Врз основа член 22 став 1 точка 1, член 36 став 1 точка 15 од Законот за локална самоуправа („Сл. весник на РМ“ бр.5/02), член 21 став 1 точка 9 од Статутот на Општина Новаци („Службен гласник на Општина Новаци“ бр.07/2019), Советот на Општина Новаци на седницата одржана на ден 31.01.2023 год. донесе:

ПРОГРАМА
ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕТО НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА НОВАЦИ ЗА 2023 ГОДИНА

ОПШТИ ОДРЕДБИ

Член 1

Со оваа Програма се уредуваат работите што го сочинуваат обемот на уредување и степенот на опремување на градежното земјиште со комунални објекти и инсталации, се определува надоместокот и начинот на здружување и насочување на средствата за уредување на земјиштето.

СОДРЖИНА НА ПРОГРАМАТА:

Член 2

1). ПОДРАЧЈАТА НА КОИ ЌЕ СЕ ВРШИ УРЕДУВАЊЕТО НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ,
2). ОБЕМОТ НА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ,
3). СТЕПЕНОТ НА ОПРЕМУВАЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО СО ОБЈЕКТИ НА ОСНОВНАТА И СЕКУНДАРНАТА ИНФРАСТРУКТУРА,
4). ИЗВОРИ НА ФИНАСИРАЊЕ НА ПРОГРАМАТА,
5). ВИСИНА НА НАДОМЕСТОКОТ И НАЧИН НА НАПЛАТА НА НАДОМЕСТОКОТ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ,
6). ДИНАМИКА И МЕРКИ ЗА ИЗВРШУВАЊЕ НА ПРОГРАМАТА,
7). УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА НОВАЦИ,
8). НАЧИН НА ЗДРУЖУВАЊЕ И НАСОЧУВАЊЕ НА СРЕДСТВАТА,
9). ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

ПОДРАЧЈА НА КОИ ЌЕ СЕ ВРШИ УРЕДУВАЊЕТО НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ

Член 3

Просторот што ќе се уредува во 2023 година, ќе биде изграденото и неизграденото земјиште на подрачјето на Општина Новаци, утврдено со урбанистички планови изработени за населените места.

1. ОБЕМ НА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ

Член 4

Уредувањето на градежното земјиште во градежниот реон опфаќа:

1. Подготвување и расчистување на градежното земјиште, и
2. Опремување на градежното земјиште со комунални објхекти и инсталации.

Член 5

Подготвување и расчистување на градежното земјиште опфаќа:

- Изготвување на урбанистички планови со инфраструктура,
- Оформување и обезбедување на геодетска документација, подлога и елаборати,
- Изработка на елаборати за експропријација,
- Регулирање на имотно правните односи со сопствениците на имотот,
- Отстранување, преместување на постојните комунални објекти, инсталации што сметаат при градбата и користењето на објектот,
- Преселување на станарите и покуќнината,
- Рушење на објектите и пренесување на шутот од урнатите работи до кота на самониклива почва,
- Основни геомеханички испитувања на теренот,
- Асанациони работи (израмнување на земјиштето, насипување, одводнување, осигурување од лизгање, расчистување на земјиштето од депонии и земја и растенија и други асанациони зафати),
- Програмирање на уредувањето

Член 6

Под поимот израмнување на земјиштето како дел од асанациските работи се сметаат: израмнување на теренот во рамките на општата нивелета и нагибот на теренот со израмнување на сите неравнини кои излегуваат надвор од тие рамки, односно до кога на природната конфигурација на теренот, а не доведување на земјиштето во хоризонтална положба.

Член 7

Под поимот одводнување на земјиштето на како дел од асанационите работи се сметаат, зафаќање и одводнување на површинските води од населбите но не и од самата локација.

2.СТЕПЕНОТ НА ОПРЕМУВАЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО СО ОБЈЕКТИ НА ОСНОВНАТА И СЕКУНДАРНАТА ИНФРАСТРУКТУРА

Член 8

Опремувањето на градежното земјиште со комунални објекти и инсталации опфаќа две групи:

- опремување на земјиштето со основни инфраструктурни објекти и инсталации содржани во основниот урбанистички план од заедничко користење, и
- опремување на земјиштето со секундарни инфраструктурни објекти и инсталации опфатени со деталните урбанистички планови и од индивидуално користење на објектот.

