

ЦЕНОВНИК ЗА УСЛУГИТЕ ПРИ ИЗРАБОТКА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Согласно измените во Законот за просторно и урбанистичко планирање (Службен весник на РМ, бр. 199 од 30.12.2014 година) и воведената законска обврска за Комората (член 16 став 14) за донесување на ценовник за урбанистички услуги, во прилог е работна верзија од материјалот.

Согласно законската формулација, ценовникот го донесува Комората, по претходна согласност од Владата на Република Македонија, која сеуште не е добиена.

Работната верзија на ценовникот се доставува до членовите на Собранието на Комората за нивно иницијално изјаснување, за потоа да биде доставена и до надлежните државни органи.

Материјалот од приложената работна верзија е наративен, и истиот, по добиените коментари од членовите на Собранието на Комората, ќе биде номотехнички уреден пред достава до Владата на Република Македонија.

1. НАЧИН И ОПШТИ УСЛОВИ ЗА УТВРДУВАЊЕ МИНИМАЛНИ ЦЕНИ ЗА УСЛУГИТЕ ПРИ ИЗРАБОТКА УРБАНИСТИЧКА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Целта на овој материјал е да се спречи пазарната стихија која владее во сферата на јавните набавки за изработка на урбанистичките плански документации, односно утврдување минимална цена на услугата за изготвување на истите.

Овој ценовник може да важи само во случај да се измени законот за јавни набавки, односно во колку се нуди услуга од ваков вид со цена под минималната јавната набавка автоматски да се поништи.

Ова е од исклучителна важност за јакнење на структурата урбанистички планер, односно негово школување, практично едуцирање, специјализирање. Може да се претпостави дека нестручно изготвените понуди, незнаењето во утврдување на правата вредност на планот ќе доведе до исчезнување на цела една гранка -урбанистичко планирање, со суштинско значење во планирањето на просторот и важна алка во стопанството. Методот за утврдување минимална цена за изработка на урбанистичките плански документации се темели на долгорочно искуство преку утврдување норма -час на изготвувачите, а во зависност од видот на планот и неговата сложеност која ја условуваат многу фактори, а кои се превземени од тканаречените „**сини таблици**“ - прирачник за обавување консалтинг услуги во инвестициската изградба, од поранешна СФРЈ, како и утврдување на потребниот број часови за електронска техничка изработка на урбанистичките плански документации преку снимање на работниот циклус. Отстапувањето во утврдените норма -час во „сините таблици“ во однос на норма -час според овој материјал се должи на електронската обработка на податоците, нивната достапност по електронски пат, сателитските снимки, Google map, Google street и ред други технолошки достигнувања, што доведува до знатно намалување на норма -час во изготвување на Документациската основа, која порано достигнуваше до 55% од вредноста на планската документација.

Во утврдување на минималната цена се анализираат урбанистичките плански документации со содржина според важечкиот Закон за просторно и урбанистичко планирање.

Минималната цена директно зависи од минималната плата (**нето**) за изработувачите, како и минималниот коефициент на работа на лиценцирана фирма, во којшто се влезени сите доприноси.

Во овој материјал дадени се само потребните поени, односно потребните број часови за поединечна урбанистичка планска документација. Во примерите за минимална цена на планската документација, коишто се дадени со овој материјал, се предложени следните надоместоци, како нето:

- за планер со ВСС 4,8 Евра/ час
- за помлад планер, односно почетник 2,5 Евра/час
- за работник КВ 1,5 Евра/час
- за ПКВ 1,1 Евра/час

Овие надоместоци треба да се применат и за учесниците кои ги изработуваат фазите (водоснабдување, одведување отпадни води, електроснабдување, гасификација и др).

(Во денешни недоизградени услови на стопанисување, со изразито неорганизиран синдикат, државата треба да ги верифицира и да врши контрола на предложените минимални надоместоци, односно ревизија на истите, што би било од суштинско значење во зачувување на школуваниот кадар во државата и спречување негово мигрирање надвор од Македонија. Поголемите надоместоци, преку процентот на доприносите, директно влијаат и на зголемување на буџетскиот прилив, односно од тоа има интерес и државата.)

Предложен е минимален коефициент на работа од **3.5**, во којшто се влезени сите надоместоци за вработените и трошоци на работа на планерската куќа.

