

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА - REPUBLIKA E Makedonija SE VEROJUT
ОПШТИНА ЛИПКОВО - КОМУНА Е ЛИКОВЕ
Бр. Nr. 08-1262/34
28-12. 2022 од. год
ЛИПКОВО - LIKOVE

Врз основа на член 95 став 4 од Законот за градежно земјиште („Службен весник на РМ“ број 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16), Правилникот 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“ број 193/16) и член 31 став 1 точка 1 од Статутот на Општина Липково („Службен гласник на Општина Липково“ број 01/06), Советот на Општина Липково на 32 седницата одржана на 28 декември 2022 година, донесе

О Д Л У К А

за усвојување на Програма за 2023 година

Член 1

Совет на Општина Липково, ја усвојува Програмата за уредување на Градежно земјиште, изградба и одржување на комунална инфраструктура во подрачјето на општина Липково за 2023 година.

Член 2

За се што не е опфатено со Програмата за уредување на градежно земјиште ќе се применуваат одредбите од Правилникот за степенот на уреденост на градежно земјиште.

Член 3

За делот од Програмата каде ЈКП „ПИША“, Липково не е во можност да ги реализираат програмските задачи истите ќе ги реализира Општина Липково со трети лица.

Член 4

Програмата влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во (Службен гласник на Општина Липково).



Совет на Општина Липково
Претседател,
Zekirja Shaini

РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА ЛИПКОВО

Предлагач : Градоначалник на Општина Липково
г-дин Еркан Арифи

Изготвувач : Сектор за урбанизам, Комунални работи и
локален економски развој

Преставници : Xhezmi Muslji и Dije Arifi – Раководител и
Помошник Раководителка на сектор за урбанизам
кумунални работи и ЛЕР

Присатни: Xhezmi Muslji и Dije Arifi

ПРЕДЛОГ ПРОГРАМА

За уредување на градежно земјиште на подрачјето
на општина Липково за 2023 година

Декември 2022 година

Врз основа на член 95 став 1 од Законот за градежно земјиште („Службен весник на РМ“ број 15/15; 98/15; 193/15 ; 226/15; 31/16; 142/16; 190/16; 275/2019, 90/2020 и 101/2021), Правилникот 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“ број 193/16) и член 31 став 1 точка 1 од Статутот на Општина Липково („Службен гласник на Општина Липково“ број 01/06), Советот на Општина Липково на 32 седницата одржана на 28 декември 2022 година, донесе.

ПРЕДЛОГ ПРОГРАМА

За уредување на градежно земјиште за 2023 година

Воведен дел

Програма за уредување на градежно земјиште на Општина Липково за 2023 година е усогласено со Законот за градежно земјиште („Службен на Република Македонија бр.15/15; 98/15; 193/15 ; 226/15; 31/16; 142/16; 190/16; 275/2019, 90/2020 и 101/2021 и Службен весник на РСМ бр.275/19) и Правилник за степенот на уредување на градежно земјиште со објекти на комуналната инфраструктура и начинот на трошоците за уредување во зависност од степенот на уредување („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, постапување на водоводна, феклана и атмосферска канализација и друга инсталација со приклучоци до градежната парцела.

Планирање, проектирање и изведување на инфраструктура ќе се врши според урбанистичките планови, урабнистичка планска документација или проект за инфраструктура, утврдени со закон.

Уредување на градежно земјиште може да биде целосно или делумно.

За уредување на градежно земјиште инвеститорот плаќа надоместок.

Висината на надоместокот зависи од степен на уредност на градежното земјиште, со објекти на комуналната инфраструктура.

Содржина на Програм за 2022 година:

1. Простор кој е предмет на уредување;
2. Обем на работа на подготвување и расчистување на градежно земјиште;
3. Обемот и степенот на опремување на градежно земјиште со објекти на основна и секундарната инфраструктура;
4. Изворите за финансирање на програмата;
5. Висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште и неговата распределба;
6. Начин на распределба на средствата за финансирање на изгардба и одржување на инфраструктура.

Исто така, Програма за 2023 година, може да се дополни или измени во зависност од новосоздадени услови и финансиски средства во текот на 2023 година.

