

Врз основа на членот 95, став 1 од Законот за градежно земјиште („Службен весник на Република Северна Македонија“ бр. 15/2015; 98/2015; 193/2015; 226/2015; 31/2016; 142/2016; 190/2016; 275/2019; 90/2020 и 101/2021), Советот на Општина Кочани на седницата одржана на 15.11.2021 година, донесе

ПРОГРАМА

за уредување на градежно земјиште на подрачјето
на општина Кочани за 2022 година

I

Воведен дел на Програмата за 2022 година

Програмата за уредување на градежно земјиште на општина Кочани за 2022 г. е усогласена со Законот за градежно земјиште („Службен весник на РМ“ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 190/16 и „Службен весник на Република Северна Македонија бр. 275/19) и Правилник за степенот на уредување на градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктура и начинот на утврдување на висината на трошоците за уредувањето во зависност од степенот на уреденост, („Службен весник на РМ“ бр. 193/16 и 72/18), и извадок од Нацрт-записникот од 135. седница на Владата на Република Северна Македонија, одржана на 14 мај 2019 година.

Уредување на градежно земјиште 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 со приклучоци до градежната парцела.

Планирањето, проектирањето и изведувањето на инфраструктурата ќе се врши според урбанистичките планови, урбанистичка планска документација или проект за инфраструктура утврдени со закон.

Уредувањето на градежното земјиште може да биде целосно или делумно.

За уредено градежно земјиште инвеститорот плаќа надоместок.

Висината на надоместокот зависи од степенот на уреденост на градежното земјиште, со објекти на комуналната инфраструктура.

Содржина на Програмата за 2022 г.

1. Простор кој е предмет на уредување
2. Обемот 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. Изворите за финансирање на програмата
5. Висината на надоместокот за уредувањето на градежното земјиште и неговата распределба
6. Начин на распределба на средствата за финансирање за изградба и одржување на инфраструктурата.

Исто така, Програмата за 2022 г. може да се дополни или измени во зависност од новосоздадени услови и финансиски средства во текот на 2022 г.

1. Простор кој е предмет на уредување

Во 2022 г. ќе се уредува просторот на отугени парцели во:

- а. Населба Усова Чешма
- б. Населба Драчевик
- в. Населба Трајаново Трло
- г. Прокарка
- д. Лесна индустрија под и над магистралниот канал
- ѓ. м.в. Целулоза, Лесна индустрија
- е. м.в. Керамидница, Лесна индустрија
- ж. м.в. Косовка
- з. Останати локации во градот
- с. Населени места во општината
- и. Централно градско подрачје
- ј. Пониква

