

Врз основа на член 45, член 46 и член 47 од Законот за градежно земјиште (“Сл.весник на РМ“ бр.82/08), член 4 став 1 од 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 (“Сл.весник на РМ“ бр.88/09) и член 28 ст.1 точка 8 од Статутот на Општина Долнени (“Сл.гласник на Општина Долнени“ бр.08/05), Советот на Општина Долнени на седницата одржана на ден _____ година, донесе:

П Р О Г Р А М А

ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО НА ПОДРАЧЈЕТО НА

ОПШТИНА ДОЛНЕНИ ЗА 2010 ГОДИНА

В О В Е Д

ОВАА ПРОГРАМА СОДРЖИ:

1. Простор кој е предмет на уредувањето;
2. Обемот на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште;
3. Обемот и степенот на опремување на градежно земјиште со објекти на основната и секундарната инфраструктура;
4. Приходи за финансирање на Програмата;
5. Расходен дел на програмата;
6. Висина на надоместокот за уредување на градежното земјиште и неговата распределба;
7. Начин на распределба на средствата за финансирање за изградба и одржување на инфраструктурата;
8. Средства наменети за изработка на урбанистички планови и средства за изработка на техничка документација за изградба на инфраструктурни објекти;
9. Преодни и завршни одредби.

1. Простор кој е предмет на уредувањето

Како простор што се уредува се смета, изграденото и неизграденото земјиште на подрачјето на општина Долнени, утврдено со Плановите дефинирани во член 7, член 50-а и член 78 од Законот за просторно и урбанистичко планирање (Сл.весник на РМ бр. 91/09)

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

Во ова поглавје се утврдува обемот на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште.

Подготвување и расчистување на градежното земјиште опфаќа:

- Изработка и донесување на Урбанистички планови, Локални урбанистички плански документации, Архитектонско-урбанистички поректи, Проекти за комуналната инфраструктура и Општи акти кои ги заменуваат плановите;

- Обезбедување на геодетски подлоги и елаборати;
- Изработка на елаборати за експропријација за изградба на објекти од комунална инфраструктура;
- Регулација на имотно правните односи со сопствениците на имотите;
- Програмирање на уредувањето.

3. Обем и степен на опремување на градежно земјиште со објекти од основната и секундарната инфраструктура

Под степен на уреденост на градежното земјиште се подразбира обемот на опременоста на земјиштето со објекти од комуналната инфраструктура за задоволување на заедничката и комуналната потрошувачка, до границите на градежната парцела.

Уредувањето на локацијата спрема изготвениот проект, пристапите кон објектот – од улица до влез во објектот, партерното уредување на парцелата, приклучоците на објектот до приклучните места на секундарната инфраструктурна мрежа на водовод, канализација, електрична и телекомуникациска мрежа паѓаат на товар на инвеститорот, затоа што истите потоа се составен дел на инсталациите на објектот и остануваат негова сопственост.

Доколку постојат претходно изградени инсталации во склоп на градежната парцела, кои е потребно да се дислоцираат или заштитат, трошоците што ќе се направат притоа паѓаат на товар на инвеститорот, односно корисникот на локацијата.

Кога заради уредување на градежното земјиште е потребно да се постави инфраструктурен објект на туѓо земјиште или друга недвижност, општината со решение воспоставува односи на присилна комунална службеност заради поставување на објектот.

Работите на уредување на градежното земјиште општините го вршат преку јавно претпријатие, трговско друштво или друго правно лице кое има овластување да врши комунална или јавна услуга согласно со закон, или во облик на учество на приватен партнер согласно со закон.

Согласно степенот на уреденост на градежното земјиште, се определуваат следниве степени (зони):

- **повисок степен - ПРВА ЗОНА**
- **основен степен - ВТОРА ЗОНА**
- **понизок степен - ТРЕТА ЗОНА**

Основен степен на уреденост на градежното земјиште претставува негова опременост со непречен пристап до градежната парцела преку јавен пат, покриеност со електрична мрежа, водоводна мрежа и фекална канализација.