Член 9

Опремувањето на земјиштето со основни инфраструктурни објекти и инсталации опфаќа:

- основни сообраќајници (магистрални и примарни),
- магистрални и примарни водоводи за довод на вода во населбите и др. водоснабдителни објекти,

- колектори за одвод на фекални и атмосферска вода,
- пречистителни станици и
- електрична високонапонска мрежа и трафостаници над 10 KW.

Средствата за проектирање и изградба на објектите од овој член се обезбедуваат од надоместокот за употребата на градежното земјиште, стопанските субјекти, самопридонеси, Републички средства и други извори на средства.

Член 10

Степенот на уреденост на градежното земјиште со секундарни инфраструктурни објекти се определува на основа обемот на опременост на земјиштето со објекти и инсталации кои се потребни за задоволување на заедничката и индивидуалната потрошувачка, до границите на градежната парцела.

Степенот на уреденост на градежното земјиште од став 1 на овој член може да биде основен, повисок или понизок од основниот.

Член 11

Основен степен на уредност претставува опременост на земјиштето со непречен пристап до градежната парцела од јавен пат, електрична мрежа, водоводна мрежа и фекална канализација.

Дополнителна опременост на земјиштето од став 1 на овој член со еден од останатите објекти на комуналната инфраструктура од член 10 на оваа Програма, претставува повисок степен на опременост на земјиштето, а доколку земјиштето е опремено со помалку објекти од основниот степен, се утврдува како понизок степен на уреденост.

Член 12

Степенот на уреденоста на градежното земјиште до границите на градежната парцела се врши според изграденоста на следните објекти на комуналната инфраструктура:

- изградба на непречен пристап до градежна парцела од јавен пат,
- изградба на водоводна мрежа,
- изградба на фекална канализација ,
- изградба на топлификациона мрежа,
- изградба на улици, тротоари,паркинзи, пешачки патеки и други површини согласно урбанистички планови,
- изградба на атмосферски канализации,
- изградба на улично осветление,
- изградба на гасоводна мрежа,
- изградба на пречистителни станици за отпадни води.

Секој вид објекти од став 1 на овој член претставува еден степен на уреденост на градежното земјиште.

Член 13

Трошоците за уредувањето на градежното земјиште се утврдуваат согласно **реалните трошоци** направени за соодветните степени на уреденост на градежното земјиште со објекти од член 10 на оваа Програма.

Член 14

Партерното уредување на локацијата според изготвениот проект (пристапите на објектот од улицата до влезовите на објектот, осветлувањето сврзано со објектот како и приклучоците на објектот од приклучните места на секундарната мрежа преку хидротехничките услови, енергетска согласност) затоа што истите се составен дел на инсталациите на објектот и останувaат сопственост на инвеститорот паѓаат на негов товар.

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

3. ИЗВОРИ НА ФИНАНСИРАЊЕ НА ПРОГРАМАТА

Член 15

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

Надоместокот за уредување на градежното земјиште претставува износ кој што корисникот на земјиштето го плаќа пред да добие одобрение за градење.

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

Програмата за уредување на градежното земјиште во 2023 година ќе се финансира од следните извори:

- приходи од учество на инвеститорите во надоместокот за уредување
  - а) Од деловни и јавни и производни објекти -------200.000 денари
  - б) Од претходни работи во уредувањето ---- 30.000 денари
  - в) Од изградба на станбени објекти -------- -200.000 денари
  - г) Од реконструкции и адаптации на објекти ---- 10.000 денари
  - д) Од надомест за улично осветление ----- 800.000 денари
  - ѓ) Од надомест за израб. на урбанист.планови -- -40.000 денари
  - е) Од комунална такса за користење на простор пред деловен објект- ----------10.000 денари
  - ж) Од комунална такса за користење за истакнување на реклами -------------- 10.000 денари
  - з) Од комунална такса за користење на музика во јавни локали ----------------------- 5.000 денари
  - ѕ)Од комунална такса за поставување на витрини надвор од деловен проctор --------10.000 денари
  - и) Од комунална такса за користење на плоштади и друг проctор --------------------15.000 денари
- ј) Финансиски средства од републички органи -------685.000 денари
- к) Финансиски средства од донација од фондации ---- 850.000 денари