2. Обем на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште

Ќе се изврши Експропријација на дел од парцели за улиците и главен фекален колектор 1 и 2 за отпадни води: дел од ул.Роза Петрова со паркинг КО Кочани, дел од ул.Стефка Тасева КО Кочани, ул.555 КО Кочани, крак од ул.1Мај КО Кочани, ул.Ванчо Коцев КО Кочани, ул.Вера Которка КО Кочани, ул.Кирил и Методиј крак1,крак2 и крак3 КО Кочани, ул.Стево Теодосиевски КО Кочани, ул.Кирил Смбов (КО Кочани), Спортско рекреативен центар Црница кај градски базент, ул.Искра крак 1 исток, ул. 553 (Смилевски конгрес) над канал за предвидената детска градинка, ул.Јордан Зафиров КО Кочани, ул.Лазар Стоименов КО Оризари, ул. Блаже Поп Арсов КО Кочани, улици во Централно градско подрачје, ул. Боро Ефремов во Кочани, ул.Малина Поп Иванова КО Кочани, ул.Велин Стоилов КО Кочани, локален пат: Горни Подлог – Долни Подлог, дел од ул.Скопска КО Кочани, ул.560 ЛИ КО Кочани, ул.Мите Јорданов КО Тркање, Борис Ефтимов КО Тркање, ул.Маршал Тито крак1 КО Тркање, локален пат м.в.Крушка-Ајдар, локален пат м.в.Крушка Полаќи, пристапен пат до манастир Света Богородица-Добра Вода КО Оризари, поврзување на с.Гратче со град Кочани КО Кочани, ул.Тоде Паунов КО Долни Подлог, ул.Ангел Стојчев КО Тркање, ул.Маршал Тито КО Оризари, ул.Александар Митев КО Тркање, ул.Иван Миладинов КО Кочани, ул.Васил Главинов КО Кочани, ул.Карпошево востание КО Кочани, ул.Крум Вранински КО Кочани, ул.Енгелсова и крак од ул.Енгелсова КО Оризари, ул.Станбена улица 6 КО Кочани (од ДУП ГЧ 6), Пристапен пат до градежни парцели за изградба на фотоволтаични централи КО Тркање-Општина Кочани од с.Тркање до Лесна Индустрија Кочани, ул.Христијан Карпош КО Оризари, крак од ул.Маршал Тито КО Г.Подлог, ул.Ване Грдовјански КО Кочани, крак од ул.Македонска КО Кочани, крак од ул.Кресенско Востание КО Кочани, ул.529 КО Кочани, ул.107 (Димитрија Лазаров) КО Кочани, ул.Митко Георгиев дел1 КО Кочани, ул.Никола Парапунов КО Кочани, за изградба на кружен тек на раскрсница помеѓу ул.Димитрија Лазаров и ул.Павлина Велјанонова КО Кочани, дел од потисен цевковод пумпна станица Грдовски орман до изливен базен на препумпна станица од водоводниот систем за град Кочани, втора фаза за дел од источен и западен колектор за отпадни води во населено место Оризари КО Оризари, за примарна и секундарна канализациона мрежа за дел од с.Тркање и колектор за поврзување на Главен систем за отпадни води за град Кочани КО Тркање и КО Горни Подлог, времена и трајна експропријација за фекална и атмосферска канализација во општина Кочани, пешачка патека на ул.Страшо Ербапче раскрсница со спој со ул.Велин Стоилов до раскрсница со локален пат за с.Бели, ул.Искра КО Оризари, ул.Карпошево востание КО Оризари, ул.Маршал Тито КО Грдовци.

Ќе се изврши дислокација на градската водоводна, канализациона и електрична мрежа - секаде каде ќе биде потребно за да се расчисти градежно неизградено земјиште.

3. Обем и степенот на опремување на градежното земјиште со објекти на основната и секундарната инфраструктура

Основен степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура ќе имаат:

- Сите локации опфатени со ДУП на град Кочани,

Повисок степен на уреденост ќе има:

- Локалитет во централно градско подрачје

Понизок степен на уреденост ќе имаат:

- Лесна индустрија над каналот,
- Локации на м.в.Косовка
- Локации кај витаминка
- Населените места во општината:Оризари, Грдовци, Прибачево, Мојанци, Д. Подлог, Г. Подлог, Тркање и Бели и
- Викенд куќи

4. Извори за финансирање на програмата

- Очекувани средства согласно Програмата за отуѓување градежно земјиште во износ од 36.821.000 ден.
- Од локации за индивидуално домување со претпоставена н.к.п. од $2000,0 \text{ м}^2 \times 2.360,0 = 4.720.000$ ден.
- Од Прокарка, со претпоставена н.к.п. од $600,0 \text{ м}^2 \times 3600 = 2.160.000$ денари
- Од локации во населените места во општината со претпоставена н.к.п. $1000 \text{ м}^2 \times 1180 = 1.180.000,00$ ден.
- Од викенд зона Пониква н.к.п. од $1000 \text{ м}^2 \times 2400 = 2.400.000$ ден., но со коефициент 0,05 тие ќе бидат 120.000,00 ден.
- Од Лесна индустрија над каналот, со претпоставена н.к.п. од $10000 \text{ м}^2 \times 1180 = 11.800.000,00$ ден., но со коефициент 0,01, тие ќе бидат 118.000,00 денари
- Од Лесна индустрија Целулоза со претпоставена н.к.п. од $10000 \text{ м}^2 \times 2360 = 23.600.000$ ден., но со коефициент 0,01 тие ќе бидат 236.000,00 ден.
- Од комерцијални објекти на Пониква со претпоставена н.к.п. $1000 \text{ м}^2 \times 3000 = 3.000.000,00$ ден., но со коефициент 0,05, тие ќе бидат 150.000,00 ден.
- Од домување во колективни станбени објекти на ул. „Вера Которка“, со претпоставена н.к.п. $1200 \times 2360 = 2.832.000$ ден.
- Од домување во колективни станбени објекти во централното градско подрачје со претпоставена н.к.п. од $7000 \text{ м}^2 \times 3600 = 25.200.000$ ден.
- Од деловен простор за локалитет во Прокарка, претпоставена н.к.п. од $2000 \text{ м}^2 \times 4500 = 9.000.000$ ден.
- Доградби, гаражи, помошни објекти и пренамени: 150.000 ден.