Повисок степен на уреденост претставува дополнителна опременост на земјиштето во однос на основниот степен, со еден или повеќе објекти од комуналната инфраструктура:

- Изградба на ПТТ мрежа;
- Изградба на улици, тротоари, паркинзи, пешачки патеки и други површини согласно урбанистичкиот план;
- Изградба на атмосферска канализација;
- Изградба на улично осветлување;
- Изградба на пречистителна станица за отпадни води.

Секој вид од објектите од претходниот став претставува еден степен на уреденост на градежното земјиште.

Понизок степен на уреденост на градежното земјиште од основниот претставува негова непокриеност на одредени места со непречен пристап на градежната парцела до јавен пат или непокриеност со електрична мрежа, водоводна мрежа и фекална канализација.

За приклучок кон водоводна и канализациона мрежа, инвеститорот плаќа надоместок на ЈКП “Долнени“ – Долнени, според трошковникот изготвен од нивна страна, а за приклучок кон електричната мрежа инвеститорот плаќа на “ЕСМ – EVN“ АД Скопје – Прилеп, според трошковник изготвен од нивна страна.

I. ПРВА ЗОНА (повисок степен), ги опфаќа следните населени места:

Долнени, Ропотово, Лажани, Житоше, Дебреште, Црнилиште, Десово, Пешталеве и Секирци.

II. ВТОРА ЗОНА (основен степен) ги опфаќа следните населени места:

Сенокос, Дупјачани, Небрегово, Дреновци, Браилово, Новоселани, Заполжани, Бело Поле, Вранче, Сарандиново, Локвени, Гостиражни, Забрчани, Кошино и Костинци.

III. ТРЕТА ЗОНА (понизок степен) ги опфаќа следните населени места:

Мраморани, Горносело, Слечче, Кутлешеве, Рилево, Средорек, Зрзе, Сливје, Маргари, Долгаец и Стровија.

4. ПРИХОДИ ЗА ФИНАНСИРАЊЕ НА ПРОГРАМАТА

Уредувањето на градежното земјиште се финансира од средствата остварени од надоместоците за уредувањето и од други средства.

Надоместокот за уредување на градежно земјиште претставува износ кој што корисникот на земјиштето, односно инвеститорот го плаќа пред да добие Одобрение за градба.

Од средствата остварени од надоместокот за уредување на градежно земјиште и од други средства утврдени со Програмата за уредување на градежно земјиште се финансираат подготвителни работи, расчистување и опремување на градежното земјиште, а во согласност со Програмата за уредување на градежното земјиште.

Средствата во Програмата за уредување на градежното земјиште за 2010 година се во согласност на Буџетот на општина Долнени дефинирани во следниве соодветни програми:

J3 Комунална такса за јавно осветлување.....6.000.000,00 ден.

JD Одржување и заштита на локални патишта и улици

-наменски средства од Агенцијата за државни патишта..... 3.000.000,00 ден.
-ком. такса за користење на улици при регистрација..... 500.000,00 ден.
- други приходи..... 800.000,00 ден.

J8 Други комунални дејности

-надомест за уредување на град.земјиште 300.000,00 ден.
-надомест за изработка на прос.и урбан.планови 50.000,00 ден.
-комунална такса за фирми и назив на просторија..... 1.000.000,00 ден.
-посебни превозни такси 110.000,00 ден.
-приходи од тендери 110.000,00 ден.
- други приходи..... 765.000,00 ден.
- трансфери од буџетите на фондовите..... 16.377.709,00 ден.

Вкупно 29.012.709,00 ден.

