

Врз основа на член 95 точка 1 и 4 од Законот за градежно земјиште (Службен весник на Република Македонија бр.15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16) член 36 став 1 точка1 од Законот за локална самоуправа(Сл. весник на РМ бр 5/2002) и член 21 став1 точка 8 од Статутот на општина Чешиново Облешево (Сл. гласник на општина Чешиново Облешево бр 6/2015), Советот на општина Чешиново-Облешево на седницата одржана на ден 27.12.2017 година ја донесе следната:

РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА ЧЕШИНОВО-ОБЛЕШЕВО

БР. 08-2192/1
29.12.2017 ГОД.
ОБЛЕШЕВО

ПРОГРАМА за уредување на градежно земјиште на подрачјето на општина Чешиново - Облешево за 2018 година

Оваа програма преставува континуитет на превземените активности за уредување на градежното земјиште од претходните години и се базира на досегашното искуство во спроведување на урбанистичките планови и потребите за планско уредување на просторот на територијата на општина Чешиново Облешево.

Со оваа Програма се уредува:

- I.Просторот кој е предмет на уредување;
- II.Обемот на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште;
- III.Обемот и степенот на опремување на градежно земјиште со објекти на основната и секундарната инфраструктура;
- IV.Изворите за финансирањена Програмата;
- V .Пресметување на трошоците за уредување на градежното земјиште;
- VI.Висина на надоместокот за уредување на градежно земјиште и неговата распределба;
- VII.Начин на распределба на средствата за финансирање за изградба и одражување на инфраструктурата;
- VIII.Средства наменети за изработка на урбанистички планови и средства за изработка на документација за изградба на инфраструктурни објекти;
- IX.Динамика на извршување на Програмата;
- X. Преодни завршни одредби;

I. ПРОСТОР КОЈ Е ПРЕДМЕТ НА УРЕДУВАЊЕ

Како простор кој е предмет на уредување се смета градежното изградено и неизградено земјиште на подрачјето на Општина Чешиново-

Облешево кое е опфатено со Урбанистички план , урбанистичко планска документација и урбанистичко проектна документација.

II.ОБЕМ НА РАБОТИТЕ ЗА ПОДГОТВУВАЊЕ И РАСЧИСТУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ

Под обем на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште се подразбира:

- II-1. Подготвителни работи и
- II-2. Расчистување на градежното земјиште.

II-1. ПОДГОТВИТЕЛНИ РАБОТИ

Под подготвителни работи се подразбира:

- Оформување на геодетска документација.
- Извршување на основни геомеханички испитувања за градежни парцели каде ќе се градат објекти од комуналната инфраструктура.

II-2. РАСЧИСТУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ

Расчистувањето на градежното земјиште на градежните парцели е со цел да се изврши опремување на градежната парцела со објекти од комуналната инфраструктура.

Под расчистување на градежно земјиште на градежната парцела се смета:

- Решавање на имотно правните односи.
- Решавање на станбените прашања на сопствениците кои живеат или вршат дејност како физичко лице во објектите што се уриваат.
- Уривање на постојните градежни и други објекти на градежното земјиште (градежна парцела) и селидба на сопствениците со пренесување на покуќнината и опремата, уривање на објектите со транспорт на материјалот од уривањето до депонија.

III. ОБЕМ И СТЕПЕН НА ОПРЕМУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ СО ОБЈЕКТИ НА ОСНОВНАТА И СЕКУНДАРНАТА ИНФРАСТРУКТУРА

Под обем на опремување на градежното земјиште се подразбира изградба на објекти на инфраструктурата, заради непречен пристап до градежната парцела од јавен пат поставување: водоводна, канализациона (фекална и атмосферска), нисконапонска електрична, ПТТ и друга мрежа со приклучоци до градежната парцела.

Опремувањето на градежното земјиште може да биде извршено целосно или делумно, во минатиот период или во моментот кога се уредува.

