Врз основа на член 22 став 1 точка 4 од Законот за Локална самоуправа („Службен весник на РМ“ бр. 5/02), член 84 од Законот за градежно земјиште („Сл. весник на РМ“ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16, 190/16, 275/19 и 101/21), Правилникот за степенот на уредување на градежно 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. 193/16, 72/18 и 16/22), член 43 став 1 точка 17 од Статутот на општина Демир Хисар („Сл. гласник на општина Демир Хисар“ бр. 3/02, 4/05, 7/09, 16/13, 18/14, 10/19 и 7/21), Советот на општина Демир Хисар на седницата која се одржа на ден ___.___._____ година донесе

ПРОГРАМА
за уредување на земјиштето на општина Демир хисар
за 2024год

Уредување на градежно земјиште во смисла на овој Закон е изградба на објекти на комунална инфраструктура, заради обезбедување на непречен пристап до градежната парцела од јавен пат, поставување на водоводна, фекална и атмосферска канализација и друга инсталација до градежната парцела.

Планирањето, проектирањето и изведувањето на инфраструктурата се врши според урбанистички планови, урбанистичка планска документација или Урбаниостички проекти за инфраструктура.

Уредувањето на градежното земјиште може да биде целосно или делумно, а го вршат општините врз основа на Програма за уредување на градежно земјиште. Ова уредување општината го врши преку јавно претпријатие, трговски друштво или друго лице кое има овластување за вршење комунална или јавна услуга согласно Закон.

Како можност при уредување на градежното земјиште не е исклучено и јавното приватно партнерство, почитувајки ги при тоа принципите на транспарентност, јавност и еднаквост на учесниците. Кога уредувањето на земјиштето се врши преку учество на приватен партнер истиот има право на враќање на вложеното на начин на кој ке го договори со општината. Во вакви случаи опремата, објектите и инсталациите преминуваат во сопственост на општината или јавното претпријатие кои склучуваат договор со приватниот инвеститор за условите и начинот на враќање на инвестицијата, пред да започне изградбата на инвестицијата.

Општините при уредување на градежното земјиште, согласно чл.84, точка 5 од Законот за уредување на градежно земјиште, со Решение воспоставуваат односи на присилна комунална службеност заради поставување на инфраструктурен објект.

Содржина на програмата за уредување на градежното земјиште:

1. Простор кој е предмет на уредувањето
2. Обем на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште
3. Обемот и степенот на опремување на градежното земјиште со објекти на основната и секундарната инфраструктура
4. Извори на финансирање на програмата

5. Пресметување на трошоците за уредување на градежното земјиште
6. Висина на надоместокот за уредување на градежното земјиште и негова 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 градење на инфраструктурни објекти
9. Динамика на извршување на програмата
10. Објекти на инфраструктура од јавен интерес на РСМ и оцена за нивното влијание врз животната средина и природата согласно со Закон, што ги финансира РСМ, односно инвеститорот на кого земјиштето му го оттуѓила РСМ
11. Преодни и завршни одредби

1. ПРОСТОР КОЈ Е ПРЕДМЕТ НА УРЕДУВАЊЕТО

Како простор кој е предмет на уредувањето се смета, изграденото и неизграденото земјиште на подрачјето на Општината Демир Хисар, утврдено со Генерален урбанистички план, Детален урбанистички план, Урбанистички план за село, Урбанистички план за вон населено место, Локална урбанистичка документација, проект за инфраструктура и општите акти со кои се уредува изградбата во селата кои немаат урбанистичка документација.

2. ОБЕМ НА РАБОТИТЕ ЗА ПОДГОТВУВАЊЕ И РАСЧИСТУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМИЈИШТЕ

Со овој дел се утврдуваат работите што го сочинуваат обемот на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште.

Подготвување и расчистување на градежното земјиште опфаќа:

- Изработување на Урбанистички планови и Проекти за изградба на комунална инфраструктура
- Обезбедување на геодетска документација, подлоги и елаборати
-Изработка на елаборати за експропријација за изградба на објекти од комунална инфраструктура
- Регулирање на имотно правните односи со сопственици на имотите
- Програмирање на уредувањето

3. ОБЕМОТ И СТЕПЕНОТ НА ОПРЕМУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ СО ОБЈЕКТИ НА ОСНОВНАТА И СЕКУНДАРНАТА ИНФРАСТРУКТУРА

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

1. Опремување на земјиштето со објекти од основна инфраструктура, предвидени со УП од заедничко користење од локално значење.