Вкупно: $4.720.000 + 2.160.000 + 1.180.000 + 120.000 + 118.000 + 236.000 + 150.000,0 + 2.832.000 + 25.200.000 + 9.000.000 + 150.000 = 45.866.000$ денари

Вкупно: **45.866.000** денари

Вкупно: $36.821.000 \text{ ден.} + 45.866.000 \text{ ден.} = 82.687.000$ денари

5. Висина на надоместокот за уредување на градежното земјиште и неговата распределба

Сите локации опфатени со ДУП на град Кочани ќе имаат основен степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура, освен Лесна индустрија над каналот и м.в.

Косовка кои ќе имаат понизок степен на уреденост, а Централното градско подрачје ќе има повисок степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура, и тој ќе биде за 20 % повисок од утврдените трошоци за основен степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура, а чија граница се формира со: почнувајќи од спој на ул. Д. Влахов со ул. Л. Андонов; оди по улицата Л. Андонов, до спој со железничка линија, оди по железничка линија, го опфаќа објектот на Железничка станица (билетара), оди на север до ул.Тодосија Паунов (29 Ноември) опфаќајќи го објектот на поранешен Оризо комерц, продолжува лево по ул. Тодосија Паунов до спој со ул. Кеј на Револуцијата, потоа оди по ул.Кеј на Револуцијата до спој со ул.Браќа Ставреви, потоа оди по ул. Браќа Ставреви до спој со ул. Раде Кратовче и Љупчо Сантов, потоа оди по Плоштадот до спој со ул. Маршал Тито и ул. Гоце Делчев, оди по ул. Гоце Делчев до подвозникот кај Градскиот пазар, оди под подвозникот до спој со ул. 14 Бригада, и оди по ул. Доктор Николиќ, до спој со ул. Д. Влахов, оди по ул. Д. Влахов до спој со ул. Л. Андонов, во кое влегуваат и сите парцели кои излегуваат на овие улици. Во останатите локалитети, во кои нема изградена комунална инфраструктура, висината ќе ја определат реалните трошоци направени за соодветниот степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комуналната инфраструктура, конкретно за секој локалитет.

Такви локалитети се:

- Локалитетот во централно градско подрачје, кој е помеѓу улиците: од југ Стево Теодосиевски, запад Димитар Влахов, север постојниот Трговски центар, блок Б3 и кула Треска и од исток Маршал Тито.

- Локалитет Прокарка; кој е помеѓу улиците: од север, првата улица над ул. 554, од спој со ул. Бел камен до спој со ул. Стевка Тасева, го опфаќа објектот од блок бр. 4 со ознака 04.01 и продолжува по ул. 554, до спојот со ул. Д. Влахов, од исток, југоисток, и југ улицата Д. Влахов, и од запад; од подвозникот до спојот со ул. Бел камен, продолжува по ул. Бел камен до спојот со 554.

Висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште за деловен простор ќе биде за 25 % повисока од утврдениот надоместок за соодветното подрачје-локалитет.

