Република Северна Македонија
ОПШТИНА ЧЕШИНОВО-ОБЛЕШЕВО
Бр. 08 - 1909/1
14. 11. 2023 год.
ОБЛЕШЕВО

Врз основа на член 36 став 1 точка1 од Законот за локална самоуправа(Сл. весник на РМ бр 5/2002), Закон за градење(„Службен весник на Република Македонија" бр. 130/09, 124/10, 18/11, 36/ 11, 54/11 , 13/12, 144/13, 25/13, 79/13, 137/13, 163/13, 27/14, 28/14, 42/14, 115/14, 149/14, 187/14, 44/15, 129/15, 217/15,226/15, 30/16, 31/16, 39/16, 71/16, 132/16, 35/18, 64/18 и 168/18 и „Службен весник на Република Северна Македонија" бр. 244/19, 18/20, 279/20 , 227/22 и 111/23) и член 21 став1 точка 8 од Статутот на општина Чешиново Облешево (Сл. гласник на општина Чешиново Облешево бр 6/2015 и Одлука за измени и дополнувања на Статутот на општина Чешиново-Облешево бр.124/1 од 11.06.2019 година Службен Гласник на општина Чешиново- Облешево бр.7/2019), Градоначалникот на Општина Чешиново Облешево му предлага на Советот да ја донесе следната

П Р О Г Р А М А

за уредување на градежно земјиште
на подрачјето на општина Чешиново - Облешево за 2024година

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 инфрастуксура;
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 инфрастуктурни 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 дукументација.

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 депо.

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 опременост со :
- изградба на непречен пристап до градежната парцела од јавен пат;

- изградба на електрична мрежа;
- изградба на водоводна мрежа и
- изградба на фекална канализација.

III-2 Дополнителна опременост на земјиштето:
- изградба на ПТТ мрежа;
- изградба на улици, тротоари, паркинзи, пешачки патеки и други површини (јавно зеленило,
детски игралишта, спортски терени и др.) согласно урбанистичките планови;
- изградба на атмосферска канализација и
- изградба на јавно осветлување.

III-3 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 преместување на постојните објекти од комуналната инфраструктура што пречат за изградба и користење на објектите што ги сноси корисникот на земјиштето, со исклучок на трошоците за преместување на постојните инфраструктурни инсталации што пречат за изградба и користење на објектите изградени без согласност на надлежниот општински орган.

Трошоците за расчистување на градежното земјиште и геомеханичките испитувања ги сноси корисникот на земјиштето. Исто така, корисникот на земјиштето е должен да ги надомести на Општината, порано направените трошоци за расчистување на градежната парцела.

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 2024година.	
	ПРИХОДИ	
1.	**Средства од продажба на градежно земјиште**	
2.	**Средства од надоместок за уредување на градежно земјиште од корисници на земјиште за изградба на објекти**	

3.	**Изградба и реконструкција на системи за водоснабдување** **МЖСПП, МТВ, Буџет на ЕЛС**	
4.	**Изградба на системи за одведување и пречистување на отпадни води** **ЦРИПР, АФПЗРР, МТВ, БРР и Буџет на ЕЛС**	
5.	**Изградба и реконструкција на локални патишта и улици** **МТВ, АФПЗРР, БРР,Министерство за финансии Буџет на ЕЛС**	
6.	**Паркови и зеленила** **АФПЗРР, Буџет на ЕЛС**	
7.	**Други комунални услуги** **Буџет на ЕЛС**	
8.	**Изградба на детска градинка**	
9.	**Уредување на речни корита**	
	РАСХОДИ	
1.	**Уредување на градежно земјиште**	
	-Експропријација на градежно земјиште	
	-Надзор на изведбата на градежни објекти	
	-Геодетски услуги (протоколи, нумерички и ажурирани пологи)	
	-Геомеханички испитувања	
2.	**Уредување на простор во индустриска зона**	
3.	**Пренамена на земјиште од земјоделско во градежно**	
4	**Уредување на градежно земјиште (капитални трошоци)**	
	-Изработка на техничка документација -Изработка на архетектонски урбанистички проекти за УПС Чешиново , УПС Облешево и УПС Чифлик -Изработка на проектна документација за инфраструктура -Изработка на собракајни проекти -Изработка на локална урбанистичка планска документација надвор од населено место -проценка на земјиште --Тампонирање на пат -Рушење на бесправно изградени објекти -Рушење на стари објекти склони на паѓање -Изградба на детска градинка	
5.	**Изградба на системи за водоснабдување**	
	-Изградба на водоснабдителен систем во с.Облешево, с.Чифлик, с.Чешиново и с.Улрци -Реконструкција на веке постоечки водоводи	
6.	**Изградба на системи за одведување и пречистување на отпадни води**	
	-Изградба на фекални канализации на територија на општина Чешиново-Облешево: -фекална канализација на дел од с.Облешево, -пречестителна станица во с.Чифлик, - фекална канализација со пречестителна станица во с.Соколарци, - фекална канализација во с.Уларци , -фекална канализација за с. Теранци, -фекална канализација во с.Бурилчево	
7.	**Уредување на речни корита**	