Опремување на земјиштето со објекти од заедничко користење опфаќа:

- Основни градски сообраќајници (магистрални и собирни, тротоари и пешачки површини и зеленило).

- Генерални водови за довод на вода до населбите, филтерски станици и груги водоснабдителни објекти
- Генерални водови за одвод на отпадни и атмосферски води, пречистителни станици и други хидротехнички објекти
- Електрична мрежа и трафостаници до 10кв
- ТФ мрежа

2. Опремување на земјиштето со објекти од секундарна инфраструктура, опфатени со ДУП, УПС и УПВНС од индивидуално користење на објектите од локално значење

Опремување на земјиштето со објекти од индивидуално користење опфаќа:

- Сообраќајници (сервисни, станбени и индустриски улици, како и некатегоризираните сообраќајни површини: пристапни улици, пешачки улици и патеки и јавни паркиралишта)
- Атмосферска и фекална канализација
- Водоводна мрежа
- Електрична нисконапонска мрежа и улично осветлување

Средствата за проектирање и изградба на објектите од точка 3.1 и 3.2 се обезбедуваат од сопствени извори, од трансфери од централна власт, домашни и странски донации, самопридонеси и други извори на средства.

*уредување на локацијата спрема изготвениот проект, пристапите во објектот од улица до влезовите во објектот, партерно уредување, приклучоците на објектот до приклучните места на секундарната мрежа: водовод, канализација, ел.мрежа, паѓаат на товар на градителот затоа што истите се составен дел на инсталациите на објектот и остануваат во негова сопственост.

Доколку има претходно изградени инсталации во склоп на градежната парцела на која е изградена градбата и е потребно нивно изместување или нивна заштита, трошоците што ќе се направат паѓаат на товар на градителот.

За новоформираните парцели трошоците за изместување на инсталациите паѓаат на товар на носителот на правото за уредување на градежното земјиште.

4. ИЗВОРИ ЗА ФИНАНСИРАЊЕ НА ПРОГРАМАТА

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

Надоместокот за уредување на градежното земјиште претставува износ кој што корисникот на земјиштето, односно градителот го плаќа пред да добие одобрние за градење.

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

Програмата за уредување на градежното земјиште за 2023 година се финансира преку следните извори на средства:

1.	Средства од надоместок за уредување на градежно земјиште од корисници на земјиште за изградба на станбени, јавни, деловни, производни објекти и вклопување на бесправно изградени објекти	**1.300.000,00**
2.	Комунална такса за јавно осветлување	**4.550.000,00**
3.	Комунална такса за користење на улици при регистрација на возила	**800.000,00**
4.	Трансфер од буџет на фондови	**3.400.000,00**
5.	Трансфери од Буџет на Републиката	**7.383.075,00**
6.	Трансфери од Буџет на Републиката преку Центар за развој на пелагониски плански регион	**8.316.869,00**
7.	Донација од UNDP	**1.251.788,00**
8.	Надомест за утврдување на правен статус на бесравно изградени објекти	**284.687,00**
9.	Надомест за концесии	**2.000.000,00**
10.	Надомест за одржување јавна чистота	**1,908,000,00**
	Вкупно приходи:	**31.194.419,00**

5. ПРЕСМЕТУВАЊЕ НА ТРОШОЦИТЕ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ

Во 2023 година со оваа програма ќе бидат опфатени повеќе локалитети во градот и тоа:

-Локалитети на кои ќе се регулираат обврските од претходните години
-локалитети на кои се отпочнало со градба во 2023 година
-локалитети на кои ќе се вршат припремни работи за објекти кои ќе се градат во наредните 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 подпрограми:

J2 - Одржување и чистење на канали за отпадни води и речни корита
J3 - Јавно осветлување
J6 - Одржување и заштита на локални патишта и улици
J8 - Други комунални услуги
J4 - Јавна чистота
JД - Изградба и реконструкција на локални патишта и улици
JМ- Паркови и зеленило
JГ - Изградба, реконструкција и доизградба на системи за водоснабдување
JИ - Изградба на системи за одведување и пречистување на отпадни води
JФ - Изградба на сообраќајна сигнализација
JН - Урбана опрема