5. РАСХОДЕН ДЕЛ НА ПРОГРАМАТА

Во 2010 година во оваа Програма ќе бидат опфатени повеќе локалитети и тоа

- Локалитети на кои ќе се регулираат обврските од претходните години;
- Локалитети на кои ќе се отпочне со градба во 2010 год.;
- Локалитети на кои ќе се вршат припремни работи за објекти кои ќе се градат во тековната и следните години.
-

Уредувањето на градежното земјиште ќе се врши во зависност од динамиката на приливот на средствата, во обем и степен предвиден со оваа Програма преку следните потпрограми:

J3 **ЈАВНО ОСВЕТЛУВАЊЕ**

Електрична енергија.....4.000.000,00 ден.
Одржување и реконстру. на ул.осветлување..... 2.000.000,00 ден.

J4 **ОДРЖУВАЊЕ НА ДРУГИ ЗЕЛЕНИ ПОВРШИНИ**

диви депонии, речни корита и канали335.000,00 ден.

J6 **ОДРЖУВАЊЕ И ЗАШТИТА НА ЛОКАЛНИ ПАТИШТА**

- зимско одржување.....300.000,00 ден.

JD **ИЗГРАДБА И РЕКОНСТРУКЦИЈА НА
ЛОКАЛНИ ПАТИШТА И УЛИЦИ**

- Реконструкција на улици патишта и автопати4.000.000,00 ден.

Г УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И УРЕДУВАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

-Изработка на УПС, УПВНМ и ЛУПД, ажурирани геодетски подлоги и стручни ревизии на Плановите.....2.000.000,00 ден.

Л ИЗГРАДБА НА СИСТЕМИ ЗА ОДВЕДУВАЊЕ И ПРЕЧИСТУВАЊЕ НА ОТПАДНИ ВОДИ

Канализации, пречистителни станици9.977.709,00 ден.

ЈГ ИЗГРАДБА НА СИСТЕМИ ЗА ВОДОСНАБДУВАЊЕ

Водоводи, хлорни станици6.400.000,00 ден.

Вкупно..... 29.012.709,00 ден.

**РЕКАПИТУЛАРЕН ПРЕГЛЕД
НА РАСХОДИТЕ ПО ПРОГРАМИ**

ЈЗ Јавно осветлување 6.000.000,00 ден.

Ј4 ОДРЖУВАЊЕ НА ДРУГИ ЗЕЛЕНИ ПОВРШИНИ.... 335.000,00 ден.

Ј6 ОДРЖУВАЊЕ И ЗАШТИТА НА ЛОКАЛНИ ПАТИШТА
- зимско одржување... 300.000,00 ден.

ЈД Изградба и реконструкција на локални патишта и улици
..... 4.000.000,00 ден.

Г УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И
УРЕДУВАЊЕ НА ПРОСТОРОТ..... 2.000.000,00 ден.

Л ИЗГРАДБА НА СИСТЕМИ ЗА ОДВЕДУВАЊЕ И
ПРЕЧИСТУВАЊЕ НА ОТПАДНИ ВОДИ..... 9.977.709,00 ден.

ЈГ ИЗГРАДБА НА СИСТЕМИ ЗА
ВОДОСНАБДУВАЊЕ..... 6.400.000,00 ден.

Вкупно 29.012.709,00 ден.

РЕКАПИТУЛАЦИЈА

ПРИХОДИ 29.012.709,00 ден

РАСХОДИ 29.012.709,00 ден

Во финансирањето на реализацијата на задачите наведени во **глава 4** ќе учествуваат и субјектите што стопанисуваат со објектите од инфраструктурата, покрај учеството во делот за реконструкција на објектите од комунална инфраструктура, инвестиционото одржување на истите, и во идна изградба на инфраструктурни објекти и мрежи, каде наплатениот надоместок за уредување на градежно земјиште не е доволен за локалитетите каде не е изградена инфраструктурната мрежа. Притоа субјектите кои стопанисуваат со објектите од инфраструктурата добиваат нови корисници на нивните услуги.

Изградбата на сите видови на објекти ќе се врши на уредено градежно земјиште.

Под уредено градежно земјиште се смета земјиштето каде се решени имотно правните односи, кое е обезбедено со комунална инфраструктура (улицы, водовод, улично осветление и електрична мрежа) во поширокиот реон околу локацијата. Во потесната локација инвеститорите сами си го уредуваат градежното земјиште и си обезбедуваат приклучок на комуналните инсталации.

