

4.5 . ВИСИНА НА НАДОМЕСТОК ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ И НЕГОВА РАСПРЕДЕЛБА

Градежното земјиште на подрачјето на општина Неготино е поделено во 9 (девет) зони и тоа:

ПРВА ЗОНА го опфаќа централното градско подрачје по ул. „Маршал Тито“ од раскрсницата со улица „Питу Гули“ до раскрсницата со ул. „Никола Петров“ , ул.„Ставре Ставрев“, ул.„Партизанска“ од центарот до училиштеито „Страшо Пинџур“, улиците во старата чаршија до „Дисански

45

мост“, објектите што гравитираат кон градскиот пазар и ул. „Ацо Аци Илов“ од раскрсницата со ул. „Маршал Тито“ до „Дисански мост“.

ВТОРА ЗОНА е подрачјето на останатиот станбен дел од градот.

ТРЕТА ЗОНА е делот на „Индустриска зона“ во град Неготино.

ЧЕТВРТА ЗОНА се стопански комплекси вон населено место во атарот на КО Неготино.

ПЕТТА ЗОНА се населените места Тимјаник, Криволак и Пепелиште.

ШЕСТА ЗОНА се населените места, селата Долни Дисан, Тремник, Војшанци, Дуброво, Курија и Црвени Брегови.

СЕДМА ЗОНА е градежното земјиште вон населеното место на атарите Тимјаник, Пепелиште, Криволак, Тремник , Дуброво, Курија, Долни Дисан ,Црвени Брегови и Војшанци.

ОСМА ЗОНА е градежното земјиште опфатено со ГУП „Работна зона Дуброво-Тремник“

ДЕВЕТА ЗОНА е градежното земјиште во селата , Горни Дисан, Вешје, Калањево и Липа.

Висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште по зони, изнесува:

4.5.1 .Прва зона

А. Индивидуално домување

- станбен простор	1.500,00ден./м ²	
- деловен простор		2.300,00
ден/м ²		

Б. Колективно домување

- станбен простор	1.400,00ден./м ²	
- деловен простор		2.200,00
ден/м ²		

4.5.2. Втора зона

А. Индивидуално домување

- станбен простор	1.200,00ден./м ²	
- деловен простор		1.900,00ден./м ²

Б. Колективно домување

- станбен простор	1.100,00ден./м ²	
- деловен простор		1.800,00ден./м ²

4.5.3.Трета зона

- стопански објекти во индустриска зона во Неготино	8.615,00ден./м ²	
---	-----------------------------	--

- деловен простор		1500,00
ден./м ²		

4.5.4. Четврта зона

-стопански објекти		8.615,00
ден/м ²		

- деловен простор1500,00 ден./м²

4.5.5 Петта зона

- станбен простор600,00 ден./м²

- деловен простор950,00 ден./м²

- стопански објекти(Г) 8615,00ден/м²

4.5.6 Шеста зона

- станбен простор 300,00 ден./м²

- деловен простор460,00 ден./м²

- стопански објекти(Г) 8615,00 ден/м²

4.5.7 Седма зона

- стопански објекти 8615,00 ден/м²

- деловен простор950,00 ден./м²

4.5.8 Осма зона

- стопански објекти 8615,00 ден/м²

- деловен простор1500,00 ден./м²

4.5.9 Девета зона

- ослободени се од плаќање на надоместок за уредување на градежно земјиште.

4.5.10 Висината на надоместокот за уредување градежното земјиште за изградба на

- Гасни станици, базни станици6.200,00ден/м²

- Столбни трафостаници 1.200,00ден/столб

- Трафостаници 6.200,00ден/м

- Бетонски бази1.000,00ден/м² урб. парцела

- Сепарации1.000,00ден/ м² урб. парцела

- Агро берзи, откупно дистрибутивни берзи,50% од вкупно пресметаната површина

- Бензински станици

.....6.200,00ден/м²

-Комунална супраструктура (полигон за обука на возачи).....100,00

ден/м² урб.парцела

-Депонии

.....61,00ден/м²урба

на парцела

-Рибници

.....61,00ден/м²урба

-на парцела

- За објектите за производство на електрична енергија од обновливи извори (Биогориво,биомаса,геотермална енергијаа и хидроенергија), висината на трошоците за уредување на градежното земјиште не може да биде повисоко од 30% од висината на просечната нето плата во Република Северна Македонија за последната година, помножена со коефициентот утврден од 0,01 и тоа

$$28718,00\text{ден} \times 30\% = 8.615.40 \text{ денари} \times 0.01 = 86,15 \text{ денари по м}^2$$