ЈА - Изградба на јавно осветлување
ЛА - Спорт и рекреација
Ф1 - Урбанистичко планирање
ГА - Изградба на комерцијални објекти
ЕА - Капитални трошоци на општината

Ј2-ОДРЖУВАЊЕ И ЧИСТЕЊЕ НА КАНАЛИ ЗА ОТПАДНИ ВОДИ И РЕЧНИ КОРИТА

ВКУПНО: 300.000,00

Ј3 – ЈАВНО ОСВЕТЛУВАЊЕ

1.	Материјали за улично осветлување, одржување, работна рака и изградба	500.000,00
2.	Електрична енергија	4.000.000,00
	Вкупно	**4.500.000,00**

Ј4 - Јавна чистота ____________________________________ 954.000,00

Ј6 - Одржување и заштита на локални патишта и улици

1.	Одржување на локални патишта и улици (зимско и друго)	1.290.000,00
2.	Анализа на состојбата на улична и патна инфраструктура	10.000,00
	Вкупно:	**1.300.000,00**

Ј8 - Други комунални услуги

1.	Дератизација, дезинфекција, дезинсекција	320.000,00
2.	Програма за контрола на популација на бездомни кучиња на територијата на општина Демир Хисар	400.000,00
3.	Други комунални услуги	250.000,00
	Вкупно:	**970.000,00**

ЈД – Изградба и реконструкција на локални патишта и улици

1.	**Изработка на техн.документација (Осн. проект, УП, ревизија)** -изградба на улици во с.Белче -реконструкција на улица Маршал Тито во Демир Хисар -Реконструкција на улици во с.Белче -Реконструкција на локален пат во с.Вардино -Реконструкција на локален пат во с.Жван -Реконструкција на улици во с.Смилево -Мост на река Журешница (с.Журче)	**3.163.576,00** (1.581.788,00 од Буџет на Општина Демир Хисар 1.251.788 од UNDP и 330.000,00 од БРР)

2.	**Реконструкција и рехабилитација на локални патишта и улици** -Реконструкција на улици во с.Прибилци 449,76 м (од кои 1.442.480,00 од Буџет на општина Демир Хисар и 1.000.000,00 денари од БРР) -Изградба на сообраќајна инфраструктура во с.Вардино- прва фаза 658,90 м (3.061.555,00 од кои 341.929,00 од Буџет на општина Демир Хисар и 2.719.626,00 денари од БРР преку центар за развој на пелагониски плански регион)	2.442.480,00 3.061.555,00
3.	**Изградба и реконструкција тротоари, паркинзи, плоштади и други пешачки површини:** -реконструкција на тротоар по ул.Битолска во Демир Хисар 95.053.075,00 средства обезбедени од БРР и 1.552.490,00 од Буџет на општина Демир Хисар	6.605.565,00
4.	Надзор над изградбата	100.000,00
	вкупно:	**15.373.176,00**

ЈМ – Паркови и зеленило

1.	Изградба на инфраструктура за младим спорт и рекреација (5.597.243,00, градски парк во Демир Хисар, средства обезбедени о дБРР преку центар за развој на пелагониски плански регион)	5.597.243,00
2.	Надзор над изградбата	50.000,00
	Вкупно:	**5.647.243,00**

ЈГ – Изградба, реконструкција и доизградба на системи за водоснабдување

1.	Изработка на техничка документација за водоснабдување	100.000,00
2.	Реконструкција на водоводни системи	100.000,00
3.	Изградба на водовод во с. Слепче (министерство за животна средина, 24.000.000,00 денари)	
	Вкупно:	**200.000,00**

ЈИ – Изградба на системи за одведување и пречистување на отпадни води

1.	-Изработка на техничка документатција за фекална канализација во с.Вардино	1.000.000,00
	вкупно:	**1.000.000,00**

ЈФ - Сообраќајна сигнализација

1.	Изработка на технича документација (сообраќајни проекти)	50.000,00
2.	-локален пат с. Суводол – Манастир Св. Богородица -поставување на сообраќајна сигнализација на локален пат с.Смилево-манастир св.Петар и Павле -поставување на сообраќајна сигнализација на раскрсница: ул„Маршал Тито“ и ул. „В.Влаховиќ“, улица „1ви Мај“ и улица „Гоце Делчев“.	100.000,00
	Вкупно:	**150.000,00**

