Врз основа на член 94 и 95 од Законот за градежно земјиште („Службен весник на Република Македонија„ 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, 90/2020, 101/2021, и 153/2023) и член 36 став 1 точка 15 од Законот за локална самоуправа (Службен весник на Република Македонија бр 5/02),Советот на општината Кочани на седницата одржана на ден 30.10.2023 година, донесе

ПРОГРАМА

за уредување на градежно земјиште на подрачјето
на општина Кочани за 2024 година

I.

Воведен дел на програмата за 2024 година

Програмата за уредување на градежно земјиште на општина Кочани за 2024г, е усогласена со законот за градежно земјиште (Службен весник на Р.М. бр. 15/15г, 98/15г, 193/15г, 226/15г, 31/16г, 142/16г 190/16г., Службен весник на РСМ бр.275/19) и Правилник за степен на уредување на градежното земјишe со објекти на комуналната инфраструктура и начинот на утврдување на висината на трошоците за уредувањето во зависност од степенот на уреденост, (Службен весник на Р.М. бр. 193/16г, 72/18г и 16/22г).

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 2024 година

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 2024г. може да се дополни или измени во зависност од новосоздадени услови и финансиски средства во текот на 2024г.

1. Простор кој е предмет на уредување,

Во 2024г. ќе се уредува просторот на отуѓени парцели во:

а. населба „Усова Чешма“

б. населба „Драчевиќ“
в. населба „Трајаново Трло“
г. м.в. „Прокарка„
д. Лесна индустрија под и над магистрален канал
ѓ. М.в. Целулоза лесна индустрија
е. М.в. Ќерамидница лесна индустрија
ж. м.в. „Косовка“
з. останати локации во градот
ѕ. 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. „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 Ѕмбов“ (КО Кочани), Спортско рекреативен центар Црница кај градски базент, ул. „553“ (Смилевски конгрес) над канал за предвидената детска градинка, ул.„Јордан Зафиров“ КО Кочани, ул.„Ѓемиџии“-Кочани, ул.„Лазар Стоименов“ КО Оризари, ул. „Блаже Поп Арсов“ КО Кочани, улици во Централно градско подрачје, ул.„Гоце Делчев“ Кочани, ул. „Малина Поп Иванова“ КО Кочани, ул.„Велин Стоилов“ КО Кочани, ул.„Мите Јорданов“ КО Тркање, ул.„Маршал Тито“ крак 1 КО Тркање, локален пат м.в. Крушка Полаќи, 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.„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, крак од ул.„Македонска“ КО Кочани, крак од ул.„Кресенско Востание“ КО Кочани, ул.„529“ КО Кочани, ул.„547“-Иван Миладинов-Кочани, ул.„Митко Георгиев“ дел1 КО Кочани, ул.„Никола Парапунов“ КО Кочани, за изградба на кружен тек на раскрсница помеѓу ул.„Димитар Влахов“ и ул.„Павлина Велјанонова“ КО Кочани, 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.„Кеј на Револуција“ и дел од ул.„Никола Карев“ во с.Оризари, ул.„Даниел Стефанов“ с.Долни Подлог, ул.„Јане Сандански“ КО Кочани, ул.„Марко Цепенков“ Оризари, Главен Колектор за поврзување на Виница и селата Грдовци и Прибачево на ПСОВ Кочани и секундарни колектори за селата Лески, Јакимово и Истибања, Изградба на општински пат во КО Тркање Општина Кочани,
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 на градежно земјиште во износ од 60.000.000 ден.
- Од локации за индивидуално домување со предпоставена н.к.п. од 1000,0м^2 х 2.820=2.820.000 ден.
- Од м.в. Прокарка со предпоставена н.к.п. од 500,0м^{2}х 3800 = 1.900.000 денари
- Од локации во населените места во општината со претпоставена н.к.п. 1000м^2 х 1.410=1.410.000 ден.
- Од викенд зона Пониква нкп од 1000м^{2}х2700= 2.700.000 ден но со коефициент 0,05 тие ќе бидат 135.000 ден.
- Од Лесна индустрија над каналот со претпоставена н.к.п. Од 10000 м^{2}х9.500=9.500.000 но со коефициент 0,01 тие ќе бидат 95.000 ден
- Од лесна индустрија Целулоза со претпоставена н.к.п. од 10000м^{2}х2.800=28.000.000 ден. но со коефициент 0,01 тие ќе бидат 280.000 ден.
- Од комерцијални објекти на Пониква со претпоставена н.к.п. 1000м^2 х3.375=3.375.000,00 ден. но со коефициент 0,05 тие ќе бидат 168.750 ден.
- Од надоместок за фотонапонски панели 199000 х 6372х50% х 0,01=6.340.140 ден.
- Од домување во колективни станбени објекти локалитет во централно гратско подрачје со предпоставена н.к.п. од 3790м^{2}х3800=14.402.000 ден
- Од деловен простор за локалитет во прокарка претпоставена н.к.п. од 1000м^{2}х4750=4.750.000 ден
- доградби, гаражи, помошни објекти и пренамени 199.110 ден.