Под степен на опремување на градежното земјиште се подразбира степенот на опременост на земјиштето со објекти од комуналната

инфраструктура за задоволување на заедничката и индивидуалната комунална потрошувачка, до границите на градежната парцела. Степенот на уреденост на градежното земјиште може да биде основен, повисок или понизок од основниот.

III-1 Основен степен на уреденост претставува пременост со :

- изградба на непречен пристап до градежната парцела од јавен пат, пешачки патеки и други поврашини согласно урбанистички планови;
- подземна електрична мрежа;
- улично осветлување
- водоводна мрежа
- фекална канализација
- атмосферска канализација

III-2 Повисок стапен на уреденост со комунална инфраструктура ги опфаќа покрај основните и :

- ПТТ (оптичка – телекомуникациона) мрежа;
- топлификациона мрежа
- паркинг простори
- газоводна мрежа
- и пречистителна станица за отпадни води

IV-3 Понизок степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура опфаќа :

- непречен пристап до градежната парцела од некатегоризиран јавен пат,
- сопствено водоснабдување(нема приклучок за водоводна мрежа)
- септичка јама(нема прикучик на фекална канализација)
- сопствен одвод на атмосферски води(нема приклучок на атмосферска канализација)
- Нестандардно улично осветлување
- Надземна нестандардна електрична мрежа

Трошоците за уредување на градежното земјиште се утврдуваат во согласност со реалните трошоци направени за соодветните степени на уреденост на градежното земјиште со објектите на комуналната инфраструктура во кои се засметани и трошоците за хидротехничките услови за приклучоци.

Трошоците за уредување на градежното земјиште за понизок степен на градежното земјиште со објектите на комуналната инфраструктура може да се намалат доколку се изведени сите комунални инфраструктурни мрежи од основниот степен на уреденост на градежното земјиште за најмалку 80% од утврдените трошоци за основен степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комуналната инфраструктура.

V - 1 Опремување со објекти од комунална инфраструктура во границите на градежната парцела:

- Уредувањето на градежното земјиште во границите на градежната парцела со комунална и сообраќајна инфраструктура и партерно уредување го врши корисникот на земјиштето(инвеститор).
 - Проектирањето и изградбата на инфраструктурната мрежа за висок напон, друга инсталација и објекти, трафостаници или учеството во нив, корисникот на земјиштето го регулира согласно енергетската согласност издадена од Електростопанство ЕВН.
 - Доколку изградените објекти од комуналната инфраструктура остануваат во границите на градежната парцела на корисникот и под објектите што ќе ги гради, корисникот на земјиштето мора да побара писмена согласност од надлежниот општински орган, кој дава согласност по мислење од соодветното комунално претпријатие. Трошоците за заштита на тие објекти ги сноси корисникот на земјиштето.
- Трошоците за расчистување на градежното земјиште и геомеханичките испитувања ги сноси корисникот на земјиштето.

**IV. ИЗВОРИ ЗА ФИНАНСИРАЊЕ НА ПРОГРАМАТА И
V. ТРОШОЦИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈА НА ПРОГРАМАТА**

ЗА

УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

	Програма за урбано планирање, Општина Чешиново-Облешево во 2018 година	
ПРИХОДИ		
1.	Средства од продажба на градежно земјиште	16.800.000,00
2.	Средства од надоместок за уредување на градежно земјиште од корисници на земјиште за изградба на објекти	200.000,00
Вкупно:		17.000.000,00
РАСХОДИ		
1.	Уредување на градежно земјиште	1.000.000,00
	-Експропријација на градежно земјиште	
	-Надзор на изведбата на градежни објекти	
	-Геодетски услуги (протоколи, нумерички и ажурирани пологи)	
	-Геомеханички испитувања	