ЈН - Урбана опрема

1.	Поставување на урбана опрема	100.000,00
	Вкупно:	**100.000,00**

ЛА – Спорт и рекреација

1.	Изработка на проектна документација за спортски терени	50.000,00
	Вкупно:	**50.000,00**

Ф1 – Урбанистичко планирање

1.	Изработка на урбанистичка документација	250.000,00
	вкупно:	**250.000,00**

ЕА – Капитални трошоци на општината

1.	-Надомест за одземен имот	100.000,00
2.	Реконструкција на основни училишта во Слепче и Жван	300.000,00
	вкупно:	**400.000,00**

РЕКАПИТУЛАРЕН ПРЕГЛЕД НА РАСХОДИТЕ ПО ПРОГРАМИ

1.	**Ј2 – Одржување и чистење на канали за отпадни води**	**300.000,00**
2.	**Ј3 – Јавно осветлување**	**4.500.000,00**
3.	**Ј4 – Јавна чистота**	**954.000,00**
4.	**Ј6 –Одржување и заштита на локални патишта**	**1.300.000,00**
5.	**Ј8 – Други комунални услуги**	**970.000,00**
6.	**ЈД – Изградба и реконструкција на локални патишта и улици**	**15.373.176,00**
7.	**ЈГ – Изградба, реконструкција и доизградба на системи за водоснабдување**	**200.000,00**
8.	**ЈИ – Изградба на системи за одведување и пречистување на отпадни води**	**1.000.000,00**
9.	**ЈФ – сообраќајна сигнализација**	**150.000,00**
10.	**ЈН – урбана опрема**	**100.000,00**
11.	**ЈМ- паркови и зеленило**	**5.647.243,00**
12.	**ЛА – спорт и рекреација**	**50.000,00**
13.	**Ф1-Урбанистичко планирање**	**250.000,00**
14.	**ЕА-Капитални трошоци на општината**	**400.000,00**
	Вкупно:	**31.194.419,00**

РЕКАПИТУЛАЦИЈА

Вкупно приходи	**31.194.419,00**
Вкупно расходи	**31.194.419,00**

Во финансирањето на реализацијата на задачите наведени во глава 5 ќе учествуваат и субјектите (ЈКП „Комуналец“) што стопанисуваат со објектите од инфраструктурата, покрај учеството во делот за реконструкција на објектите од комунална инфраструктура, инвестиционо 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. При тоа субјектите кои стопанисуваат со објектите од инфраструктурата добиваат нови корисници на нивните услуги.

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 Програма за уредување на градежно земјиште.

Пресметувањето на надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се врши по 1м^2 нето корисна површина според важечките нормативи согласно член 4 од 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. 193/16, 72/18 и 16/22).

Не се плаќа надомест за уредување на градежно земјиште за објекти кои претрпеле штети од елементарни непогоди (пожари, поплави, снегови, земјотреси и сл.) до висина на нето површината на оштетениот објект, објекти на Месна самоуправа, објекти на Локална самоуправа, објекти кои ќе се градат од средства за уредување на градежното земјиште и објекти ослободени со Одлука на Советот на Општината Демир Хисар.

Меѓусебните права и обврски за уредувањето на градежното земјиште врз основа на документ за сопственост и главен проект заверен од Општина Демир Хисар, се уредуваат со Договор склучен помеѓу градителот 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 се врши по сила на Закон и оваа програма, по судски пат, а надлежен е Основниот суд во Битола.

Доколку при изградбата градителите отстапуваат од техничката документација во рамките на површината за градба и се здобиле со нова станбена или деловна површина, должни се да платат соодветна разлика.

Истата се уредува со Анекс договор за уредување на градежно земјиште за ново изградената површина според утврдениот надоместок во моментот на плаќањето, а по претходно добиена уредна техничка документација од страна на надлежниот орган.

Согласно чл. 20 од Законот за постапување со бесправно изградени објекти се плаќа надомест за утврдување на правен статус на бесправно изграден објект.