Рекапитуларен преглед на приходите

Приход од учество на инвеститорите во

- надоместокот за уредување --------------------------------- 1.315.000 денари
- Финансиски средства од републички органи -------------------685.000 денари
- Финансиски средства од донација од фондации -------------850.000 денари

Вкупно: Приходи ------------------- -------------------------5.715.000,00 денари

5. ВИСИНА И НАЧИН НА НАПЛАТА НА НАДОМЕСТОКОТ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ

Член 16

Надоместокот за уредување на градежното земјиште се пресметува според посебна пресметка за секој објект што ќе се гради, а врз основа на вистинските трошоци за уредување на градежното земјиште, односно според единица површина на објектот.

Упросечениот надоместок за уредување на градежното земјиште од 1м^2 изградена корисна површина на објектот, во населените места се утврдува во зависност од:

- Висината на градежната цена по 1м^2 станбен односно деловен простор
- Намената на објектот (станбен деловен)

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 1м^2 нето корисна површина според важечките технички нормативи, согласно оваа Програма и Правилникот за начинот на пресметување на трошоците за уредување на градежното земјиште според степенот на уреденост (Сл..весник 38/2011).

Член 17

Дефинирање на пооделните нивоа од објектите без оглед *за* која намена ќе се користат е следна:

Визба: Претставува оној етаж чиј готов под е повеќе од 1,0м вкопан во земјата во однос на околниот терен . Ако теренот е во пад, визба е оној етаж во кој најмалку 2/3 односно 67% од етажот има патос што е вкопан во тлото повеќе од 1,0м.

Сутерен - Претставува оној етаж чиј готов под е вкопан најмногу 1,0м во земјата во однос на околниот терен или уличниот тротоар. Ако теренот е во пад, сутерен е оној етаж во кој најмалку 2/5 односно 20% од етажот има под што е вкопан но најмногу до 1,0м.

Приземје - Претставува првиот кат во зградата над подрумот или сутеренот или над нивото на теренот - ако објектот нема подрум или сутерен.

Спрат - Претставува етажот чиј готов под се наоѓа:

а) во рамнина на околниот терен или уличниот тротоар,

б) на полнетица на околниот терен или уличниот тротоар до вообичаена висина од околу 1,0м.

в) непосредно над визбата без оглед дали визбата е целосно или делумно вкопана во теренот

г) непосредно над сутеренот.

Мерењето на висините од уличниот тротоар се зема во сите оние случаеви кога градежната и регулационата линија се изедначени.

Кат - е секој етаж што се наоѓа над приземјето, а не е кров или рамна проодна односно непроодна тераса.

Поткровје (таван) е простор помеѓу највисоката хоризонтална меѓукатна конструкција и покривот на зградата.Во овој простор е кровната конструкција што го формира таванскиот простор и преку која е поставен покривот на зградата. Освен оваа основна намена поткровјето може да се адаптира или кај новопроектираните објекти да се предвиди за станбена или друга секојдневна намена. Во новопроектираните објекти ако се предвидуваат поткровја за секојдневно постојано користење, ќе се сметаат за кат.

Мезанин (меѓукат) - е оној етаж на приземјето или меѓу било кои два ката кој има смалена катна височина и служи за собирање на технички инсталации, вметнување на погонски елементи за технички инсталации и други потреби во функција на намената на објектот.

Лоѓија- Тераса затворена од три страни,

Член 18

За доградба и надградба на постојните објекти надоместокот за уредување на градежното земјиште изнесува 100% од утврдениот износ по 1м[2] корисна површина.