Во овој материјал како репери во урбанистичките плански документации се анализирани следните урбанистички плански документации:

- генерален урбанистички план(ГУП)
- план за спроведување (ДУП и урбанистички плански документации утврдени со закон во кои се утврдува парцелизација и се пропишуваат посебни услови за секоја парцела)

ГЕНЕРАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН (ГУП)

Содржината на ГУП според Законот за просторно и урбанистичко планирање.

Количината на трудот се одредува исклучиво врз основа на следните фактори:

- **Големина на прелиминарниот(предложениот) плански опфат**
- **бројот на прелиминарно утврден број на жители во рамките на планскиот опфат**
- **значењето на населеното место(град) во поглед на развиеноста на централните функции и влијанието во поширокиот регион**
- различни фактори кои делуваат на стандардната методологија за изработка на планот, односно ја отежнуваат и бараат додатни истражувања
- постоење односно недостаток од ажурирани плански документации од повисок, односно понизок ред

Утврдувањето на нормативите на трудот за изработка на планот вклучува квантитативна и квалитативна анализа на факторите кои влијаат во рамките на планскиот опфат или го допираат.

Во зависност од нивната големина(квантитет), односно влијанието - значењето(квалитет) се врши бодување, а конечната сума на сите фактори кои влијаат во просторот, преку поени, се основа за утврдување на нормативот на трудот.

Болдираните фактори се основни и најзначајни и скоро се еднакви при бодирањето, а другите фактори имаат помало влијание и секундарно значење.

фактор ПОВРШИНА

табела 1

површина во хектари	поени
до 100	25
од 101 до 250	30
од 251 до 500	40
од 501 до 1000	50
од 1001 до 2000	75
од 2001 до 5000	125
од 5001 до 10000	200

фактор БРОЈ НА ЖИТЕЛИ

табела 2

број на жители	поени
до 2000	20
од 2001 до 5000	30
од 5001 до 10000	40
од 10001 до 20000	50

од 20001 до 50000	75
од 50001 до 100000	150
од 100001 до 300000	450
преку 300000	1000

фактор ЗНАЧЕЊЕ НА НАСЕЛЕНОТО МЕСТО И НЕГОВО ВЛИЈАНИЕ ВО ПРОСТОРОТ

табела 3

значење на населеното место -ранг	поени
републички центар	1000
центар на макрорегион	400
центар на субрегион	100
центар на мезорегион	50
центар на микрорегион	20
локален центар	10

ОТЕЖНУВАЧКИ ФАКТОРИ

табела 4

отежнувачки фактори	републички центар	центар на макрорегион	центар на субрегион	центар на мезорегион	центар на микрорегион	локален центар
1.природни влијанија	12,5	10	7,5	5	2,5	0
2.заштита на природата а-b	25	20	15	10	5	2,5
с-е	12,5	10	7,5	5	2,5	0
3. аштита на споменици на културата а-с	25	20	15	10	5	2,5
d-f	12,5	10	7,5	5	2,5	0
4.заштита на животната средина а	17,5	15	12,5	10	5	2,5
b-c	15	12,5	10	7,5	5	2,5
5.6.големи инфраструктурни зафати	25	20	15	10	5	2,5
7.адворешни влијанија	7,5	5	5	5	5	2,5
8.простори со посебна намена	15	12,5	10	7,5	5	2,5

(Просторите со посебна намена се наменети за воени или полициски активности)

Отежнувачките фактори се јавуваат во одредени простори и предизвикуваат додатна работа, односно додатни истражувања. Можат да се групираат во следните отежнувачки фактори:

1. природни влијанија
 - a. терени со изразит рељеф
 - b. трусни подрачја со интензитет поголем VIII степени по MCS
 - c. поголеми клизишта и нестабилни терени
 - d. терени со високо ниво на подземни води, мочурливи терени, терени изложени на поплави, водотеци, изразита развиеност на брегот

2. заштита на природата
 - a. општи природни резервати
 - b. поедини билни и животински врсти и нивни заедници
 - c. споменици на природата
 - d. резервати на природни предели
 - e. меморијални природни споменици
3. заштита на спомениците на културата
 - . поединечни споменици од висока категорија
 - a. поголеми зони со бројни поединечни споменици
 - b. урбани агломерации
 - c. полуурбани агломерации
 - d. рурални агломерации
 - e. археолошки зони

4. заштита на животната средина
 - a. заштита и санација на езерата, водотеците, тлото, флората и фауната
 - b. заштита од бука
 - c. заштита од загадување на воздухот