Доколку вкупниот просечен надоместок за конкретната локација не ги покрива трошоците за уредување на истата, надоместокот ќе се плаќа по стварно направените трошоци, по посебен трошковник, за уредувањето 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, градителот не може да добие дозвола за употреба на објектот и приклучоци на комуналната инфраструктура.

Во случај кога градежното земјиште не е уредено со објекти на комунална инфраструктура инвеститорот не плаќа надоместок за уредување, а може да го уреди градежното земјиште на свој трошок, со комунална и сообраќајна инфраструктура и партерно уредување.(Согласно чл. 86 став 1 од Законот за градежно земјиште)

6.1. Висина на надоместокот за уредување на градежното земјиште

Надоместокот за уредување на градежното земјиште се пресметува според посебни пресметки за секој објект што ќе се гради, а врз основа на вистинските трошоци за уредување на градежното земјиште, односно според единица површина на објектот во зависност од намената и зоната во која што објектот ќе се гради.

Границите на зоните за наплата на надоместокот на градежното земјиште утврдени се со посебна Одлука за уредување на градежно земјиште на подрачјето на Општина Демир Хисар.

Надомест според зони:

1.	**Станбени објекти - семејни куќи и станбени структури** - **I** зона - **II** зона - **III** зона /села: - **IV** зона /села:	15 €/м² 10 €/м² 3 €/м² 1 €/м²
2.	**Административно - деловни објекти** - **I** зона - **II** зона - **III** зона /села: - **IV** зона /села:	18 €/м² 12 €/м² 6 €/м² 2 €/м²
3.	**Индустриски објекти, производни погони** - **I** зона - **II** зона - **III** зона /села: - **IV** зона /села:	20 €/м² 13 €/м² 7 €/м² 2 €/м²
4.	**Објекти од јавен карактер** - I зона - II зона - III зона /села: - IV зона /села:	10 €/м2 7 €/м2 3 €/м2 1 €/м2

Коефициенти за пресметување:

	1. За станбени објекти - Станбени простории ----------1,0 - Станб. простории со Н(висина) до 2,5 м¹ (подпокривен простор)--0,2 - Логија затворена од три страни----0,4 - подлоѓија затворена од две страни----0,3 - балкони,тераси--------0,2 - заеднички проодни тераси, пасажи----0,2 - Помошни простории, остава за гориво, котлара, визба-----------0,3 - трафостаница од 35Кв во објектот и надвор од објектот--------0,3 - скалишен простор и заеднички комуникации----0,3 - стражарници, управител, простории за домар---0,5 - паркиралишта и гаражи------0,1 **2. За деловни, јавни и производни објекти** - простории----1,0 - магацини----0,5 - помошни простории, остава за гориво, котлара---0,3 - трафостаница до 35Кв во објект и надвор од објект--0,4 - скалишен простор и заеднички комуникации---0,5 - паркиралишта и гаражи---0,1 - лоѓија затворена од од три страни---0,5 - подлоѓија затворена од две страни--0,3	

	- балкони, тераси----0,4 - отворен наткриен простор----0,3 **3**. **За други објекти** **-** катни гаражи---0,05 - спортски покриени објекти---0,5 - спортски откриен 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 35Кв -----1,0 4. **За објектите од група на класи на намени Г-производство, дистрибуција и сервиси**: - Г1 тешка и загадувачка индустрија, 0,01 - Г2 лесна и незагадувачка индустрија, 0,01 - Г3 сервиси, 0,01 - Г4 стоваришта, 0,01 5. **За бензиска пумпна станица и нејзини придружни содржини(продавници, кафетерии и ресторани, автосервиси, автосалони, помошни простории):** - продажни простории на бензиските пумпни станици, 1,0 - услужни простории на бензиските пумпни станици, 1,0 6. **За објектите од група на класи на намени Б5- угостителски и туристички комплекси, хотелски комплекси и одморалишта и за објектите од група на класи на намени А4 хотел, мотел, планинарски дом 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 0,5 **9. За објекти за култура:** - сите простории 0,01 **10. За објекти за терцијална здравствена заштита:** - сите простории 0,05 **11. За објекти за производство на електрична енергија од обновливи извори (биогориво, биомаса, геотермална енергија и хидроенергија) 0,01** **12. За објекти за производство на електрична енергија од сончева енергија (фотонапонски панели), за 50% од површината на градежната парцела, 0,01**	