Објекти можат да се градат и на земјиште кое не е уредено со објекти од комунална инфраструктура. Во тој случај инвеститорот не го плаќа целиот надоместок за уредување, а може сам да го уреди градежното земјиште на свој трошок, во договор со субјектот надлежен за уредување на градежното земјиште.

Уредувањето на градежното земјиште во границите на градежната парцела со комунална и сообраќајна инфраструктура и партерно уредување го врши инвеститорот.

Уредувањето на градежното земјиште на територијата на општина Долнени се врши врз основа на Програмата што ја донесува Советот на општина Долнени во согласност со урбанистичките планови за населените места.

Уредувањето на градежното земјиште се финансира од средствата реализирани од надоместокот за уредување, од надоместокот за употреба на градежното земјиште (земјишна такса), од средствата на комуналните претпријатија, од средствата од самопридонес, од средствата акумулирани од поранешните вложувања и од други средства наведени во делот ПРИХОДИ.

Средствата од претходниот став се употребуваат согласно со Програмата.

Средствата што се остваруваат од надоместокот за доделување на градежното земјиште, надоместокот за уредување, надоместокот за употреба на градежното земјиште (земјишната такса), се уплатуваат на сметка на Буџетот на општина Долнени и се употребуваат само за таа намена согласно Програмата.

6. ВИСИНА НА НАДОМЕСТОКОТ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ И НЕГОВА РАСПРЕДЕЛБА

Појдовна големина за пресметување на надоместокот за уредување на градежното земјиште се утврдува со Програмата за уредување на градежното земјиште.

Пресметувањето на надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе се врши по m^2 нето корисна површина според важечките технички нормативи

согласно Правилникот за степенот на уреденост на градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктура и начинот на утврдување на висината на трошоците за уредување во зависност од степенот на уреденост (“Сл.весник на РМ“ бр.88/09).

Не се плаќа надомест за уредување на градежно земјиште за објекти ослободени со Одлука на Советот на општина Долнени.

Не се плаќа надомест за уредување на градежното земјиште за објекти кои претрпеле штети од елементарни непогоди (пожари, поплави, снегови, земјотреси) до висина на нето површината на оштетениот објект, објекти на Месните самоуправи, објекти на Локалната самоуправа и објекти кои ќе се градат со средства од надоместокот за уредување на градежното земјиште.

Јавните претпријатија кои вршат комунални дејности на подрачјето на општина Долнени, плаќаат за уредувањето на градежното земјиште во висина од 30% од вредноста на објектите од комуналната инфраструктура што ја градат и се од нивна надлежност.

По иницијатива на жителите на населените места, а во услови кога истите се заинтересирани со месен самопридонес да учествуваат во уредувањето на комуналната инфраструктура, населението ќе учествува со 50% од вредноста на комуналните објекти и инсталации.

Плаќањето се врши на сметка на Буџет на општината и средствата се користат за уредување на градежното земјиште.

Меѓусебните права и обврски за уредувањето на градежното земјиште врз основа на документ за сопственост, Решение за локациски услови и Основен проект заверен од општина Долнени, се уредуваат со Договор склучен помеѓу инвеститорот и Градоначалникот на општината.

Договорот за уредување на градежното земјиште го потпишува Градоначалникот на општината.

Ако инвеститорот не сака да склучи Договор, а користи макар и делумно уредено земјиште, плаќањето на надоместокот за уредување на градежното земјиште се врши по сила на Закон и оваа Програма по судски пат.

Доколку при изградбата инвеститорите отстапуваат од техничката документација, а се здобиле со нова станбена или деловна површина, должни се да платат соодветна разлика. Истата се уредува со Анекс Договор за уредување на градежното земјиште за новоизградената површина, според утврдениот надоместок во моментот на плаќањето, а по претходно добиена уредна техничка документација од страна на надлежниот орган.