5. големи инфраструктурни зафати
 - a. планирана железничка инфраструктура
 - b. сообраќајници од регионално значење
 - c. регионални хидросистеми, мелиорации и слично
 - d. пристаништа, аеродроми, регионални одводни системи
 - e. регионални енергетски системи

6. надворешни влијанија
 - a. влијание од поголеми регионални центри
 - b. влијание од работни зони
 - c. влијание од големи инфраструктурни системи
 - d. влијание од миграциските движења на населението

7. простори со посебна намена

Вкупното делување на отежувачките фактори се пресметува со собирање на сите поединечни влијанија, при што секое посебно влијание се вклучува само еднаш, без разлика колку пати се наоѓа во просторот.

ПОСТОЕЊЕ НА ПЛАНОВИ ОД ПОВИСОК, ОДНОСНО ПОНИЗОК РЕД

табела 5

ПЛАНОВИ	републички центар	центар на макрорегион	центар на субрегион	центар на мезорегион	центар на микрорегион	локален центар
постојат ажурирани планови од повисок и од понизок ред	0	0	0	0	0	0
постојат само планови од повисок или од понизок ред	250	150	75	50	10	5
нема планови од повисок ни од понизок ред	350	250	150	100	50	25

Во сите табели се прикажани поените потребни за пресметување бројот на норма - часови за изработка на планот.

Табела со нормативи и постапка за нивно утврдување

табела 6

стручна спрема	норма - часови за еден поен
ВСС со овластување	20
планер без овластување- почетник	7
КВ	1
ПКВ	0,5
вкупно	28,5

Збирот на поените по сите критериуми се множи со вкупниот број норма - час за еден поен.

Оваа норма - час се множи со коефициентот на работа со која се утврдува конечната цена.

Отстапувања и примедби:

1. Содржината на ГУП е во сè според Законот за просторно и урбанистичко планирање
2. Во цената е вклучен трудот за изложување и образложување на планот -јавна презентација, односно стручна расправа
3. Во цената не се вклучени следните работи:
 - a. геодетско снимање на теренот во предлог (прелиминарен) планскиот опфат
 - b. детални истражувања на загрозеноста на животната средина
 - c. детални истражувања на природните фактори
 - d. детални геолошки истражувања
 - e. археолошки истражувања
 - f. детални сообраќајни студии
 - g. детални социолошки студии
 - h. детални економски студии
 - i. како и други студии за кои може да се укаже потреба пред или во текот на изработка на планот
4. Измена и дополна (ревизија) на планот се нормира како процент од нов план во зависност од обемот на работата и тоа на следниот начин:

- . измени и дополнувања кои битно не влијаат на планската програма, односно планот 30%
- a. измени и дополнувања кои условуваат помали корекции на инфраструктурната мрежа и планската програма, односно планот 50%
- b. измени и дополнувања кои условуваат поголеми корекции на инфраструктурната мрежа и планската програма, односно планот 70%
- c. измени и дополнувања кои условуваат во целост корекции на инфраструктурната мрежа и планската програма, односно планот 90%

ПРИМЕР 1:

Примерот е направен за просечен град во Македонија.

- A. Големина на предлог (прелиминарен) плански опфат: 1800 ха
- B. прелиминарен плански број на жители: 35000
- C. Значење на населеното место: центар на мезорегион
- D. Отежнувачки фактори

Под A 75 поени

Под B 75 поени

Под C 50 поени

Под D 30 поени (просечни отежнувачки фактори)

Вкупно **230** поени

табела 7

стручна спрема	норма -часови за еден поен	нето надоместок за еден час во Евра	збирно Евра по стручна спрема
ВСС со овластување	20	4,8	96
планер без овластување-почетник	7	2,5	17,5
КВ	1	1,5	1,5
ПКВ	0,5	1,1	0,55
вкупно	28,5		115,55

$$115,55 \times 230 = 26576,5 \text{ Евра}$$

Предложен коефициент на работа $K=3,5$

$$26576,5 \times 3,5 = 93017,75 \text{ Евра -минимална цена.}$$

Ако се подели со бројот на ха се добива: $93017,75 : 1800 = 51,67 \text{ Евра/ха}$

Бидејќи бројот на поени е ист за големината на планскиот опфат од 1001 до 2000 ха (75 поени) може износот од 93017,75 да се подели со 1001 како максимален износ по ха, односно со 2000 како минимален износ по ха.

$$93017,75 : 1001 = 92,92 \text{ Евра по ха}$$

$$93017,75 : 2000 = 46,51 \text{ Евра по ха}$$

$$\text{средна вредност би била: } (92,92 + 46,51) : 2 = 69,71$$

Во наредните табели се дадени табеларно пресметките за утврдување на минималните цени според минималната, средната и максималната величина на површината во скалата од -до утврдена во табела 1.