*За објектите за производство на електрична енергија од обновливи извори (биогориво, биомаса геотермална енергија и хидроенергија), висината на трошоците за уредување на градежното земјиште не може да биде повисока од 30% од висината на просечната нето плата во Република Северна Македонија за последната година, помножена со коефициентот утврден во точка 11.
*За објектите за производство на електрична енергија од сончева енергија (фотонапонски панели), висината на трошоците за уредување на градежното земјиште не може да биде повисока од 20% од

висината на просечната нето плата во Република Северна Македонија за последната година, помножена со коефициентот утврден во точка 12.
*За објектите за производство на електрична енергија од ветерна енергија (ветерници), висината на трошоците за уредување на градежно земјиште не може да биде повисока од 1.200.000 денари за една ветерница.

Износите ќе се плаќаат во денарска противвредност на денот на наплатата по средниот курс на НБ на РМ.

Плаќањето може да се врши на рати со што одобрението за градба ќе се добие после целосно исплатен надоместок за уредување на градежно земјиште. Градителот може да отпочне со градба по добивање на одобрението за градење.

6.2.Распоред на надоместокот за уредување на градежното земјиште

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

- Објекти и инсталации од заедничко користерење 30%, кој е задолжителен за пресметување и наплата без оглед на степенот на уредување на предметната парцела; и
- Објекти и инсталации од индивидуалното користење 70%, од кои за:

  -фекална канализација 23%
  -атмосферска канализација 30%
  -водовод 6%
  -ниско напонска мрежа (без трафостаница) 5%
  -коловоз асфалтен 27%
  -тротоари 9%

Конкретното распоредување на надоместокот за уредување ќе се определува посебно (имајќи ја во предвид горната табела) за секоја локација или комплекс на објекти, а посебно во зависност од тоа какви комунални објекти се изградени или истите се градат.

Овој распоред или надоместок за уредување на градежното земјиште се однесува за надоместокот што е платен од претходни години.

Сопственикот на градежното земјиште мора да обезбеди согласност за приклучување на објектот на соодветна секундарна мрежа за индивидуална потрошувачка од соодветно комунално претпријатие.

Дококолку не добие писмена согласност од комуналното претпријатие 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.

6.3.Надоместок за претходни работи во уредувањето

Инвеститорите на комуналните објекти и инсталации: улици, канализации, водоводи, електромрежа, ТТ мрежа и други видови објекти и инсталации на кои не се пресметува

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. ______________________1%
-од 100.000 ден. до 500.000 ден. ________0,6% но не помалку од 1.000 денари
-од 500.000 ден. до 1.000.000 ден. ______0,5% но не помалку од 3.000 денари
-од 1.000.000 ден. до 5.000.000 ден _____0,3% но не помалку од 5.000 денари
-над 5.000.000 ден ____________________0,2%

Градителите на градежни работи и градежно занатски работи на објектите, тековно и инвестиционо одржување, поправки, адаптации, работи за кои не се пресметува надоместок за уредување на градежно земјиште ќе плаќаат надоместок за претходни работи во висина од 1% од вредноста на градежните и градежнозанатските работи, но не помалку од 1000 денари.

Од обврска за плаќање на надоместокот за претходни работи во комуналното уредување ослободени се градителите на објекти кои се градат со средства на солидарност, самопридонеси и објекти кои се градат од средствата за уредување на градежното земјиште.

Уплаќањето се врши пред издавањето на одобрение за градење.

6.4.Надоместок за изградба на објекти во населени места

Градителите на станбени објекти, јавни, деловни, стопански и индустриски објекти, помошни простории, гаражи и сл. кои се градат во урбаното подрачје на населените места во Општина Демир Хисар, освен градот Демир Хисар, ќ плаќаат надоместок за подготвителни работи во уредувањето на градежното земјиште во зависност од класификацијата на населените места по зони.

Овие градители сами си го уредуваат градежното земјиште на потесната локација /парцелата/ и си обезбедуваат приклучок на комуналните инсталации.