8.	**Изградба и реконструкција на локални патишта и улици**	
	-Изградба на Локален пат Кучичино-Чифлик -Изградба на Локален пат Чешиново-Чифлик -Изградба на Локален пат Спанчево-Чифлик -Изградба на локален пат с.Жиганци-с.Чешиново -Изградба на локален пат с.Уларци-с.Соколарци -Изградба на локален пат с.Соколарци-с.Врбица -Изградба на локален пат с.Жиганци-с.Уларци -Реконструкција на локален пат Облешево-Спанчево -Реконструкција на локален пат Чешиново-Спанчево **-Реконструкција на улици во општина Чешиново-Облешево** **-Изградаба на улици во општина Чешиново-Облешево** **Бање:**ул.„Брегалничка“. **Чешиново:** ул„Скопска“ , ул„Ристо Симионов“, ул„ Маршал Тито“ **Уларци**: ул„Горѓи Манов“ , ул„Блаже Серафимов“ и “Блаже Ефремов“ **Облешево**: ул„Питу Гули“ ,, ул“Браќа Ставреви“ и ул„Сремска“ **Спанчево**: „Страшо Ербапче“ , ул„7“ ,ул„С.Горгиев “ и крак на ул„Маршал Тито“ **Соколарци:** краци на ул„Осоговска “ и краци на ул„Лазар Манов“ **Чифлик:** ул „1,2,3,и4 Петре Иванов **Теранци**:ул „Богатин Вучков“КП 3509	
	Вкупно:	
		20.000.000,00
	ПРИХОДИ	20.000.000,00
	РАСХОДИ	

VI. ВИСИНА НА НАДОМЕСТОКОТ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО 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, Чифлик и Уларци
II. Зона-Соколарци,Спанчево,Бања Теранци , Кучичино
III.Зона-Бурилчево, Жиганци, Новоселани, Лепопелци и Врбица

-Висина на надоместок на локации во сопственост на граганите:

А)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=244дем/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 по 1 евро за помошни објекти на земјоделско земјиште.

-Начин на пресметување на Нето Корисна Површина (НКП)

Трошоците за уредување на градежно земјиште се пресметуваат врз основа на новата корисна површина што ќе се гради која е збир на нето површините на подовите на сите

простории во објектот,согласно заверена проектна документација помножена со следниве коефициенти:

1.Станбени објекти

-станбени простори,	1,0
-сранбени простории со висина до 2.50м поткровен простор	0,2
-лоѓија 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
-складишен простор и заеднички комуникации	0,3
-стражарници, управител, простории за одмор	0,5
-паркиралошта и гаражи	0,1

2.Деловни, јавни и производни објекти

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

3.Други објекти

-катна гаража	0,05
-спортски покриени објекти	0,5
-спортски откриени објекти	0,3
-бензински пумпи,гасни станици и -гасни станици и базни станици за 50% од поврашина на локација	1,0
-отворени пазаришта за 30% од поврашината на локција	1,0
-базени	0,2
-трафостаница над 35 Кв	1,0

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

За објектите од група на класа на намени Г-производство, дистрибуција и сервиси, висината на трошоците за уредување на градежно земјиште, не може да биде повисока од 30% од висината на просечната нето плата во РМ за последната година.

-Г1 тешка и загадувачка индустрија 0,05
-Г2 лесна и незагадувачка индустрија 0,01
-Г3 сервиси 0,01
-Г4 стовариште 0,01

- За објекти за производство на електрична енергија од сончева енергија (фотонапонски панели) висината на комуналните трошоци при изградба на фотонапонски централи да изнесува 64денари /м2 за 50 % од поврашината на градежната парцела.

5.За бензнска 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 комплеси,хотелски комплеси 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

Во новата корисна површина што ке 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 пресметуваа на 27% од вкупно пресметаната површина
За агро берзи и откупно дистрибутивни центри или пазари, висината на трошоците за уредување на градежното земјиште се пресметува на 50% од вкупно пресметаната површина.

Висината на надоместокот за линиските подземни и надземни инсталации на инфраструктурните објекти во урбанизираниот дел на подрачјето висината на надоместокот изнесува 120 ден/м, по усвоена проектно-техничка документација доставена до инвеститорот.

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 о-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 становање 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 измегу поткровје и кат.

Во корисна поврашина не се пресметува поврашина на ѕидови 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 ѕидовите.
Доколку инвеститорот учествува во финансирањето на изработка на дел од УП, дел од средтвата дадени за финансирање УП ке му се прифатат во надоместокот за уредување на градежно земјиште, но не повеке 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 елаборати 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 телекомунакационите 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 договараат 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.

Во случај кога опремувањето на градежното земјиште е завршено во предходниот период, за целосно уредено градежно земјиште, корисникот на земјиштето плаќа надоместок до висината на реалните трошоци за уредување - целосен надоместок.

Во случај кога градежното земјиште се доуредува (кога е изградена основната инфраструктурна мрежа, а на неа треба да се доизгради секундарна инфраструктурна мрежа) корисникот на земјиштето е должен да инвестира во нејзината изградба.

Во случај кога градежното земјиште делумно ќе се уредува или воопшто не се уредува, корисникот на земјиштето плаќа надоместок до висината на трошоците за делумното уредување на земјиштето - делумен надоместок или воопшто не плаќа надоместок.

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 ПЛАНОВИ 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. Програмата влегува во сила осмиот ден од обајвувањето во „Службен гласник на Општина Чешиново-Облешево, а ќе се применува од 01.01.2024 год.

Број 07-_____
__.__.година

Претседател на Совет на општина
Чешиново - Облешево
Орце Митров

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
СОВЕТ НА ОПШТИНАТА
ОПШТИНА ЧЕШИНОВО-ОБЛЕШЕВО