табела 1

површина во хектари	поени
до 100	25
од 101 до 250	30
од 251 до 500	40
од 501 до 1000	50
од 1001 до 2000	75
од 2001 до 5000	125
од 5001 до 10000	200

ТАБЕЛАРЕН ПРЕГЛЕД НА МИНИМАЛНИТЕ ЦЕНИ НА ГУП СПОРЕД ПОВРШИНАТА, БРОЈОТ НА ЖИТЕЛИ И ЗНАЧЕЊЕТО

(земена е само една отежнувачка околност, како минимум и услов дека постојат планови од повисок ред)

табела 8

реде н број	A површина на прелиминарен плански опфат во ха	B поени според површина (табела 1)	C планиран прелиминарен број на жители	D поени според бројот на жители (табела 2)	E значење на населеното место	F поени според значењето (табела 3)	G поени за отежнувачк и околности (само една како минимална) (табела 4)	H вкупен број поени (B+D+F+G)	I вкупен број на норма-час за еден поен (табела 6)	J вкупно Евра според стручна спрема (табела 7)	K Коефициент на работа	L минимална цена на планот во Евра (H*J*K)	M цена за еден ха (L/A)
1	50.00	25.00	1,000.00	20.00	село	0.00	0.00	45.00	28.50	115.55	3.50	18,199.13	363.98
2	175.00	30.00	3,500.00	30.00	локален центар	7.50	2.50	70.00	28.50	115.55	3.50	28,309.75	161.77
3	350.00	40.00	7,500.00	40.00	центар на микро-регион	20.00	5.00	105.00	28.50	115.55	3.50	42,464.63	121.33
4	750.00	50.00	15,000.00	50.00	центар на мезо-регион	50.00	10.00	160.00	28.50	115.55	3.50	64,708.00	86.28
5	1,500.00	75.00	35,000.00	75.00	центар на суб-регион	100.00	15.00	265.00	28.50	115.55	3.50	107,172.63	71.45
6	3,500.00	125.00	75,000.00	150.00	центар на макро-регион	400.00	20.00	695.00	28.50	115.55	3.50	281,075.38	80.31

Површината е земена со **средни вредности** во скалата (од - до) според табела 1

табела 9

реде н број	A површина на прелиминарен плански опфат во ха	B поени според површина (табела 1)	C планиран прелиминарен број на жители	D поени според бројот на жители (табела 2)	E значење на населеното место	F поени според значењето (табела 3)	G поени за отежнувачк и околности (само една како минимална) (табела 4)	H вкупен број поени (B+D+F+G)	I вкупен број на норма-час за еден поен	J вкупно Евра според стручна спрема	K Коефициент на работа	L минимална цена на планот во Евра (H*J*K)	M цена за еден ха (L/A)
1	100.00	25.00	1,000.00	20.00	село	0.00	0.00	45.00	28.50	115.55	3.50	18,199.13	181.99
2	250.00	30.00	3,500.00	30.00	локален центар	7.50	2.50	70.00	28.50	115.55	3.50	28,309.75	113.24
3	500.00	40.00	7,500.00	40.00	центар на микро-регион	20.00	5.00	105.00	28.50	115.55	3.50	42,464.63	84.93
4	1,000.00	50.00	15,000.00	50.00	центар на мезо-регион	50.00	10.00	160.00	28.50	115.55	3.50	64,708.00	64.71
5	2,000.00	75.00	35,000.00	75.00	центар на	100.00	15.00	265.00	28.50	115.55	3.50	107,172.63	53.59

					субрегион								
6	5,000.00	125.00	75,000.00	150.00	центар на макрорегион	400.00	20.00	695.00	28.50	115.55	3.50	281,075.38	56.22

Површината е земена со **максимални вредности** во скалата (од - до) според табела 1