Или вкупно: 2.820.000 + 1.900.000 + 1.410.000 + 135.000 + 95.000 + 280.000 + 168.750 +6.340.140 +14.402.000 +4.750.000 + 199.110 = 32.500.000 ден.

Или вкупно: **32.500.000** денари

Или се вкупно: 60.000.000 ден + **32.500.000** ден = 92.500.000 денари

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

Сите локации опфатени со ДУП на град Кочани ке имаат основен степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура, освен лесна индустрија над каналот, локации кај витаминка и мв.Косовка кои ќе имат 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: почнувајки од спој на ул.„Димитар 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-ти 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 подвожњакот кај градски пазар, оди под подвожњакот до спој со ул. „14та Бригада“, и оди по ул. „д-р Николич“, до спој со ул.„Димитар Влахов“, оди по ул.„Димитар Влахов“ до спој со ул. „Лазар Андонов“, во кое влегуваат и сите парцели кои излегуваат на овие улици.

Во останатите локалитети , во кои нема изградена комунална инфраструктура, висината ке 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 постоечки Трговски центар, блок Б3 и кула Треска и исток „Маршал Тито“.
-локалитет Прокарка; кој е помеѓу улиците: од север, првата улица изнад 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 спој со ул. „Димитар Влахов“, од исток, југоисток и југ улицата „Димитар Влахов“, и од запад; од подвожњакот до спој со ул. „Бел Камен“, продолжува по ул. „Бел Камен“ до спој со ул. „554“.

Висината на надоместокот за уредувањето на градежното земјиште за деловен простор ке биде за 25 % повисок од утврдениот надоместок за соодветното подрачје-локалитет.

Висината на надоместокот за уредувањето на градежното земјиште за колективно домување ке биде за 10 % повисок 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	15,0 ден/м2 н.к.п.
-Имотно правни работи -земјишта и трајни насади (не е влезена цената на земјиштето кое се лицитира)	251,00 ден/м^2 н.к.п.
-Проектирање	14,00ден/м^2 н.к.п.
-Непречен пристап од јавен пат	950,00 ден/м^2 н.к.п.
- Улична електрична мрежа, со улично осветлување,	650,00 ден/м^2 н.к.п.
- водоводна мрежа,	390,00 ден/м^2 н.к.п.
- фекална канализација	550,00 ден/м^2 н.к.п.
и ќе изнесува: Вкупно:	2.820,00 ден/м^2 н.к.п.

За локациите кои имат основен степен на уреденост на градежното земјиште висината на надоместокот за уредувањето на градежното земјиште изнесува:

- за станбен простор 2.820,00ден /м2 н.к.п.
- за колективно домување 3.102,00ден/м2 н.к.п
- за деловен простор 3.525,00 ден./м2 н.к.п

За централното градско подрачје, кој е за 20% повисок, изнесува:

- за станбен простор 3.384,00ден /м2 н.к.п.
- за колективно домување 3.722,00ден/м2 н.к.п
- за деловен простор 4.230,00 ден./м2 н.к.п.

