкупно планираната развиена стамбена површина за градба согласно деталниот урбанистички план односно согласно параметрите за секоја градежна парцела.

За постарите урбанистички планови каде објектот се дефинира со маркица за градба минимум корисна површина на која се плаќа надоместок е 140м².

2. Комунален надоместок за уредување на градежно земјиште за деловен простор од времен карактер се плаќа по Програма, како и за објекти од цврст материјал (стален карактер) само за корисна станбена површина на деловен простор.

3. Надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе се плаќа спрема оваа Програма во висина на износот што е утврден според локалитетот кој се уредува

4. За изградба на нови објекти во дворно место или на местото на урнат објект се плаќа надоместок во висина утврдена со програмата, според локалитетот на кој се гради, намален за корисната површина на објектот кој се урива доколку истиот бил легално граден објект, и поседува уредна инвестиционо- техничка документација.

5. За бесправно изградени објекти, а накнадно вклопени (легализација) во Урбанистичкиот план ќе се плаќа комунален надоместок согласно закон и ввисина утврдена со оваа Програма според локалитетот во кој се наоѓаат.

6.Одобрението ќе се издава по целосната уплата на надоместокот за уредување на градежно земјиште или со обезбедена гаранција за надоместокот(банкова,хипотека идр.).

7.За лицата кои веќе имаат уплатено соодветен дел од надоместокот за уредување на градежното земјиште, досега уплатените средства ќе се пресметуваат како соодветен платен дел од надоместокот во м², според важечките цени во моментот на плаќањето. Останатиот неизмирен дел за кој не е извршено плаќањето, до денот на стапувањето во сила на оваа Програма ќе се применуваат цените согласно оваа Програма.

8.Инвеститорите кои надоместокот за уредување на градежното земјиште, ќе го уплатуваат на одложено плаќање, уплатениот дел од надоместокот ќе им се пресметува според важечките цени на денот на плаќањето на истите. Доколку во меѓувреме настанала промена на цената, согласно Програмата, акт на Советот на Општината или друг законски односно подзаконски акт, наплатата се пресметува според важечките цени на денот на плаќањето.

9.Советот на Општина Свети Николе може да донесе Одлука за делумно или целосно ослободување од плаќање на надоместок за уредување на градежно земјиште за објект од јавен интерес или за објект во индустриска зона по претходно доставен бизнис план и договор со точно дефиниран број и динамика на остварени вработувања.

10.При реконструкција со која не се добива нова станбена површина, надоместокот за уредување на градежното земјиште не се наплатува.

11.Корисникот на градежно земјиште мора да обезбеди согласност за приклучување на објектот на соодветната секундарна мрежа за индивидуална потрошувачка од соодветното комунално претпријатие и без согласност на Општината не може да се приклучи на инфраструктурните мрежи и објекти во Општината. Доколку не добие согласност од комуналното претпријатие по писмен пат , Општината ќе склучи договор за регулирање на надоместокот за уредување на градежното земјиште само за оние секундарни мрежи од индивидуална потрошувачка за кои има писмена согласност.

12.За спроведување на ова Програма надлежен е Градоначалникот на Општина Свети Николе.

13.Оваа Програма влегува во сила со денот на објавувањето во “Службен гласник на Општина Свети Николе”.

Бр. 0801-____
____.2021 година
Свети Николе

Совет на Општина Свети Николе
Претседател,

Валерија Ивановска