- За објекти за производство на електрична енергија од сончева енергија (фотонапонски панели) , висината на трошоците за уредување на градежното земјиште не може да биде повисоко од 20% од висината на просечната нето плата во Република Северна Македонија за последната година, помножена со коефициент 0,01 и тоа

$$28718,00\text{ден} \times 20\% = 5.743.60 \text{ денари} \times 0.01 = 57,43 \text{ денари по м}^2$$

за 50% од површината на градежната парцела

- Надоместокот за поставување на електронска комуникациона мрежа изнесува 10 % од вкупната вредност на инвестицискиот проект и 5% за извршен надзор.Доколку инвеститорот нема доставен инвестициски проект, тогаш висината на надоместокот за поставување на подземен надземни кабли и столбови (дрвени , бетонски или метални) на дел од тропот на патотниот појас на општински пат и улица и други јавни површини се определува со направена пресметка од Одделението за комунални работи и сообраќај на општина Неготино одобрена од грдоначалникот на општината.

Барањето за добивање на Одобрението за поставување на инсталации во тропот на па и патниот појас на општински пат и улици и други јавни површини, доставува исклучиво инвеститорот како правен субјект кој е регистриран за основната дејност. Инвеститорот е должен пред отпочнување на вршење на прокопи да го извести правниот субјект кој стопанисува со постоечките подземна или надземни инфраструктурна мрежа и надлежните служби на општина Неготино инсталации за нивно мислење.

-Надоместок за поставување на мрежи и водови за пренос на електрична енергија на дел од тропот на општински пат, улица или тротоар и или други јавни површини изнесува 10% од вкупната вредност на инвестициониот проект и 5% за извршен надзор од вкупната вредност . Доколку инвеститорот нема доставен инвестициски проект, тогаш висината на надоместокот за поставување на подземен надземни кабли и столбови (дрвени , бетонски или метални) на дел од тропот на патотниот појас на општински пат и улица и други јавни површини се определува со направена пресметка од Одделението за комунални работи и сообраќај на општина Неготино одобрена од грдоначалникот на општината. Барањето за добивање

на Одобрението за поставување на инсталации во трупот на па и патниот појас на општински пат и улици и други јавни површини, доставува исклучиво инвеститорот како правен субјект кој е регистриран за основната дејност.

-- **За објекти за производство на електрична енергија од ветерна енергија (ветерница)** висината на трошоците за уредување на градежното земјиште изнесува 1.200.000,00денари за една ветрница Барањето за добивање на Одобрението за поставување на инсталации во трупот на па и патниот појас на општински пат и улици и други јавни површини, доставува исклучиво инвеститорот како правен субјект кој е регистриран за основната дејност.

-Надоместок за изградба и поставување на Базни станици за мобилна телефонија изнесува 6.000,00денари/м²

4.5.11 Надоместок на трошоци за јавни паркиралишта.....31.000,00ден/бр

4.5.12. -Надоместокот за подземен и надземен кабел изнесува 10% од инвестицискиот проект и 5% за надзор од вкупната вредност.