6.5.надоместок за објекти надвор од подрачјето утврдено со урбанистички план (ГУП, ДУП, УПС)

Градителите на јавни, деловни, стопански и индустриски објекти, помошни простории, гаражи, полски куќи и сл. кои се градат на територијата на Општина Демир Хисар, надвор од урбаното подрачје на населените места, а согласно Урбанистички план за вон населено место (УПВНМ) или Локална урбанистичка планска документација (ЛУПД), подлежат на плаќање надоместок за уредување на градежно земјиште во висина од средствата за подготвителни работи за уредување на земјиштето, како и опремување на земјиштето со објекти и инсталации од заедничко користење, односно уредување на просторот.

Овој надоместок се определува во зависност од класификацијата на населените места /атари/ по зони.

Овие градители сами си го уредуваат градежното земјиште на потесната локација /парцелата/ и си обезбедуваат приклучок на комуналните инсталации.

Доколку не постојат претходно изградени работи градителите се ослободуваат од плаќање на надомест за комунално уредување на земјиштето.

6.6.Општи услови во уредувањето

Надомест за уредување на градежно земјиште се пресметува врз основа на нова корисна површина што ќе се гради, која е збир на нето површините на подовите на сите простории во објектот, согласно заверена проектна документација, помножени со коефициентите дадени во табела 1.

Во корисна површина не се пресметува површината на ѕидови и други конструктивни елементи, инсталациони канали, окна на лифтови, скали, ниши на врати и отворени паркиралишта.

Ако заради изградба е потребно градителот да отстрани порано изградена градба или нејзини делови, а се наоѓаат во рамките на површината за градба, должен е тоа да го стори по конечноста на одобрението за градење.

Ако градбата која треба да се отстрани се наоѓа надвор од површината за градба, а во рамките на градежната парела, градителот е должен да ја отстрани најдоцна до издавањето на одобрението за употреба.

Ако новиот објект не зафаќа површина од стариот објект кој се наоѓа во состав на истата градежна парцела, а стариот објект е превиден за порушување, пресметката на надоместокот за уредување на градежното земјиште за новиот објект се пресмета 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 3 години согласно Законот.

Просториите со нето висина до 2,5 м (член 4 став 1 точка 1 алинеа 2 од Правилникот) се однесуваат само на простории во поткровје, а за површината на просторот во поткровје каде висината е 2,5м и поголеа се пресметува со коефициент 1,0.

Во подпокривот може да се искористи само една спратна височина.

Градителите на објектите доколку бараат да добијат ново одобрение за градба-доградба или надградба, со кое ќе се здобијат со нов станбен или деловен простор, плаќаат надоместок за уредување на градежно земјиште согласно програмата.

Наплатата на надоместокот за уредување на градежното земјиште се врши одеднаш по пресметка и договор за уредување на градежното земјиште.

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

За висината на надоместокот на градежното земјиште се склучува Договор за надоместок на уредување на градежно земјиште, во писмена форма директно помеѓу сопственикот (корисникот) на земјиштето од една страна и градоначалникот на општината од друга страна, врз основа на заверена техничка документација и доставени согласности.

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

Општината целосно ја финансира изработката на техничката документација за градење на инфраструктурни објекти предвидени со оваа Програма.

За изработка на техничка документација за изградба на објекти од градски карактер, покрај сопствените средства ќе се бараат и донации од домашни и странски донатори.

Финансирањето на изработката на урбанистичките планови ќе се врши од буџетот на општината и од правни и физички лица согласно оваа Програма.

9. ДИНАМИКА НА ИЗВРШУВАЊЕ НА ПРОГРАМАТА

Динамиката на извршување на Програмата ќе биде во согласност со:

-приливот на средства од надоместокот за уредување на градежното земјиште и другите средства;
-навремено изготвување на урбанистичка и техничка документација;
-навремено спроведување на јавните набавки;
-опремувањето на земјиштето ќе отпочне од добивањето на одобрение за градење за објекти од комунална инфраструктура и воведувањето на земјиштето во владение.

10. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

За спроведувањето на оваа програма е надлежен Градоначалникот на Општина Демир Хисар.

Програмата влегува во сила осмиот ден од денот на објавување во Службен гласник на Општина Демир Хисар.

Бр. ___-______/___
___.___. 2023 година
Демир Хисар

Совет на Општина Демир Хисар
Претседател
Љупчо Најдовски