До колку вкупниот пресметан просечен надоместок за конкретната локација не ги покрива трошоците за уредување на истата, надоместокот ќе се плаќа според реално направените трошоци, по посебен трошковник, за уредување на локацијата и на соодветниот дел од пошироката локација што ќе се регулира со Анекс кон Договорот за уредување на градежното земјиште.

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

За изградба на објекти во населените места утврдени со Програмата, ќе се плаќа надоместок за финансирање на изработка на урбанистички планови согласно Законот за просторно и урбанистичко планирање.

6.1. ВИСИНА НА НАДОМЕСТОКОТ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ

Висината на трошоците за уредување на градежното земјиште, во зависност од степенот на уреденост на истото, согласно оваа Програма, се пресметува врз основа на новата корисна површина што ќе се гради, а претставува збир на нето површините по м² на подовите на сите простори во објектот, согласно заверениот Основен проект и анекс на основниот проект, помножен со коефициентите дадени во правилникот за степенот на уредување на градежно земјиште.

Степенот на уреденост на градежно земјиште и висината на трошоците се дадени во следната табела и тоа:

Во однос на зоната, утврдени се следниве цени по м² корисна површина:

| | станбен (ЕУР/м ²) | деловни, јавни, производни и др. објекти (ЕУР/м ²) |
|-------------------------------|----------------------------------|--|
| - ПРВА ЗОНА (повисок степен) | 2 | 3 |
| - ВТОРА ЗОНА (основен степен) | 1 | 2 |
| - ТРЕТА ЗОНА (понизок степен) | 1 | 1 |

Во однос на намената, надоместокот ќе се пресметува врз основа на новата корисна површина што ќе се гради, која е збир на нето површините на подовите на сите простории во објектот, согласно заверена проектна документација, според единица површина на објектот помножена со следните коефициенти:

1. Станбени објекти

| Реден број | Вид на објектот | Коефициент |
|------------|---|------------|
| 1 | Станбени простории | 1,0 |
| 2 | Станбени простории со висина до 2,5м, подпокривен простор | 0,2 |
| 3 | Лоѓија затворена од три страни | 0,4 |
| 4 | Подлоѓија затворена од две страни | 0,3 |
| 5 | Балкони, тераси | 0,2 |
| 6 | Заеднички проодни тераси, пасажи | 0,2 |
| 7 | Помошни простории, остава за гориво, котлара, визба | 0,3 |
| 8 | Трафостаница од 35 Кв во објектот и надвор од објектот | 0,3 |
| 9 | Скалишен простор и заеднички комуникации | 0,3 |
| 10 | Стражарници, управител, простории за домар | 0,5 |
| 11 | Паркиралишта и гаражи | 0,1 |
| | | |

2. Деловни, јавни и производни објекти

| Реден Број | Вид на објектот | Коефициент |
|------------|--|------------|
| 1 | Простории | 1,0 |
| 2 | Магадини | 0,5 |
| 3 | Помошни простории, остава за гориво, котлара | 0,3 |
| 4 | Трафостаница до 35 Кв во објект и надвор од објект | 0,4 |
| 5 | Скалишен простор и заеднички комуникации | 0,5 |
| 6 | Паркиралишта и гаражи | 0,1 |
| 7 | Логија затворена од три страни | 0,5 |
| 8 | Подлогија затворена од две страни | 0,3 |
| 9 | Балкони, тераси | 0,4 |
| 10 | Отворен наткриен простор | 0,3 |

3. Други објекти

| Реден Број | Вид на објектот | Коефициент |
|------------|--|------------|
| 1 | Катна гаража | 0,2 |
| 2 | Спортски покриени објекти | 0,5 |
| 3 | Спортски откриени објекти | 0,3 |
| 4 | Бензиски пумпи, гасни станици и базни станици за 50% од површина на локацијата | 1,0 |
| 5 | Отворени пазаришта за 30% од површината на локацијата | 1,0 |
| 6 | Базени | 0,2 |
| 7 | Трафостаници над 35 Кв | 1,0 |