табела 10

реден број	А површина на прелиминарен плански опфат во ха	В поени според површина (табела 1)	С планиран прелиминарен број на жители	Д поени според бројот на жители (табела 2)	Е значење на населеното место	Ф поени според значењето (табела 3)	Г поени за отежнувачки и околности (само една како минимална) (табела 4)	Н вкупен број поени (B+D+F+G)	И вкупен број на норма-час за еден поен	Ј вкупно Евра според стручната спрема	К коефициент на работа	Л минимална цена на планот во Евра (H*J*K)	М цена за еден ха (L/A)
1	20.00	25.00	1,000.00	20.00	село	0.00	0.00	45.00	28.50	115.55	3.50	18,199.13	909.96
2	101.00	30.00	3,500.00	30.00	локален центар	7.50	2.50	70.00	28.50	115.55	3.50	28,309.75	280.29
3	251.00	40.00	7,500.00	40.00	центар на микрорегион	20.00	5.00	105.00	28.50	115.55	3.50	42,464.63	169.18
4	501.00	50.00	15,000.00	50.00	центар на мезорегион	50.00	10.00	160.00	28.50	115.55	3.50	64,708.00	129.16
5	1,001.00	75.00	35,000.00	75.00	центар на субрегион	100.00	15.00	265.00	28.50	115.55	3.50	107,172.63	107.07
6	2,001.00	125.00	75,000.00	150.00	центар на макрорегион	400.00	20.00	695.00	28.50	115.55	3.50	281,075.38	140.47

Површината е земена со **минимални вредности** во скалата (од - до) според табела 1

Забелешка:

Од табеларниот преглед видно е дека минималната цена по хектар варира. Се предлага фиксна цена во скалата на хектари (од -до), односно вредностите во колона L.

табела 11

површина во хектари	минимална цена на планот во Евра
до 100	18,199.13
од 101 до 250	28,309.75
од 251 до 500	42,464.63
од 501 до 1000	64,708.00
од 1001 до 2000	107,172.63
од 2001 до 5000	281,075.38

ПЛАНОВИ ЗА СПРОВЕДУВАЊЕ -ДЕТАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ и други ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТАЦИИ СО КОИ СЕ ВРШИ ПАРЦЕЛИЗИРАЊЕ НА ПРОСТОРОТ

Содржината на планот (планските докумендации) според Законот за просторно и урбанистичко планирање

Количината (нормирањето) на трудот се утврдува врз основа на сите просторни елементи кои влијаат во изготвувањето на планот со додавање на нормативите за изработка на идејните решенија за инфраструктурата. (Во овој случај идејните решенија за инфраструктура се земени во процент од вредноста на планот врз основа на долгогодишното искуство на АПП и се додаваат во конечната цена) При утврдување на нормативите за изработка на планот се подразбира дека од ГУП кој е на сила ќе бидат познати следните показатели:

- површината на планскиот опфат
- важност на просторот во рамките на планскиот опфат
- планираната(условената) градба
- отежнувачките фактори во опфатот

Количината (нормирањето) на трудот се утврдува врз основа на следните критериуми

- корегирана површина на планскиот опфат КП
- важност на просторот во рамките на планскиот опфат ВП
- центри (градски, секундарни) ЦП
- факторот на изграденост ФИ
- фактори на ограничување и обврски ФО
 - природни ФО1
 - технички ФО2
 - културно историски ФО3
- етапи на реализација на планот ЕР

Најзначајни фактори во утврдување количината(нормативот) на трудот за секој ДУП е **корегираната површина, факторот на изграденост и факторот на ограничување и обврски.**

Другите фактори влијаат во изработката на планот во специфични услови.

Сите критериуми се прикажани како дел од калкулативната површина **ПК** опфатени со планот, а нивната величина е добиена врз основа оцената за интензитетот на делување во планскиот опфат.

При утврдување на нормативите за изработка на секој ДУП се калкулира со стварната површина на планскиот опфат (СП) која се корегира со примана на коефициентите, потоа се додаваат и другите фактори кои влијаат во просторот (од факторот на изграденост до факторот на ограничување и етапите на реализација).