Висината на надоместокот за уредувањето на градежното земјиште за основен степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура ќе опфаќа:

- Геодетски работи	12,3 ден./м ² н.к.п.
- Имотно-правни работи, земјишта и трајни насади (не е влезена цената на земјиштето кое се лицитира)	158,00 ден./м ² н.к.п.
- Проектирање	6,70 ден./м ² н.к.п.
- Непречен пристап од јавен пат	850,00 ден./м ² н.к.п.
- Улична електрична мрежа, со улично осветлување,	632,00 ден./м ² н.к.п.
- Водоводна мрежа,	275,00 ден./м ² н.к.п.
- Фекална канализација	426,00 ден./м ² н.к.п.

и ќе изнесува:

Вкупно: 2.360,00 ден./м² н.к.п.

За централното градско подрачје е за 20 % повисок, ќе изнесува 2.832,00 ден./м² н.к.п.

За дефинираниот локалитет во централното градско подрачје, висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште изнесува:

- за станбен простор – 3.600,0 ден./м² н.к.п.
- за деловен простор – 4.500,0 ден./м² н.к.п.

Овој локалитет ќе има повисок степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура.

Асфалтирањето на улиците ќе се изврши откако ќе биде собран минимум 60 % од надоместокот за уредување на градежно земјиште за овој локалитет.

За локалитетот Прокарка, во кој нема изградена комунална инфраструктура, висината ќе ја определат реалните трошоци направени за соодветниот степен на уреденост на градежното земјиште со објектите на комуналната инфраструктура, конкретно за тој локалитет.

За тој локалитет е потребна:

Експропријација за улици	28.000,0 м ² x 900=	25.200.000,0 денари
Изградба на улици	30.961,0 м ² x 1900 =	58.825.900,0 денари
Фекална канализација		12.350.000,0 денари
Водоводна мрежа		8.000.000,0 денари
Електрична мрежа со трафостаници		5.381.745,0 денари

Вкупно: 109.757,645,0 денари

Од овој износ да се одземат добиените средства од продажба на земјиште во тој локалитет во износ од 10.160.045,0, се добива 99.597.600,0 денари.

Овој износ ќе се распредели на 125 корисници со претпоставка да се изградат по околу 220 м² н.к.п., односно да се изгради 27.666,0 м².

$99.597.600,0 : 27.666,0 = 3.600,0$ денари / м² н.к.п.,

односно висината на надоместокот за уредувањето на градежното земјиште ќе изнесува 3.600,0 ден./м² н.к.п. станбен простор.

Населените места во општината: Оризари, Грдовци, Прибачево, Мојанци, Д. Подлог, Г. Подлог, Тркање, Бели и Лесна индустрија над каналот и локации на м.в. Косовка ќе имаат понизок степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура и висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште ќе изнесува 50 % од висината на основниот степен на уреденост, односно 1.180,0 ден./м² н.к.п.

Викенд куќите во општината ќе имаат понизок степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура, а висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште за нив ќе изнесува 2.400,0 ден./м² н.к.п., а за комерцијални објекти ќе изнесува 25 % повеќе или 3.000,00 ден.

За локалитетот Штипски пат – Лесна индустрија и мало стопанство – под каналот, за парцели кои се купени со платени комуналии по м² земјиште, при измена на ДУП на постојната градежна парцела не се плаќа надоместок за вишокот НКП. За градежни парцели во тие локалитети, каде се врши дооформување на парцелите се плаќаат комуналии во дооформениот дел по НКП, согласно проектот за кој се бара одобрение.

Висината на надоместок на становите за социјално загрозуени лица кои ги гради Република Северна Македонија и општината ќе биде за 30 % помала во однос со реалните трошоци направени за соодветните степени на уреденоста на градежното земјиште со објектите на комунална инфраструктура за соодветниот локалитет.

Висината на надоместок за

- Објекти надвор од опфатот на градежниот реон на град Кочани ќе изнесува 50% од основниот степен на уреденост на име досегашен степен на уредување, односно 1.180,0 ден/м² н.к.п.

- Висината на комунални трошоци при изградба на фотонапонски централи да изнесува 30 денари/м² од површината на градежната парцела, додека за ветерни електроцентрали да изнесува 1.200.000 денари за секоја единица (турбина).