- Реконструкција на сите видови на објекти ќе се пресметува во висина од 30% од цената на соодветната зона;

- За градилиштата кои зафаќаат јавна површина ќе плаќаат надоместок во висина од 0,2 % од цената утврдена во соодветната зона по ден, за период кој ќе биди утврден со посебен акт;

- Потпокривните станбени простории до висина од 2,5м и висина од 4,5м од ката на последниот кат до ката на слеме се наплаќа 0,2% од соодветниот степен;

- За доградба и надградба на постојните објекти, надоместокот за уредување на градежното земјиште изнесува **100%** од утврдениот износ по 1м² корисна површина.

Износите ќе се плаќаат во денарска противвредност од денот на наплатата по средниот курс на НБРМ.

6.2. Стимулативна регулатива за плаќање надоместок за уредување на градежно земјиште

- Инвеститорите кои ќе градат објекти, во зависност од бројот на лицата кои ќе ги вработат, при издавањето на одобрение за градење ќе бидат ослободени од плаќање на надоместок за уредување на градежно земјиште за објекти и инсталации од индивидуално користење и тоа:

За вработени од 5-20 вработувања.....25%

За вработени од 21-50 вработувања.....50%

За вработени од 51-100 вработувања.....75%

За вработени над 100 вработувања.....100%

- Инвеститорите, за да бидат ослободени од надоместокот за уредување на градежно земјиште треба да приложат:

Програма за инвестициони вложувања со број на вработени за објектот за кој ќе бидат ослободени;

Изјава заверена на Нотар дека во рок од 1(еден) месец од денот на издавањето на одобрението за употреба на предметниот објект ќе извршат вработување на онолку лица за колку се ослободени од плаќање на надоместок за уредување на градежно земјиште;

Инвеститорите се должни бројот на вработените за кои ќе бидат ослободени од плаќање на надоместок да не го намалуваат во текот на 5(пет) години од денот на вработување на истите;

Доколку инвеститорот во рок од 1(еден) месец од денот на издавањето на одобрението за употреба на предметниот објект не го изврши вработувањето на одредениот број лица, или ќе го намали бројот на вработените во текот на 5(пет) години, надоместокот од ослободените трошоци за уредување на градежно земјиште ќе биде наплатено по судски пат со камата согласно законските прописи.

6.3. Распоред на надоместокот за уредување на градежно земјиште

Во зависност од опременоста и опремувањето на градежното земјиште процентуалното учество на инфраструктурните објекти и инсталации во уредувањето на градежното земјиште ориентационо изнесува:

1. Објекти и инсталации од заедничко користење 30%
2. Објекти и инсталации од индивидуално користење 70%, од кои за:
 - фекална канализација 22%,
 - атмосферска канализација 28%,
 - водовод 6%,
 - улично осветлување 10%,
 - коловоз асфалт 25%,
 - тротоари 9%.

Конкретното распоредување на надоместокот за уредување ќе се определува посебно за секоја локација или комплекс на објекти, а посебно во зависност од тоа какви комунални објекти се изградени или истите се градат.

Овој распоред на надоместокот за уредување на градежното земјиште се однесува и за надоместокот што е платен од претходните години.

Сопственикот на градежното земјиште мора да обезбеди **Согласност** за приклучување на објектот на соодветната секундарна мрежа за индивидуална потрошувачка од соодветното комунално претпријатие. Доколку за постојните комунални инсталации инвеститорот не добие писмена потврда за исправноста

на истата од соодветното комунално претпријатие, општината ќе склучи Договор за регулирање на надоместокот за уредување на градежното земјиште, за индивидуално инвестирање на инсталациите.