2.	Уредување на простор во рурални подрачја	800.000,00
3.	Уредување на градежно земјиште (капитални трошоци)	3.000 000,00
	<p>-Изработка на проектна документација за инфраструктура</p> <p>Изработка на улици во дел од Урбан блок 4(мало стопанство – помеѓу улица М.Тито ,крак на улица Јоаким Крчовски , Јоаким Крчовски и ново проектирана улица бр „1“</p> <p>-околчување обележување на улица со изработка на долен строј на патот кој се состои од следниве улици:</p> <p>1.Крак на улица Јоаким Крчовски со должина од околу $L=130\text{m}$</p> <p>2.Улица бр „1“ со должина од околу $L=230$ метри</p> <p>3.Улица бр „2“ со должина од околу $L=350\text{m}$</p> <p>4.Улица бр „3“ со должина од околу $L=110\text{m}$</p> <p>Сите се со ширина 10m</p>	
4.	Изградба на системи за водоснабдување	150.000.000,00
	-Изградба на водоснабдителен систем во с.Облешево, с.Чифлик, с. Чешиново и с.Улрци	
5.	Изградба на системи за одведување и пречистување на отпадни води	140.000.000,00
	-Изградба на фекални канализации на територија на општина за с.Spanчево, с.Соколарци , с.Бање, с.Уларци и с. Теранци с.Бурилчево	
6.	Изградба и реконструкција на локални патишта и улици	21.000.000,00
	-Асфалтирање на улица ул..„Стамен Јакимов“ и Кемал Билалов и ул..„Богатин Вучков с.Теранци, ул..„Брегалничка“ и Сремска“ .с.Бање, крак на ул..„Маршал Тито“ с.Соколарци ул Христијан Тодоровски Карпош и Маршал Тито с.Чешиново и ул..„Маршал Тито с.Чифлик „Страшо Ербапче“с.Spanчево ул..„Гично Стојчев“с.Кучичино и ул.“Гиго Крстев“	

	Бурилчевокрак на ,ул, Брака Ставреви и крак на ул Едвард Кардель (Асном) и крак на ул.1Ви Мај	
	-Тампонирање на пат	
	-Реконструкција на улица	
7.	Паркови и зеленила	15.000.000,00
	-Уредување на простори пред згради и реконструкција на зелени површини	
	-Подигнување и реконструкција на нови зелени површини	
8.	Други комунални услуги	50.000,00
	-Рушење на бесправно изградени објекти	
	-Рушење на стари објекти склони на паѓање	
	Вкупно:	204.850.000,00

VI. ВИСИНА НА НАДОМЕСТОКОТ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА РАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ И НЕГОВАТА РАСПРЕДЕЛБА

Наплатата на надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се пресметува по зони и тоа по населени места:

- I. Зона-Чешиново,Облешево и Чифлик**
- II.Зона-Соколарци, Спанчево, Бања, Теранци, Уларци и Кучичино**
- III.Зона-Бурилчево, Жиганци, Новоселани, Лепопелци и Врбица**

	I. Зона	II. Зона	III.Зона
Геодетска работа	30ден/м2	25ден/м2	17,5ден/м2
Проектирање	50ден/м2	40ден/м2	30ден/м2
Пробивање на ул.со механ	80ден/м2	60ден/м2	32,5ден/м2
Изградба на ел. Мрежа	150ден/м2	100ден/м2	75ден/м2
вкупно:	310ден/м2	225ден/м2	155ден/м2

-Висина на надоместок на локации во сопственост на граѓаните:

A)Индивидуални станбени згради

- I. Зона 6 Евра x 61=366ден/м2
- II. Зона 5 Евра x 61=305ден/м2
- III.Зона 4 Евра x 61=244ден/м2

Б)Деловен простор и индивидуални дуќани

- I. Зона 16 Евра x 61=976ден/м²
- II. Зона 8 Евра x 61=488ден/м²
- III.Зона 6 Евра x 61=366дем/м²