Збирот на сите применети критериуми ја даваат калкулативната површина (**ПК**) во хектари (ха):

$$ПК=КП+ВП+ЦП+ФИ+ФО+ЕР$$

Интензитет(влијание) на поединечен фактор:

1. Корегирана површина -КП

Коефициентот на корекција зависи од големината на стварната површина на планскиот опфат. Коефициентите на корекција се множат со стварната површина (СП) и се добива корегираниот површина (КП)

$$КП=СП \times КК$$

табела 12

стварна површина во ха (СП)	коефициент на корекција (КК)
до 1	4 до 3
1 до 2	3 до 2,5
2 до 5	2
5 до 10	1,6
10 до 20	1,5
20 до 40	1,4

40 до 60	1,2
60 до 100	1
100 до 200	0,9
200 до 300	0,8
300 до 500	0,7
преку 500	0,5

2. Важност на просторот во рамките на планскиот опфат-ВП
Важноста на просторот во планскиот опфат произлегува од неговата положба и значење, коишто се утврдени со ГУП, во однос на градот, односно населбата. Ако има некое значење се применуваат следните коефициенти:

табела 13

подрачје во коешто има влијание	коефициент на влијание (КВ)
реонско	0,10
градско (или општинско, кај план за село)	0,15
регионално	0,20
државно	0,25
посебно значење	0,35

$$\text{ВП}=\text{СП}\times\text{КВ}$$

3. Центри во планскиот опфат-ЦП
Ако во планскиот опфат со ГУП се предвидени центри од повисок ред, градски центар или секундарен центар се применуваат следните коефициенти:
за градски центар ЦП1 0,15 до 0,25
за секундарен центар ЦП2 0,10 до 0,15

$$\text{ЦП}=\text{СП}\times\text{ЦП1 или ЦП2}$$

4. Фактор на изграденост-ФИ

Факторот на изграденост зависи од планираната (според ГУП) бруто развиена површина во рамките на планскиот опфат. Планираната бруто развиена површина директно зависи од коефициентот на изграденост (Кизг).

табела 14

вид на изграденост	коефициент на изграденост (Кизг)	фактор на изграденост Ф
ниска градба	0,20-035	0,10-0,20
мешовита градба	0,35-0,65	0,20-0,50
високоградба	0,65-1,00	0,50-0,80

$$\text{ФИ}=\text{СП}\times\text{Ф}$$

5. Фактори на ограничување и обврски -ФО (ФО1, ФО2, ФО3)
Факторите на ограничување се земаат во обзир само во случаи кога кога се предвидува изградба во простор којшто има ограничување и обврски. Овие фактори се:

- ФО1 -природни фактори:
 - трусни подрачја со потреси поголеми од VIII степени по MCS скала

- клизишта, нестабилни терени
- терени со нагиб поголем од 22,5 степени
- мочварни терени, терени со високо ниво на подземните води, изразита разгранетост на крајбрежјето
- девастирани и деградирани терени

За величината ФО1 се зема измерената површина на природното ограничување во рамките на планскиот опфат.

- ФО2 -технички фактори:

- градби од постоечката инфраструктура -патишта, мостови, електроводи, железници, подземни и надземни крупни инсталации
- градби од постоечката изграденост

За величината ФО2 се зема измерената површина на техничкото ограничување во рамките на планскиот опфат.

- ФО3 -културно историски фактори:

Културно-историските фактори се применуваат кога во планскиот опфат постојат градби или целини кои се запишани во регистрот на споменици на културата. Категоризацијата е дадена за потребите на проценката на количината(нормата) на трудот и потребно е аналогно да се постапи во утврдување на категоријата согласно Законот за заштита на културното наследство.

За величина ФО3 се зема измерената површина на споменичкиот комплекс(ПСК) зголемена за коефициентот којшто припаѓа на одредена категорија.

$$\text{ФО3}=\text{ПСК}\times\text{К}$$

- I категорија (ФО3-I)

Во оваа категорија спаѓаат градби или поединечни амбиентални целини коишто се впишани во регистрот на недвижните споменици на културата.

$$\text{ФО3-I}=1,50\times\text{ПСК}$$

- II категорија (ФО3-II)

Во оваа категорија спаѓаат градби или поединечни амбиентални целини коишто во рамките на урбанистичката целина имаат посебна амбиентална целина. Во истата категорија се и градби коишто во својот изворен облик биле архитектонска или типолошка вредност.

$$\text{ФО3-II}=1,40\times\text{ПСК}$$

- III категорија (ФО3-III)

Во оваа категорија спаѓаат градби од помала амбиентална вредност, како и градби коишто со накнадни адаптации го изгубиле својот изворен и автентичен облик во архитектонска или функционална смисла.

$$\text{ФО3-III}=1,30\times\text{ПСК}$$

- IV категорија (ФО3-IV)

Во оваа категорија спаѓаат градби од мала архитектонска вредност и коишто не се вклопуваат во амбиенталната целина, како и градби коишто се дотраени во градежен смисол и коишто немаат архитектонска вредност.