За изградба, реконструкција и доградба на помошни и времени објекти (гаражи, летни кујни, санитарни чворови, шупи, бараки, настрешници и др.) урбана опрема надвор од станбените објекти, инвеститорите ќе плаќаат на име надомест за уредување 30% од надоместокот утврден со Програмата.

Член 19

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 Месната самоуправа, објекти на локалната самоуправа, објекти кои ќе се градат со средства од надоместокот за уредување на градежно земјиште како и објекти кои се ослободени од плаќање до посебна Одлука на Советот на Оптина Новаци.

Член 20

Јавните претпријатија кои вршат комунални дејности, на подрачјето на Општина Новаци, плаќаат за уредување на градежното земјиште, во висина од 30% од вредноста на објектите од комуналната инфраструктура што се градат, а се од нивна надлежност, со тоа што комуналните објекти се пренесуваат како основни средства на тие јавни претпријатија („ Електростопанствог - Погон „Електро Битолаг од Битола, Погон „Електро Прилеп од Прилеп, Јавно комунално претпријатие, ПТТ и др.).

Плаќањето од 30% се користи за уредување на градежното земјиште, а се уплаќа на сметката на Буџетот на Општина Новаци.

Член 21

По иницијатива на жителите на градот и населените места, а во услови кога истите сед заинтересирани со местен самопридонес да учествуваат во уредувањето на градежното земјиште, општината ќе учествува до 50% од вредноста на комуналните објекти и инсталации, во зависност од можноста на општината.

Член 22

Меѓусебните права и обврски за уредување на градежното земјиште врз основа на решението за доделување на земјиштето, решението за локација и решението за урбанистичка согласност на проект, издадени од надлежните органи 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.

Член 23

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.

Член 24

За објектите чиј габарит е содржан во урбанистичкиот план, а е изграден без уредна техничка документација, ќе се плаќа надоместок за уредување на градежното земјиште утврден со Програмата , а по претходно добиена уредна техничка документација од надлежниот орган, согласно фактичката состојба на објектот.

Член 25

Доколку вкупниот пресметан просечен надоместок за конкретната локација не ги покрива трошоците за уредување на истата, надоместокот ќе се плаќа по стварно направените трошоци за уредување на локацијата ина соодветниот дел од поширокта локација, што ќе се регулира со Анекс кон Договорот за уредување на градежното земјиште

Член 26

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 на комуналната инфрастриктура.

5.1. Пресметка на висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште

Член 27

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 заверената проектна документација, поможена со следните коефициенти.

Во корисна површина не се пресметува површината на ѕидовите и други конструктивни елементи, инсталациони канали , окна за лифтови, тремови, ниши на врати,отворени паркиралишта, подземни резервоари и отворени спортски игралишта.

- **Индивидуални станбени објекти**

Член 28

Висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште за изградба на поединечни индивидуални станбени објекти, во населните места во Општина Новаци ќе се пресметува по М2 нето корисна површина пресметана според горенаведените коефициенти и то

Прва зона : Општина Новаци - центар 250,00 ден/м2
Втора зона : Населени места од 200-1000 жители 200,00 ден/м2
Трета зона: Населени места од 100-200 жители 180,00 ден/м2
Четврта зона: Населени места под 100 жители ....120 ,00 ден/м2

Во корисна површина не се пресметува површината на ѕидовите и други конструктивни елементи, инсталациони канали, окна за лифтови, скали, тремови, ниши на врати, настрешници, базени, отворени тераси, паркиралишта и отворени спортски игралишта.

Деловни објекти

Член 29

Висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште за изградба на поединечни индивидуални станбени објекти, во населените места во општина Новаци ќе се пресметува по $м^2$ нето корисна површина пресметана според горенаведените коефициенти и тоа:

Прва зона : Општински центар Новаци - 300,00 ден/$м^2$
Втора зона : Населени места од 200 - 1000 жители - 250,00 ден/$м^2$
Трета зона : Населени места од 100 - 200 жители - 200,00 ден/$м^2$
Четврта зона : Населени места под 100 жители - 180,00 ден/м2

За вклопување на бесправно изградените објекти до 31.12.2011 година ќе им се засметуваат комуналии во висина од 70% од висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште.