В)Индустриски и производни објекти

- I. Зона 5 Евра x 61=305ден/м²
- II. Зона 3 Евра x 61=183ден/м²
- III.Зона 1 Евра x 61= 61дем/м²

Г)Селско стопански објекти

- I. Зона 1.0 Евра x 61=61,0ден/м²
- II. Зона 0.5 Евра x 61=31,0ден/м²
- III.Зона 0.25 Евра x 61=15,0дем/м²

Д)Административни објекти

- I. Зона 3 Евра x 61=183ден/м²
- II. Зона 2 Евра x 61=122ден/м²
- III.Зона 1 Евра x 61=61дем/м²

Ѓ)Времени објекти

- I. Зона 20 денари од м²-месечно
- II. Зона 15 денари од м²-месечно
- III.Зона 10 денари од м²-месечно

За уредување градежно земјиште надвор од опфатот на населените места во Општина Чешиново - Облешево ке се наплаќа надоместокот за уредување како во населеното место во која катастерска општина се наоѓаат објектите.

-Начин на пресметување на Нето Корисна Површина (НКП)

Висината на трошоците за уредување на градежното земјиште , во зависност од степенот на уреденост на градежното земјиште се пресметува по метар квадратен на новата корисна површина што ке се гради ,што претставува збир на нето површините на падовите на сите

простории во објектот согласно заверениот основен проект и анекс на основниот проект помножен со следниве коефициенти:

1.Станбени објекти

-станбени простори,	1,0
-станбени простории со висина до поткровен простор	2,50м 0,2
-лодија затворена од три страни	0,4
-подлодија 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 до 35KW во објектот и надвор од објектот	0,3
-складишен простор и заеднички комуникации	0,3
-стражарници, управител, простории за одмор	0,5
-паркиралишта и гаражи	0,1

2.Деловни ,јавни и производни објекти

-простории	1,0
-магазани	0,5
-помошни простории,остава за гориво,котлара	0,3
-трафостаница до 35 Kw во објект и надвор од објектот	0,4
-складишен простор и заеднички комуникации	0,5
-паркиралишта и гаражи	0,1
-лодија затворена од три страни	0,5
-подлодија затворена од две страни	0,4
-балкони,тераси	0,3
-отворен наткриен простор	0,3

3.Други објекти

-катна гаража	0,05
-спорчки покриени објекти	0,5
-спорчки откриени објекти	0,3
-гасни станици и базни станици за 50% од површина на локација 1,0	1,0
-отворени пазаришта за 30% од површината на локција	1,0
-базени	0,2
-трафостаница над 35 Kw	1,0

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

-Г1 тешка и загадувачка индустрија	0,05
-Г2 лесна и незагадувачка индустрија	0,05
-Г3 сервиси	0,05
-Г4 стовареиште	0,05

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

-продажни простории на бензинските пумпни станици	1,0
-услужни простории на бензинските пумпни станици	1,0

6.За објектите од групата на класа на намени Б 5- угостителски и туристички комплекси, хотелски комплекси и одмаралишта, и за објекти од група на класи на намени А 4- 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 објектите за терцијална здравствена заштита:

-сите простории 0,05

Во новата корисна површина што ќе се гради согласно заверена проектна документација не се пресметуваат поврашините на:

- инсталационите канали
- окната на лифтови
- окна на врати
- отворени паркиралишта
- подземни резервоари
- објекти заштитени како културно наследство

За објектите од групата на класа на намена Б5- со височина над 32 ката , висината на трошоците за уредување на градежното земјиште се пресметува на 27% од вкупно пресметаната површина

За агроберзи, откупно дистрибутивни центри или пазари, висината на трошоците за уредување на градежното земјиште се пресметува на 50% од вкупно пресметаната површина.

За објекти од класи на намени Г-производство, дистрибуција и сервиси висината на трошоците за уредувсање на градежното земјиште не може да биде повисока од 30% од висината на просечната плата во

Република Македонија за последната година, помножена со коефициентите .