6.4. Надоместок, изграба и реконструкција на комунални објекти

Инвеститорите на комунални објекти и инсталации: улици, канализација, водовод, електромрежа, ПТТ мрежа, кабловска мрежа, како и други видови објекти и инсталации ќе плаќаат надоместок во висина на вредноста на градежните работи и тоа за вредност:

- до 100.000,00 ден. _____ 1%
- од 100.000,00 до 500.000,00 ден. ___0,6% но не помалку од 1.000,00 ден.
- од 500.000,00 до 1.000.000,00 ден. __0,5% но не помалку од 3.000,00 ден.
- од 1.000.000,00 до 5.000.00,00 ден. _0,3% но не помалку од 5.000,00 ден.
- над 5.000.000,00 ден. _____ 0,2%

Висината на надоместокот на градежните работи да се определува со превземање на цените од тендерска документација.

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

Инвеститорите на градежни и градежно занатски работи на објектите, тековно и инвестиционо одржување, поправки, адаптации и слични работи, на кои не се засметува надоместок за уредување на градежното земјиште, ќе плаќаат надоместок за претходни работи во висина од 1% од вредноста на градежните и градежно занатските работи, но не помалку од 1.000,00 денари.

Уплаќањето на средствата се врши пред издавање на Одобрението за градење!

6.5. Општи услови во уредувањето

- При изградба на нови објекти, за кои претходно треба да се порушат стари објекти, од површината која е предмет на наплата на трошоци за уредување на градежното земјиште, се одбива површината на постојниот објект, при што минималното учество во надоместокот за уредување не може да биде помало од 50% од износот утврден со Програмата.

- Во случај кога новиот објект зафаќа површина помала од 50% од стариот објект се одбива 50% од квадратурата што ја зафаќа новиот објект, а остатокот по порушување на стариот објект.

- Ако новиот објект не зафаќа површина од стариот објект кој се наоѓа во состав на истата градежна парцела, а стариот објект е предвиден за порушување, пресметката на надоместокот за уредување на градежното земјиште за новиот објект се пресметува 100%, а враќањето на дел од надоместокот за уредување на градежното земјиште по овој основ се врши после порушување на стариот објект.

Согласно чл. 46 од Правилникот за стандарди и нормативи на урбанистичкото планирање (Сл.вес. на РМ бр.78/06 и Правилникот за степенот на уреденост на градежното земјиште и начинот на пресметување на трошоците за уредување на градежното земјиште според степенот на уреденост по Сл.вес. бр.80/2001 и 85/2001), максималната височина на слеме е до 4.50м над

завршниот венец на градбата, а со урбанистички план може да се одреди помала или поголема височина во зависност од ендемскиот архитектонски израз или за специјални градби. Во рамките на дозволената висина на слемето се уредува потпокривен корисен простор во кој може да се користи само една спратна височина, и овие простории се пресметуваат со коефициент 0,2 а за површината на просторот во поткровје каде корисната висина е поголема од 2,5м, се пресметува со коефициент 1,0. Косината и обликувањето на кровот мора да биде согласно чл.47 и чл. 48 од Правилникот за стандарди и нормативи на урбанистичкото планирање (Сл.вес. на РМ бр.78/06)

За паркиралишта односно гаражи во рамките на објект, корисната површина се множи со коефициент 0,1.

Градбите и деловите од градби изградени без одобрение за градење се бесправни градби. Деловите од градбата изградени спротивно на заверениот проект и одобрението за градење се основ за ништовност на одобрението за градење.

Доколку инвеститорот бара да добие ново Решение за локациски услови, со кое истиот ќе се здобие со нов станбен или деловен простор, плаќа надоместок за уредување на градежното земјиште согласно Програмата.

Времени објекти и урбана опрема ќе се поставуваат врз основа на микролокациски услови и одобрение издадени од Градоначалникот на општината. Микролокациските услови претставуваат извод од графичкиот и текстуалниот дел на Програмата за поставување на временни објекти и урбана опрема, која ја донесува Советот на општината по претходно добиена согласност од органот на државната управа надлежен за вршење на работите за управување со градежно земјиште.