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

- за станбен простор 3.800,00ден /м2 н.к.п.
- за колективно домување 4.180,00ден/м2 н.к.п
- за деловен простор 4.750,00 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 делумно има изградена комунална инфраструктура, висината ке 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 м2 x 900=	25.200.000,0 денари
изградба на улици	30.961,0м2 x 2000 =	61.922.000,0 денари
фекална канализација		14.350.000,0 денари
водоводна мрежа		8.437.100,0 денари
електрична мрежа –улично		5.381.745,0 денари
	вкупно:	115.290.845,00 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 105.130.800,0 денари

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

105.130.800,0 : 27.666,0 =3.800,0 денари / м2 н.к.п.

Односно Висината на надоместокот за уредувањето на градежното земјиште ќе изнесува:

- за станбен простор 3.800,00ден /м2 н.к.п.
- за колективно домување 4.180,00ден/м2 н.к.п
- за деловен простор 4.750,00 ден./м2 н.к.п.

Населените места во општината: Оризари, Грдовци, Прибачево, Мојанци, Д. Подлог, Г. Подлог, Тркање, Бели и Лесна индустрија над каналот и локации на мв. Косовка ќе имаат Понизок степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура и Висината на надоместокот за уредувањето на градежното земјиште ќе изнесува 50% од висината на основниот степен на уреденост , односно 1.410,0 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 уредувањето на градежното земјиште за нив ќе изнесува 2.700,0 ден/м2 н.к.п., а за комерцијални објекти ќе изнесува 25% повеќе или 3.375,00 ден.

За локалитетот штипски пат - лесна индустрија и мало стопанство, за парцели кои се купени со платени комуналии по м2 земјиште при измена на ДУП на постоечката 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.

За тој локалитет е потребна:

Изработка на проектна документација

изградба на улици

фекална и атмосферска канализација

водоводна мрежа

електрична мрежа –улично

препумпна станица

Односно Висината на надоместокот за уредувањето на градежното земјиште ќе изнесува 30% од просечната нето плата за 2022 год. и ќе имаат понизок степен на уреденост на градежното земјиште:

- за индустриски простор 9.500,00ден /м2 н.к.п. x 0,01=95ден/м2нкп
- за деловен простор 3.525,00 ден./м2 н.к.п.

Висината на надоместок на становите за социјално загрозени лица кои ги гради Република С.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 1.410,0 ден/м2 н.к.п.
- Висината на комунални трошоци при изградба на фотонапонски централи изнесува 6372,00 денари/м^2 од површината на градежната парцела
- Висината на комунални трошоци при изградба ветерни електроцентрали изнесува 1.200.000 денари за една ветерница
- За изградба на објекти за производство на електрична енергија од обновливи извори (биогориво, биомаса, геотермална енергија, хидроенергија, ветрници и сончева енергија) општината има обврска да обезбеди непречен пристап до градежните парецели со пробивање и тампонирање,
- За дополнителните трошоци за изградба на СН кабелски вод од напојна ТС 110/35/10 Кочани до локациите на градежните парцели и СН ќелии во ТС 110/35/10 Кочани 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 КЈП 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 или легализирани) 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.
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	1.000.000ден.
2. Изградба на тротоари со бекатон плочки	2.000.000ден.
3. Изградба на други објекти (заштитни огради, белење,изградба и оградување на спортски игралишта, материјали за урбани заедници по барања, одржување на игралишта и изградба на детски паркови, изработка и поставување на огради, уривање на објекти за реализација на ДУП изградба на портали и др.)	4.000.000ден.
4. Бетонирање на пристапни улици и тротоари	4.000.000ден.
5.Изградба на потпорни ѕидови	4.000.000ден
6.Изработка на проектна документација за мост	1.500.000 ден
7.Изработка на проектна документација за лица со социјален ризик.	400.000ден
8.Изградба на заштитни столбчиња	500.000 ден
ВКУПНО	**17.400.000 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.09-1906/1
30.10.2023 година
К о ч а н и

Претседател
на Советот на Општина Кочани,
Лазо Митев