За линиски инфраструктурни објекти –државни патишта, локални патишта и улици, магистрални улици, собирни улици, водоводи, канализации, железнички пруги, гасоводи, топловоди, далноводи со напонско ниво од и до 35KW како и за брани со акомулации, термоцентрали , езерски и речни пристаништа и за доградби и надградби на објекти за кои е донесена одлука од страна на советот на општината , согласно член 67-а од Законот за градење , а инвеститор е општината не се утврдува трошоци за уредување на градежно земјиште.

Доколку со изградбата на објекти е предвидено отстранување на постоечки објекти запишани во имотен лист кои се наоѓаат на истата градежна парцела, при пресметувањето на висината на трошоците за уредување на градежното земјиште , од новата корисна површина се одбива површината утврдена во имотниот лист на постоечките објекти кои ќе се отстранат со изградбата на новите објекти.

Површините на потпокрiven простор, лоѓија, подлогија , балкони, тераси, заеднички проодни тераси, пасажи, помошни простории, визба , скалишен простор, заеднички комуникации, паркиралишта и гаражи на постоецките објекти се одбиваат само од новата корисна површина на објектот која е со иста намена со намената на површините на наведените простории и делови на објектот.

Подрум-претставува ниво на објектот кој е целосновкопан во земјата или цоклето на приземјето е од 1м над теренот, а кај закосените терени до 65 см страничните површини да се вкопани.

Приземје-претставува ниво на објектот над подрумот или котата на подот да е на висина од 0-1м над теренот доколку нема подрум.

Спрат- ниво на објектот над приземјето

Поткровје-ниво на објектот над последниот кат кој е делумно или во целост изграден внатре во кровната конструкција и е наменет за становиње или друга намена чија најголема чиста висина на назидокот на краевите е до 1,5м, а на средината од дел до 2,50м.За овие поткровја се врши наплата за надоместок 20%.За поткровја со повисоки надзидоци на краевите над 1,5м се пресметува надоместок измеѓу поткровје и кат.

Во корисна побрашина не се пресметува поврашина на сидови и други конструктивни елементи,инсталациони канали,окна за лифтови, скали тремови, ниши на врати и настрешници, базени, отворени тераси, паркиралишта и отворени спортски игралишта.Пресметаната вкупна НКПсе намалува за (1-3%) за малтер на сидовите.

Доколку инвеститорот учествува во финансирањето на изработка на дел од УП, дел од средствата дадени за финансирање УП ќе му се

прифатат во надоместокот за уредување на градежно земјиште, но не повеќе од 50% од висината на вредноста.

Уредување на градежното земјиште е изградба на објекти на комуналната инфраструктура, заради обезбедување на непречен пристап до градежната парцела од јавен пат, поставување на водоводна, канализациона (фекална и атмосферска), електрична, ПТТ и друга инсталација со приклучоци до градежната парцела.

Планирање, проектирање и изведување на инфраструктурата со која се уредува градежното земјиште се врши според урбанистичките планови (Урбанистички планови за село ,Урбанистички планови вон населено место и техничко урбанистичка документација).

За уредување на градежното земјиште инвеститорот плаќа надоместок за уредување на градежното земјиште.

За висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште, се склучува Договор за регулирање на надоместок за уредување на градежното земјиште во писмена форма, директно помеѓу корисникот на земјиштето од една страна и Општината од друга страна, по доставена заверена проектна документација и извод од урбанистички план и согласности.

Надоместокот за уредување на градежното земјиште се пресметува и ќе се наплатува од инвеститорите како за целосно уредено градежно земјиште, а целосното уредување на градежното земјиште општината ќе го изврши по исполнување на правните и техничките услови за тоа и обезбедување на материјални средства, односно по изготвување на проектната документација за инфраструктурните објекти, изготвување и реализација на геодетски елaborати за експропријација, како и наплата на поголем дел од средствата од надоместокот за уредување на градежното земјиште од делот односно Урбаниот блок кој е предмет на уредување, а по претходно планирање на инфраструктурните објекти со годишната програма за уредување на градежното земјиште.