Објекти од група на класи на намена Г- производство, дистрибуција и сервиси

Висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште за изградба на поединечни индивидуални деловни објекти, во населените места во општина Новаци ќе се пресметува по $м^2$ нето корисна површина пресметана според горенаведените коефициенти и тоа:

Прва зона : Општински центар Новаци 1000,00 ден/$м^2$
Втора зона : Населени места од 200 - 1000 жители - 800,00 ден/$м^2$
Трета зона : Населени места од 100 - 200 жители - 500,00 ден/$м^2$
Четврта зона : Населени места под 100 жители - 300.00 ден /м2
Индустриски и работни зони . . . . 3.000,00 ден /м2

За Агро берзи , откупно дистрибутивни центри или пазари , висината на трошоците за уредувањето на градежното земјиште, во зависност од степенот на уреденост на градежното земјиште , во зависност од степенот на уреденоста . се пресметува на 50% од вкупната пресметана површина. Висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште за изградба на Агро берзи, откупно дистрибутивни центри или пазари во населените места во Општина Новаци ќе се пресметува по М2 нето корисна површина, пресметана според горенавените коефициенти .

Прва зона : 300,00ден/ м2
Втора зона : 250,00ден/м2
Трета зона : 200,00ден/м2
четврта зона : 100,00 ден/м2

-Бензиски пумпни станици и нејзини придружни содржини (продавници, кафетерии и ресторани, автосервиси, автосалони, помошни простории.) Висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште за изградба на -Бензиски пумпни станици и нејзини придружни содржини (продавници, кафетерии и ресторани, автосервиси, автосалони, помошни простории.,Во населените места во Општина Новаци ќе се пресметува по м2 нето корисна површина пресметана според горенаведените коефицинети и тоа:)

Прва зона : 1000,00ден/ м2
Втора зона : 800,00ден/м2
Трета зона : 500,00 ден/м2
четврта зона : 400,00 ден/м2
-Надвор од урбан опфат на населено место : 400,00 ден/м2

За телефонски , телекомуникациски, ТВ и Електрични мрежи, висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе изнесува :

- **За поставување на столбови :**
  Прва зона : ....800,00 ден/единица
  Втора зона : ....700,00 ден /единица
  Трета зона: ....600,00 ден/единица
  Четрврта зона: ....500,00 ден/единица
  За надвор од населено место : .... 500,00 ден/единица

- **За поставување на надземен и подземен кабел**
  Прва зона: ....80,00 ден/м
  Втора зона .... 70,00 ден/м
  Трета Зона : .... 60,00 ден/м
  Четрта Зона : ....50,00 ден/м
  За надвор од населено место : .... 50,00 ден/м

- **За Фотоволтаични централи , согласно Правилникот за Измена и Дополнување на правилникот за степенот на уредувањето на градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктура и начинот на утврдување на висината на трошоците за уредувањето во звисност од степенот на уреденост (Службен Весник на РСМ бр.16/2022 г.) „ За објектите за производство на електрична енергија од сончева енергија (фотонапонски панели), висината на трошоците за уредување на градежно земјиште не може да биде повисока од 20% од висината на просечната нето плата, во РСМакедонија за последната година, за 50% од површината на градежната парцела, помножена со коефициент 0,01 .**

1. **Станбени објекти**

Ред.бр	вид на објектот	коефициент
1.	Стамбени простории	1,0
2.	Стамбени простории со висина до 2,5м, подпокривен простор	0,2
3.	Лоѓија затворена од три страни	0,4
4.	Подлоѓија затворена од 2 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 до 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.	Паркиралиште и гаражи	0,1

2. **Деловни, јавни објекти**

Ред.бр	вид на објектот	коефициент
1.	Простории	1,0
2.	Магацини	0,5
3.	Лоѓија затворена од три страни	0,5
4.	Подлоѓија затворена од 2 страни	0,3
5.	Балкони, тераси	0,4
6.	Отворен наткриен простор	0,3
7.	Помошни простории, остава за гориво, котлара,	0,3
8.	Трафостаница до 35 KB во објектот и надвор од објектот	0,4
9.	Скалишен простор и заеднички комуникации	0,5
10.	Паркиралиште и гаражи	0,1