- За урбанистички план за вон населено место за изградба на фотоволтаични центри на дел од КП 19/1 и КП 19/2 КО Тркање, дополнителните трошоци за изградба на СН кабелски вод од напојна ТС 110/35/10 Кочани до локациите на градежните парцели, околу 5км должина и СН ќелија во ТС 110/35/10 Кочани изнесува околу 45.000 Евра со вклучен ДДВ во денарска противвредност од градежна парцела. Овие трошоци се на товар на инвеститорите.

Во овие трошоци не се земени во предвид трошоците за изградба на ТС 10/0,4 кои ќе бидат сопственост на инвеститорите.

- 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 над 35 КВ како и за брани со акумулации, термоцентрали, езерски и речни пристаништа не се плаќа надоместок за уредување на градежното земјиште.

Во случај каде на одредени градежни парцели или цели локалитети, трошоците за уредување на градежното земјиште ги надминуваат предвидените трошоци од оваа програма ќе се плаќаат вистинските трошоци, а по однапред изготвена калкулација.

Освен погоре споменатите надоместоци, за сите локации на територија на Општина Кочани секој инвеститор, ќе ги плати и трошоците за хидротехничките услови за приклучоци, согласно изготвена пресметка за соодветна локација од страна на КП Водовод (во време на издавање на одобрението за градење).

Доколку со изградбата на објекти е предвидено отстранување на постојните 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 (легално изградени) и ќе се плати само за разликата, но не помалку од 25% од површината на новиот објект. Во овие случаи, површините на подпокривен простор, лоѓија, подлоѓија, балкони, тераси, заеднички проодни тераси, пасажи, помошни простории, визба, скалишен простор, заеднички комуникации, паркиралишта, и гаражи на постоечките објекти се одбиваат само од новата корисна површина на објектот која е со иста намена со намената на површините на наведените простории и делови од објектот. Помошни објекти не се земат во предвид. Порušени објекти кои не се евидентирани од комисијата при Општина Кочани не се земат во предвид.

Преку надоместокот за уредување на градежното земјиште на корисниците на локациите им се обезбедува инфраструктура предвидена со оваа Програма.

Приклучните такси за водоводната, канализационата и електричната мрежа, согласности, и слично паѓаат на товар на инвеститорот, односно корисникот на локацијата.

Трошоците за дворно уредување, пристапни патеки, потпорни ѕидови, зеленило, шахти во парцелата како и водови кога треба да се изврши прикучок преку некоја соседна парцела, паѓаат на терет на инвеститорот, односно корисникот.

Во трошоците за дислокација на градска: водоводна, канализациона и електрична мрежа (но не и приватни приклучни линии) ако поминуваат низ градежната парцела и го попречуваат градењето, доградбата или надградбата на објектот, а за кои се платени трошоци за уредување на градежното земјиште, Општината Кочани ќе учествува и тоа во следните процентуални износи:

- за улична водоводна мрежа 10%;
 - за улична канализациона мрежа 15%;
 - за електрична мрежа 15%
- од висината на платениот надоместок.

6. Начин на распределба на средствата за финансирање за изградба и одржување на инфраструктурата,

1. Геодетски услуги	1.000.000 ден.
2. Изградба на тротоари со бекатон плочки	4.000.000 ден.
3. Изградба на други објекти (заштитни огради, белење, Изградба и оградување на спортски игралишта материјали за урбани заедници по барања, кров на лифт, одржување на игралишта , изградба на детски паркови, реконструкција на гратски парк, изградба на разделно зеленило на ул.Теодосие Паунов, уривање на објекти за реализација на ДУП и др.)	25.000.000 ден.
4. Бетонирање на пристапни улици и тротоари	4.000.000 ден.
5. Изградба на потпорни сидови	4.000.000 ден.
6. Геомеханички испитувања	200.000 ден.
7. Изградба и реконструкција на патишта и потпорни сидови во Ромско Маало	1.500.000 ден.

ВКУПНО 39.700.000 ден.

Останатите средства ќе се користат за изградба на улици, водоводи, канализации и експропријација.

II

Програмата влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во „Службен гласник на Општина Кочани“.

Бр. 09-2739/1
15.11.2021 година
Кочани

Претседател
на Советот на Општина Кочани,
Лазо Митев