Во надоместокот за уредување на градежното земјиште, односно во објектите на комуналната инфраструктура кои треба да ги изгради општината, не е земено предвид обезбедување на електрична енергија од дистрибутивната мрежа, односно изградба на електрична мрежа, што треба да го обезбеди дистрибутерот на електрична енергија, и изведба на ПТТ мрежи што е обврска на операторите на телекомуникационите услуги, со што општината нема обврска да гради електрична и ПТТ мрежа. Во надоместокот за уредување на градежното земјиште не се земени предвид и приклучните такси за инфраструктурните објекти (такса за приклучок на електричната мрежа и добивање на електроенергетска согласност, такси за приклучок на водоводната и

канализационата мрежа и др.), кои се обврска на инвеститорите. Начинот, условите и висината на таксата, односно правата и обврските за приклучување на инфраструктурните објекти инвеститорите ги договораат со субјектите кои стопанисуваат со истите.

Средствата од надоместокот за уредување на градежното земјиште се приход на општината кој се користи исклучиво наменски за уредување на градежното земјиште.

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

За висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште, се склучува Договор за регулирање на надоместок за уредување на градежното земјиште во писмена форма, директно помеѓу корисникот на земјиштето од една страна и Општината од друга страна, по доставена заверена проектна документација и извод од урбанистички план и согласности.

Надоместокот за уредување на градежно земјиште може да се наплатува и по принцип на одложено плаќање, на еднакви месечни рати.

При наплатување на надоместокот за уредување на градежното земјиште во случај на легализација (каде има донесено УПС) на веќе изградени објекти плаќањето ќе се врши на 12 (дванаесет) еднакви месечни рати, без оглед на висината на надоместокот.

Во поглед на одложено плаќање, присилна наплата, каматата и застареноста на обврската за плаќање ќе се користи клаузулата од Договорот помеѓу Инвеститорот и Органот на Општината надлежен за уредување на градежно земјиште

VIII. СРЕДСТВА НАМЕНЕТИ ЗА ИЗРАБОТКА НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛНОВИ И СРЕДСТВА ЗА ИЗРАБОТКА НА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ГРАДЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ

Општината ја финансира изработката на УП за село, УП вон населено место и изработка на техничка документација за инфраструктурни објекти.

Во изработката на претходно наведената документација може да се вклучат и заинтересирани правни и физички лица според важечката законска регулатива.

IX. ДИНАМИКА НА ИЗВРШУВАЊЕ НА ПРОГРАМАТА

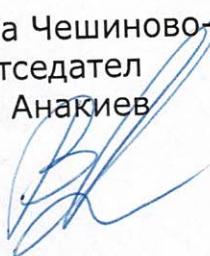
Динамиката на извршувањето ќе зависи од остворените правни и технички услови, како и од приливот на средствата од надоместокот за уредување на градежното земјиште и другите средства. Опремувањето на земјиштето се врши по добивање на Одобрение за градење на објекти од комуналната инфраструктура.

X. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

1. За спроведување на оваа Програма надлежен е Градоначалникот на општина Чешиново - Облешево.
2. Градоначалникот на општина Чешиново - Облешево е должен за прераспоредувањето на средствата на работите од една во друга позиција во износ до 5 % да го информира Советот на општина Чешиново - Облешево, а за поголемо прераспоредување на средства одлука мора да донесе Советот на општина Чешиново - Облешево.
3. Оваа Програмата влегува во сила, наредниот ден од денот на објавувањето во Службен гласник на Општина Чешиново - Облешево.

Совет на општина Чешиново - Облешево

Претседател
Васе Анахиев

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Василе Анахиев".