$$\text{ФО3-IV}=1,20\times\text{ПСК}$$

- V категорија (ФО3-V)

Во оваа категорија спаѓаат изричито некавалитетни градби или изричито некавалитетна поставка во споменичката амбиентална целина, во смисла на орхитектонскиот облик и односот према амбиенталната целина.

$$\text{ФО3-V}=1,10\times\text{ПСК}$$

6. Етапи на реализација -EP

- I етапа=(K=1,00)
- II етапа=(K=0,50)

Измерената површина од етапата за реализација (ПР) се множи со коефициентот (K), односно

$$EP=ПР \times K$$

Табела со нормативи и постапка за нивно утврдување

Нормата за работа за ДУП се утврдува по единица површина -хектар, односно збирот на норма -час за еден хектар за поединечна категорија на стручни лица.

табела 15

	категија на планови за спроведување		
категија на стручни лица	план за село со парцелизација	ДУП	Урбанистички проект со којшто се врши парцелизација
	број норма -часови по хектар калкулативна површина		
планер со овластување	20	28	80
планер без овластување- почетник	7	7	25
КВ	0,5	0,5	2
ПКВ	0,5	0,5	1
Вкупно	28	36	108

Во случаи кога се работат плановите со мега парцели час нормата се намалува за 10%.

Во случаи кога се работат плановите без парцелизација час нормата се намалува за 20%.

За да се утврди цената потребно е:

- да се утврди калкулативната површина ПК
 - $ПК=КП+ФИ$ -примена на минимални елементи
 - $ПК=КП+ВП+ЦП+ФИ+ФО+EP$ -примена на максимални елементи

Со примена на сите елементи се добива калкулативната површина изразена во хектари.

- Се утврдува бројот на норма -часови за изработка на планот, а на основа на утврдената калкулативна површина (ПК) и табелите со нормативи.
- Се додаваат норма -часови за идејните решенија за инфраструктурата, односно идејните решенија за градбите кај Урбанистичкиот проект (во колку се бара).
- Се утврдува цената на планот преку множење на добиените вредности со коефициентот на работа.

Отстапувања и примедби:

1. Содржината на плановите мора да биде согласно Законот за просторно и урбанистичко планирање којшто е во сила
2. Нарачателот на планот е должен да ги обезбеди сите потребни документации за просторот, како и ажурирани геодетски подлоги. Должен е и да ги обезбеди сите контакти со органи, организации и институции, како и невладини организации

3. Во цената е вклучено и јавната презентација на урбанистичката планска документација, стручната презентација, како и одговорот по јавната анкета.
4. Ако не постоја ажурирани планови од повисок ред, во тој случај цената се зголемува до 30% од вредноста на урбанистичката планска документација.

(Под ажурирани планови се подразбираат оние планови чиј плански период, утврден со планот, се совпаѓа или делумно се совпаѓа со планскиот период на планот за кој се врши пресметка на цената за изработка на истиот.)

ПРИМЕР 2:

Примерот е направен за ДУП

- Плански опфат 15ха
- Степен на изграденост мешовита градба

примена на минимални елементи:

$$ПК=КП+ФИ$$

$$КП= СПхКК=15х1,5=22,50ха$$

$$ФИ=СПхФ=15х0,20=3,00ха$$

$$ПК=22,50+3=25,50ха$$

табела 16

стручна спрема	норма -часови за еден ха	надоместок за еден час во Евра	вкупно евра по стручна спрема
ВСС со овластување	28	4,8	134,4
планер без овластување-почетник	7	2,5	17,5
КВ	0,5	1,5	0,75
ПКВ	0,5	1,1	0,55
вкупно	36		153,2

К=3,5

$$153,2х3,5=536,2$$

вредност на идејните решенија за инфраструктура (искуствено се зема од 15 -25% од вредноста на планот):

$$536,2х1,15=616,63 \text{ Евра/ха}$$

$$\text{или вкупна цена: } 616,63хПК=616,63х25,5=15724,06 \text{ Евра}$$

$$15724,06:15=1048,27 \text{ Евра/ха, односно } 64468,66 \text{ Ден/ха}$$

ПРИМЕР 3:

Примерот е направен за ДУП

- Плански опфат 3ха
- Степен на изграденост ниска градба

примена на минимални елементи:

$$ПК=КП+ФИ$$

$$КП= СПхКК=3х2=6ха$$

$$ФИ=СПхФ=3х0,1=0,3ха$$

$$ПК=6+0,3=6,3ха$$

табела 17

стручна спрема	норма -часови за еден ха	надоместок за еден час во Евра	вкупно евра по стручна спрема
ВСС со овластување	28	4,8	134,4
планер без овластување-почетник	7	2,5	17,5

КВ	0,5	1,5	0,75
ПКВ	0,5	1,1	0,55
вкупно	36		153,2

К=3,5

$$153,2 \times 3,5 = 536,2$$

вредност на идејните решенија за инфраструктура (искуствено се зема од 15 -25% од вредноста на планот):

$$536,2 \times 1,15 = 616,63 \text{ Евра/ха}$$

$$\text{или вкупна цена: } 616,63 \times \text{ПК} = 616,63 \times 7,5 = 4624,73 \text{ Евра}$$

$$4624,73 : 3 = 1541,58 \text{ Евра/ха, односно } 94808,86 \text{ Ден/ха}$$

ТАБЕЛАРЕН ПРЕГЛЕД НА МИНИМАЛНИТЕ ЦЕНИ НА ДЕТАЛНИТЕ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ, СПОРЕД ГОЛЕМИНАТА НА ПЛАНСКИОТ ОПФАТ И КОЕФИЦИЕНТОТ НА ИЗГРАДНОСТ

табела 18

	СП површина на плански опфат во ха	КК коефициент на корекција	СП површина на плански опфат во ха	КП коригирана површина на плански опфат во ха условена од КК (КП=СПxКК)	Ф фактор на изградност (нискоградба - коефициент на изградност $K_i=0,20-0,35$ и $\Phi=0,1$; мешовита градба $K_i=0,35-0,65$ и $\Phi=0,2$; високоградба $K_i=0,65-1,00$ и $\Phi=0,5$)	ФИ редуцирана површина на плански опфат во ха условена од Ф (ФИ=СПxФ)	ПК калкулативна површина во ха (ПК=КП+ФИ)	пресметковна цена за 1ха калкулативна површина според норма -час, во којашто се вклучени цената на инфраструктурата (15% од вредноста на планот) и коефициентот на работа (К=3,5)	вкупна цена на планот во Евра (ПКx616.63)	цена на 1 ха во Евра
1	до 1	3.00	0.50	1.50	0.10	0.05	1.55	616.63	955.78	1,911.55
2	1 до 2	2.50	1.50	3.75	0.10	0.15	3.90	616.63	2,404.86	1,603.24
3	2 до 5	2.00	3.50	7.00	0.10	0.35	7.35	616.63	4,532.23	1,294.92
4	5 до 10	1.60	7.50	12.00	0.20	1.50	13.50	616.63	8,324.51	1,109.93
5	10 до 20	1.50	15.00	22.50	0.20	3.00	25.50	616.63	15,724.07	1,048.27
6	20 до 40	1.40	30.00	42.00	0.50	15.00	57.00	616.63	35,147.91	1,171.60
7	40 до 60	1.20	50.00	60.00	0.50	25.00	85.00	616.63	52,413.55	1,048.27
8	60 до 100	1.00	80.00	80.00	0.50	40.00	120.00	616.63	73,995.60	924.95
9	100 до 200	0.90	150.00	135.00	0.50	75.00	210.00	616.63	129,492.30	863.28
10	200 до 300	0.80	250.00	200.00	0.50	125.00	325.00	616.63	200,404.75	801.62

пресметката е направена за хектаража со средни вредности од-до (пример: од 1 до 2ха земено е 1,5ха, од 2 до 5 земено е 3,5ха и т.н.)

забелешка: По методата на количината на трудот, односно норма -час, цената на урбанистичката планска документација се утврдува според дадените критериуми и оптоварувања на просторот, а минималната цена на урбанистичката планска документација исклучиво зависи од минималната цена на норма -час на секоја одделна група на стручни лица -изготвувачи на урбанистичката планска документација, како и коефициентот на работа, коишто треба да ги предложи Комората. Предложената (од изготвувачот на овој материјал) цена на трудот и коефициентот се дадени погоре.

Материјалот е работен врз основа на искуството во Агенцијата за планирање на просторот и во најголем дел е користен прирачникот насловен како *Prirucnik za obavljanje konzalting usluga u investicijskoj izgradnji* (koprojekt- Zagreb 1983).

Мирко Андовски, 24.02.2016