3. **Други објекти**

Ред.бр.	вид на објектот	коефициент
1	катна гаража	0,5
2	спортски покриени објекти	0,5
3.	Спортски откриени објекти	0.3
4.	Гасни станици и базни станици за 50% од површината на локацијата	1,0
5.	Отворени пазаришта- за 30% од површината на локацијата	1.0
6.	базени	0.2
7.	Трафостаници над 35 KB	1,0

4. **За објектите од група на класи на намена Г-производство, дистрибуција и сервиси:**

Ред.бр.	вид на објектот	коефициент
1	Г-1 тешка и загадувачка индустрија	0,05
2	Г-2 лесна и незагадувачка индустрија	0,05
3.	Г-3 сервиси	0,05
4.	Г-4 Стоваришта	0,05

5. **За Бензиски пумпна станица и нејзини придружни содржини (продавници, кафетерии и ресторани, авто сервиси, авто салони, помошни простории):**

Ред.бр.	вид на објектот	коефициент
1	Продажни простории на бензиските пумпни станици	1,0
2	Услужни простории на бензиските пумпни станици	1,0

6. **За објектите од од група на класи и намени Б-5 угостителски и туристички комплекси, хотелски комплекси и одморалишта и за објектите од група на класи А-4-хотел, мотел, планинарски дом и ловен дом.**

Ред.бр.	вид на објектот	коефициент
1	Сите простории	0,5

5.2. Надоместок за претходни работи во уредувањето

Член 30

Инвеститорите на комунални објекти и инсталации: улици, канализација, водовод, електро-мрежа, ПТТ мрежа и други видови објекти и инсталации на кои не се засметува надоместок за уредување на градежно земјиште ќе плаќаат надоместок за претходни работи во висина на вредноста на градежните работи и тоа за вредност:

До 100.000 ден ------------------------------ 2,5% но не помалку од 2.000 ден.
Од 100.000 до 500.000 ден.-------------------2,0% но не помалку од 2.500 ден.
Од 500.000 до 1.000.000 ден. ---------------- 1,5% но не помалку од 10.000 ден.
Од 1.000.000 до 5.000.000 ден. ---------------0,7% но не помалку од 15.000 ден.
Над 5.000.000 ден. ----------------------------0,5% но не помалку од 35.000 ден.

Инвеститорите на градежни и градежно занатски работи на објектите, тековно и инвестиционо одржување, поправки, адаптации и сл. 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 2.500 денари.

Од обврска за плаќање на надоместок за претходни работи во комуналното уредување, ослободени се инвеститори на објекти кои се градат со средства на солидарност, самопридонеси, објекти кои се градат од средствата за уредување на градежното земјиште, објекти кои се градат со средства од странска помош и сите категории на објекти кои со закон се ослободуваат од плаќање надоместок за уредување на градежното земјиште.

Средствата што ќе ги плаќаат инвеститорите се пресметуваат врз основа на соодветни пресметки што ќе ги прави Одделението за комунални работи на Општината Новаци, а се плаќаат на сметка на Буџетот на Општина Новаци.

Уплаќањето на средствата се врши пред издавање на одобрение за градба

5.3. Надоместок од објекти надвор од градежниот реон

Член 31

Инвеститорите на јавни деловни, стопански и индустриски објекти, помошни простории, гаражи, полски куќи и сл. кои се градат на територијата на Општина Новаци, надвор од населените места, подлежат на плаќање надоместок за уредување на земјиштето во висина од средствата за подготвителни работи во уредувањето на земјиштето, како и опремување на земјиштето со објекти и инсталации од заедничко користење односно уредување на просторот.

Овој надоместок се определува во висина од 30% од висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште. Овие инвеститори сами си го уредуваат градежното земјиќте на потесната локација и си обезбедуваат приклучок на комуналните инсталации.