4.5.13 –Надоместокот за прекоп на јавни површини за поставување на подземен кабел, поставување на телекомуникациони кабли , водоводна, атмосферска и фекална канлизациона мрежа изнесува 10% од инвестицискиот проект и 5% за надзор од вкупната вредност за зона прва, втора и трета зона, а за останатите зони надоместокот изнесува 8% од инвестицискиот проект и 5% за надзор од вкупната вредност. Доколку инвеститорот нема доставен инвестициски проект, тогаш висината на надоместокот за поставување на подземен надземни кабли, поставување на телекомуникациски кабел, водоводна и канализациона мрежа и столбови (дрвени , бетонски или метални) на дел од тротоарот и улицата како и на патотниот појас на општински пат и улица и други јавни површини се определува со направена пресметка од Одделението за комунални работи и сообраќај на општина Неготино одобрена од градоначалникот на општината. По завршување на градежните активности на тротоарот или улицата се доведуваат во првобитна состојба од страна на изведувачот-инвеститорот.

4.5.14 Висината на трошоците за уредување на градежното земјиште во зависност од степенот на уреденост на градежно земјиште согласно со член 2 од Правилникот за степенот на уреденост за градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктура и начинот за утврдување на висината на трошоците за уредувањето во зависност од степенот на уреденост, се пресметува по метар квадратен на новата корисна површина што ќе се гради, што преставува збир на нето површините на подовите на сите простори во објектот, согласно заверениот основен проект и анекс на основниот проект помножена со следните коефициенти :

I	Станбени објекти	коефициент
1	станбени простории	1,0
2	станбени простории во поткровје со висина до 2,5 м подпокривен простор	0,2
3	Логија затворена од три страни	0,4
3	Подлогија 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, визби	0,3
8	Трафостаници до 35 Кв во објект и надвор	0,3

	од објект	
9	Скалишен простор и заеднички комуникации	0,3
10	Стражарници, управител, простории за домар	0,5
11	Паркиралишта и гаражи	0,1

II	Деловни, јавни и производни објекти	коефициент
1	Простории	1,0
2	Магацин	0,5
3	Помошни простории, остава за гориво, котлари	0,3
4	Трафостаници 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	0,4
9	Балкони, тераси	0,3
10	Отворен наткриен простор	0,3

III	Други објекти	коефициент
1	катни гаражи	0,05
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 локцијата	1,0
6	Базени	0,2
7	Трафостаници над 35Кв	1,0

IV	Објекти од група на класи на намена Г-производство, дистрибуција и сервиси	коефициент
1	Г1- тешка и загадувачка индустрија	0,05
2	Г2-лесна и незагадувачка индустрија	0,01
3	Г3-сервиси	0,01
4	Г4- стоваришта	0,01

V	Бензинска пумпна станица и незини придружни содржини(продавници, кафетерии и ресторани, автосервиси, автосалони,помошни простории)	коефициент
1	продажни простории на бензински пумпни станици	1,0
2	услужни простории на бензински пумпни	1,0

	станции	
--	---------	--

VI	Објекти од група на класи на намена Б5 -угостителски и туристички комплекси, хотелски комплекси и одмаралишта и објекти од групата на класи на намени А4 –хотел мотел, планинарски дом и ловен дом	коефициент
1	сите простории	0,05

VII	За детски градинки,пензионерски домови и домови за стари лица	коефициент
1	сите простории	0,05

VIII	За објекти за високо образование	коефициент
1	сите простории	0,5

IX	За објекти за култура	коефициент
1	сите простории	0,01

X	За објекти за терцијална заштита	коефициент
1	сите простории	0,05

XI	За објекти за производство на електрична енергија од обновливи извори	коефициент
1	(биогориво,биомаса,геотермална енергија и хидроенергија),	0,01

XII	За објекти за производство на електрична енергија од сончева енергија	коефициент
1	(фотонапонски панели), за 50% од површината на градежната парцела	0,01

Во точка 4.5.15 став еден се менува точка 6.1.3 со точка 4.3.1

4.5.15 По исклучок од **точка 4.3.1**, во новата корисна површина што ќе се гради согласно заверената проектна документација, не се пресметуваат површините на :

-инсталациони канали,

- окна за лифтови,
- окна на врати,
- отворени паркиралишта
- подземни резервоари
- објекти заштитени како културно наследство.

4.5.16 За објектите од точка 4.3.1, со височина над 32 ката , висината на трошоците за уредување на градежното земјиште, во зависност од степенот на уреденост на градежното земјиште, се пресметува на 27 % од вкупно пресметаната површина.