7.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 надоместок за уредување на градежно земјиште во писмена форма директно меѓу инвеститорот од една страна и општина Долнени од друга страна, врз основа на заверена техничка документација и доставени согласности, со кој се регулираат правата и обврските на договорните страни со утврдени рокови за извршување на истите. Договорот за уредување на градежното земјиште го потпишува Градоначалникот на општината.

Во случај кога градежното земјиште е уредено со изградена основна инфраструктурна мрежа, а во локалитетот каде се наоѓа градежната парцела нема донесено планска документација и не е целосно изградена секундарната инфраструктура а сопственикот на земјиштето инсистира сам со свои средства да ја гради истата согласно заверена техничка документација за градење, должен е на Локалната самоуправа да и надомести трошок во висина од 30% од надоместокот за уредување на градежното земјиште утврден со Програмата, и да овозможи на идните сопственици на земјиштето приклучување на инфраструктурните мрежи без да му платат надомест. Инфраструктурната мрежа што ќе ја гради сам треба да биде технички примена од соодветното комунално претпријатие и истата да ја предаде на Локалната самоуправа без надомест.

Трошоците за опремување и изградба на објекти од комуналната инфраструктура надвор од конкретната градежна парцела и трошоците за преместување на објекти од комуналната инфраструктура за индивидуална и заедничка комунална потрошувачка, што корисникот ги извел или ги изведува самоиницијативно без учество на општината, а пред склучување на 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 локалитетите во кои по донедувањето на планска документација, истите се вклопуваат.

За овие локалитети, мора да има исправна техничка документација за изградените објекти од инфраструктурата, заверена 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 индивидуалната комунална потрошувачка.

Оваа изградена инфраструктурна мрежа мора да биде предадена на Локалната самоуправа, да се овозможи 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.

8.СРЕДСТВА НАМЕНЕТИ ЗА ИЗРАБОТКА НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ И ТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ГРАДЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ

Во 2010 ќе се врши изработка на урбанистичко - планска документација за која ќе се изработи посебна **Годишна програма** од страна на Одделението за урбанизам, комунални дејности и заштита на животната средина, која ќе биде утврдена од страна на Советот на општина Долнени, согласно законските прописи. Ќе се продолжи со постапките на плановите кои се отпочнати во 2009 година.

Сите активности во областа на просторното и урбанистичкото планирање ќе се одвиваат по претходно изработена проектна задача од страна на надлежниот орган и потпишан Договор помеѓу инвеститорот и изработувачот на документацијата, а ќе се финансира од средствата што се издвојуваат за таа намена. Заради реализација на Урбанистичката документација, односно заради расчистување на имотно-правните работи, во текот на 2010 година, ќе се преземат активности за изработка на ажурирани геодетски елаборати, како и обезбедување на картирање на плановите на хамер или астралон.

- Ажурираните геодетски подлоги ќе се изработуваат на сите подрачја на територија на општината каде со Програмата за уредување на градежното земјиште ќе се предвиди изработка на урбанистички план;

- Во случаите кога во Урбанистичкиот план за населено место, Урбанистичкиот план вон населено место или во Локална урбанистичка планска документација на една градежна парцела е утврдена апроксимативна површина за градење наменета за комплексна градба или комплекс на градби, ќе се изработува архитектонско-урбанистички проект, во кој се применуваат планските одредби утврдени со планот.

За изработка на проектно-техничка документација за изградба на објекти од интерес на општината (инфраструктурни објекти, пречистителни станица и сл.), покрај сопствени средства, ќе се бараат донации од меѓународни организации, средства од институциите на Република Македонија како и претпристапните фондови на ЕУ.

9. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

1. За спроведувањето на оваа Програма надлежен е Градоначалникот на општина Долнени.
2. Програмата влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во “Сл.гласник на Општина Долнени“.

ПОДГОТВИЛ

Раководител на Одделението за урбанизам,
комунални работи и заштита на
животната средина

Катерина Апостолоска, д-р

ПРЕТСЕДАТЕЛ

на Советот на Општина
Долнени

Севгани Османоски