Член 32

Надоместокот за уредување на градежното земјиште се наплатува по зони, во зависност од местоположбата на објектот и тоа:

Прва зона :	Општинскиот центар Новаци .
Втора зона :	Населени места од 200 - 1000 жители.
Трета зона :	Населени места од 100 - 200 жители.
Четврта зона :	Населени места под 100 жители.

5.4. Општи услови во уредувањето

Член 33

При изградба на нови објекти, за кои претходно трба 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, со што минималното учество во надоместокот за уредување, неможе да биде помало од 5о% од износот утврден со Програмата.

Во случај кога новиот објект зафаќа површина помалку од 50% од стариот објект се одбива само површината што ја зафаќа новиот објект, а остатокот по порушувањето на стариот објект.

Ако новиот објект не зафаќа површина од стариот објект кои се наоѓа во состав на истата градежна парцела, а стариот објект е предвиден за порушување, пресметката за 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 во рок од 2 години.

Просториите со нето висина до 2,5м се однесуваат само на просториите во поткровје, а за површината на просторот во поткровје каде висината е 2,5 м и поголема се пресметува до коефициент 1,0.

Член 34

На инвеститорите кои платиле трошоци за комунално уредување на градежна парцела не им се засметува надоместок за уредување на градежно земјиште ако отстапиле од издадената урбанистичка согласност, а за кое отстапување може да им се издаде дополнителна техничка документација, а истото не поголемо од 10%.

Инвеститорите на објектите доколку бараат да добијат ново решение за услови на градба, доградба и надградба со кое инвеститорот се здобива со нов станбен или деловен простор, плаќаат надоместок за уредување на градежното земјиште согласно Програмата.

5.5 Начин на наплата на надоместокот за уредување на градежно земјиште

Член 35

Наплатата на надоместокот за уредување на градежното земјиште може да се врши одеднаш или на рати, ако износот преминува 15.000,00 денари, со тоа што 50% од пресметаниот износ се плаќа пред склучување на Договорот, а останатите 50% на три еднакви месечни рати за кои треба да се достави соодветно покритие (граѓански чекови, банкарска гаранција).

Доколку не се плати надоместокот за уредување на градежното земјиште во рок утврден со Договорот, надлежен е Основниот суд во Битола, во кој случај се пресметува и законска камата.

Поблиските услови за наплата на надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе бидат регулиранио со Договор.

6. ДИНАМИКА И МЕРКИ ЗА ИЗВРШУВАЊЕ НА ПРОГРАМАТА

Член 36

Уредувањето на градежното земјиште претставува еден континуиран процес кој се овива со години и создава можности и простор за иден развој на општината. Во тој контекст на повеќе годишно, односно повеќе фазно уредување на градежното земјиште се решаваат целосно потребите од уредување и опремување на земјиштето со објекти од комуналната инфраструктура.

Од причини што финансирањето на Програмата се врши од познати и непознати извори и инвеститори, динамиката на извршувањето на Програмата, односно на работите од уредувањето на градежното земјиште, ќе зависат од повеќе фактори:

- Приливот на средствата од надоместокот за уредување и надоместокот за употреба на градежното земјиште,
- Навремено изготвување на урбанистичко-техничката документација,
- Навремено распишување на конкурси и лицитации,
- Изборот на изведувачите за изградба на планираните инфраструктурни објекти со оваа Програма да се врши согласно Законот за Јавни набавки.

Сите субјекти што согласно важечката законска регулатива се посре дни и непосредни учесници во уредувањето на градежното земјиште, во рамките на своите надлежности треба да дадат максимален придонес за успешна реализација на оваа зацртана Програма.

7. УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ НА ПОДРАЧЈЕТО НА ОПШТИНА НОВАЦИ

Член 37

Во оваа глава се уредуваат работите што се однесуваат на уредувањето на градежното земјиште на подрачјето на Општина Новаци.

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

Под уредено градежно земјиште од став 1 на овој член се смета земјиштето на кое се решени имотно-правните односи, обезбедено е со комунална инфраструктура и тоа: улици, јавно осветление, електрична мрежа, паркинзи, јавно зеленило.