4.5.17 За агроберзи, одкупно дистрибутивни центри или пазари, висината на трошоците, за уредување на градежното земјиште , во зависност од степенот на уреденост на градежното земјиште, се пресметува на 50% од вкупно пресметаната површина согласно ставовите од 4.3.1 и 4.5.15.

4.5.18 За објектите од група на класи на намени Г – Производство, дистрибуција и сервиси, висината на трошоците , за уредување на градежното земјиште, не може да биде повисока од 30% од висина на просечната нето плата во РМ за последната година помножена со коефициентите опишани во глава IV точка 4.5.14 од оваа Програма.

$$29817,00 \text{ ден} \times 30\% = 8911 \times 0.01 = 89,11 \text{ денари}$$

4.5.19. Во случај кога градежното земјиште е уредено со изградена основа инфраструктурна мрежа, а во локалитетот каде се наоѓа градежната парцела и не е изградена секундарната инфраструктура, а корисникот на земјиште инсистира сам да ја гради секундарната инфраструктурна мрежа, согласно оверена техничка документација за градење на инфраструктурни објекти со свои средства, должен е на општината да и надоканади за направените трошоци во висина од 30% (основна инфраструктура) од надоместокот за уредување на градежното земјиште и да овозможи на идните корисници на земјиштето приклучувањена инфраструктурните мрежи без да му платат надомест, односно инфраструктурната мрежа што ќе ја гради сам да биде технички примена од соодветното јавно комунално претпријатие ЈП Комуналец од Неготино и притоа да ја предаде на општината без надомест.

4.5.20 При пресметувањето на висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште учеството на поедини елементи на дополнителното опремување е:

1. Предходни вложувања	30,0 %
2. Изработка на урбанистичка документација, надзор на работите	5,0 %
3. Изградба на улица	
- изградба на долен и горен	
строј	35,0 %
- изградба на фекална	
канализација	6,0 %
- изградба на атмосферска	
канализација	4,0 %

	- изградба на водоводна	
мрежа.....		5,0 %
	- изградба на нисконапонска електрична	
мрежа.....		15,0 %

4.5.21 За секој вид на објект или простор неопфатен со Програмата ќе се пресметува по аналогија како за опфатен, или со соодветна пресметка изготвена од Комисија формирана од Градоначалникот.

4.5.23 Кога се урива постоечки објект за да се изгради нов, надоместок за уредување на градежно земјиште се плаќа само за разликата во површините помеѓу новиот и објектот кој се урива.

4.5.24 Надоместокот за уредување на градежно земјите кога се врши пренамена од станбен во деловен простор се плаќа само разликата помеѓу утврдените цени на надоместоците за деловен и станбен простор за соодветната зона.

4.5.25 Доколку изградените објекти од комуналната инфраструктура се во градежната парцела на корисникот или под или над објектите кои планира да ги гради, трошоците за нивна дислокација паѓаат на товар на корисникот на земјиштето, а дислокацијата може да се изврши по добиена согласност и мислење од соодветниот стопански субјект кој стопанисува со инфраструктурата.

4.5.26 За се што не е опфатено со Програмата за уредување на градежно земјиште ќе се применуваат одредбите од Правилникот за стандарди и нормативи за урбанистичко планирање и Правилникот за степенот на уреденост на градежно земјиште.

4.5.27 Во случаите кога општина Неготино е инвеститор на градба, се ослободува од плаќање на надоместок за уредување на градежно земјиште .

4.5.28. За објектите за производство на електрична енергија од обновливи извори (биогориво,биомаса,геотермална енергија и хирдоенергија), 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 4.5.14 глава XI од овој член.

4.5.29. За објекти 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 4.5.14глава XII од овој член. И тоа за 50% од површината на градежната парцела

4.5.30.За објекти за производство на електрична енергија од ветерна енергија(ветерници) , висината на трошоците за уредување на градежното змиште не може да биде повисока од 1.200.000,00денари за една ветерница