Објектите од став 1 на овој член можат да се градат и на земјиште што не е уредено. Во тој случај, корисникот е должен во договор со субјектот надлежен за уредување на градежното земјиште да го уреди истото.

Уредувањето на градежното земјиште на подрачјето на Општина Новаци се врши врз основа на Програмата, што ја донесува Советот на Општина Новаци, во согласност со постојните урбанистички планови за наделените места.

Член 38

За реконструкција на спрат се плаќа 30% од надоместокот доколку не се промени габаритот на спратот.

-Под реконструкција на постоен објект се подразбира изведување на работи на постојната градба со кои се влијае врз исполнувањето на основните барања за градбата и со кои се менува усогласеноста на градбата со проектот, според кои е изградена, со изведување на доградба, надградба, менување на фасада, изведување на работи за пренамена на дел од градбата, промена на технолошки шроцес, санација на кондтруктивни елементи и слично.

-Под адаптација на постоен објект се подразбира изведување на градежни работи во внатрешноста на постојната градба со што не се менуваат конструктивните елементи на градбата.

За надоместокот од претходните инвестициони работи се склучува Договор

Член 39

Износот на надоместокот за уредување на градежното земјиште, се плаќа сразмерно на вкупните трошоци за уредување на поголеми комплекси на градежното земјиште, земајќи ја во предвид намената, положбата и други посебни својства (упросечени трошоци) утврдени со Програмата.

Доколку вкупниот пресметан надоместок за користената локација не ги покрива трошоците за уредување на истата, надоместокот се плаќа по стварно направените трошоци за уредување на локацијата.

Работите на уредувањето на градежното земјиште ги врши субјектот на кого ќе му бидат доверени истите.

8. НАЧИН НА ЗДРУЖУВАЊЕ И НАСОЧУВАЊЕ НА СРЕДСТВАТА ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ЗЕМЈИШТЕТО

Член 40

За висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште,
се склучува договор за надоместок за уредување на градежното земјиште во писмена форма директно помеѓу корисникот на земјиштето од една страна и Општина Новаци од друга страна, на заверена техничка сокументација и доставени согласности.

За објектите градени без регуларна документација, надоместокот за уредување на градежно земјиште од сопственикот ќе се наплатува само доколку објектот се вклопува во урбанистичките планови и за истиот се добие решение за локациски услови и заверен основен проект.

Член 41

Во случај кога градежното земјиште е уредено со изградена основна инфраструктурна мрежа, а во локалитетот каде се наоѓа градежната парцела нема донесено ДУП и не е целосно изградена секундарната инфраструктура, а сопственикот на земјиштето инсистира сам со свои средства да ја изгради истата согласно оверена техничка документација, должен е на локалната самоуправа за изградена основна мрежа да и надокнади 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 одсоодветното комунално претпријатие и истата да ја предаде на локалната самоуправа без надомест.

Член 42

Трошоците за опремување и изградба на објекти од комуналната инфраструктура за индивидуална и заедничка потрошувачка, што корисникот ги изведил или ги изведува самоиницијативно без учество на општината, а пред склучување на писмени договори за регулирање на надоместокот за уредување на градежното земјиште и писмен договор за изведување на објекти од комунална инфраструктура, не се признаваат, освен во локалитети каде биле бесправно изградени објекти, а со донесување на нови урбанистички планови истите се вклопуваат.

За овие локалитети мора да има исправна техничка документација, оверена од надлежен орган, и изградени инфраструктурни мрежи примени од јавните комунални претпријатија. При ова се признаваат само трошоците - делот од надоместокот за уредување на градежно земјиште за изградената инфраструктурана мрежа од индивидуалната комунална потрошувачка.

Оваа изградена инфраструктурна мрежа мора да биде предадена на Локалната самоуправа, за да се овозможи приклучување на нови и идни корисници на земјиштето без надомест, а новите корисници да и надоместат на локалната самоуправа целосен надомест за уредувањето на градежното земјиште.

9. ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Член 43

Програмата влегува во сила од денот на донесувањето , која ќе се објави во ,,Службен гласник на Општината Новаци,,.

Совет на Општина Новаци
Претседател
Славица Најдовска-Стојковска