1. ПРОСТОР КОЈ Е ПРЕДМЕТ НА УРЕДУВАЊЕ

Како простор кој е предмет на уредување на градежно земјиште се смета изграденото и неизграденото земјиште на подрачјето на Општина Липково со населбите, како и подрачјето за станбена и друга изградба одредени со расположиви важечки урбанистички проекти за населените места или вон населените места за Општина Липково.

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

Овде се опфатени сите активности поврзани со техничката подготовка и расчистување на градежното земјиште за изградба на инфраструктурните објекти, во смисла на регулирање на имотно правните односи (во колку се работи за приватно земјиште), расчистување на постоечки инсталации и други пречки кои ќе се јават при отпочнување на уредување на градежно земјиште.

3. ОБЕМ НА УРЕДУВАЊЕ И СТЕПЕН НА ОПРЕМУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ СО КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ И ИНСТАЛАЦИИ

Обем на уредување на градежно земјиште, како и степен на опремување на г.з. ќе опфаќа:

Секоја индивидуална, колективна или општествена зграда и деловен објект ќе добие пристап на улици, приклучок на водовод и фекална канализација до 1 метар во тротоар од парцелата и улично осветлување.

Трошоците за подготвување на градежното земјиште (фундирање), изместување на постоечки инсталации (водовод, канализација електро и ПТТ) дворно уредување, изградба на потпорни сидови кои се во функција на локацијата, оградни сидови, пристапни патеки, паркиралишта, во склоп на локацијата, дворно зеленило, приклучни такси, изградба на боксови за контејнери, канти за ѓубре, паѓаат на товар (целосно) на инвеститорот на објектот.

Со оваа Програма се предвидува приклучување на објектите предвидени со урбанистичкиот план на постоечката или новоизградена мрежа од (улици, фекална канализација, атмосферска канализација и улично осветлување) а додека приклучокот на електричната мрежа (трафостаница, нисконапонска мрежа и приклучок) и ПТТ мрежа ќе го извршат ЕВН и МТ со меѓусебен договор со инвеститорите. Изведените инсталации треба да бидат во согласност со проектираниите од ДУП, а контролата ќе се врши од страна на Одделение за уредување на градежно земјиште.

Степенот на уредување ќе се реализира согласно со динамиката на прибирање на средствата (сите средства прибрани за уредување на населеното место во тековната година ќе бидат вложени за уредување) а додека целосното уредување ќе се реализира со прибирање на вкупните средства предвидени за комплетно уредување на населените места на Општина Липково.

Доколку уредувањето е со повеќе стварни трошоци од оние кои треба да се добијат со пресметувањето на комуналниот надоместок за соодветната зона, пресметувањето на надоместокот за уредување ќе биде согласно нив.

Обемот на уредување за деловни објектите од групата на класи на намени Г-производство, дистрибуција и сервиси: Г1, Г2, Г3 и Г4 и за објектите од група на класи на намени Б5-угостителски и туристички комплекси, хотелски комплекси и одмаралишта и за објектите од група на класи на намени

A4-хотел, мотел, планинарски дом, ловен дом, детски градинки, пензионерски домови, старечки домови, објекти за високо образование, објекти за култура, катни гаражи и објекти од терцијална здравствена заштита, обемот на уредувањето ќе зависи од степенот на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура и ќе опфаќа:

- На локациите кои се уредени согласно основниот степен на уреденост на градежното земјиште со комунална инфраструктура, сите приклучоци на постоечките инсталации ќе бидат на трошок на инвеститорот.
- На локациите кои не се уредени, уредувањето во целост ќе биде на трошок на инвеститорот.
- Уредувањето на градежното земјиште од страна на инвеститорите треба да се врши согласно постоечкиот урбанистички план и проектната документација.
- Контролата при уредувањето на градежното земјиште од страна на инвеститорите, ќе бидат вршена од страна на инспекторат на општина Липково.
- Одржувањето на веќе изградената инфраструктура ќе се врши согласно усвоената Одлука од страна на Општина Липково.

4. ИЗВОРИ НА СРЕДСТВА ЗА ФИНАНСИРАЊЕ НА АКТИВНОСТИТЕ ОКОЛУ УРЕДУВАЊЕТО НА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ И ИЗГРАДБАТА НА КОМУНАЛНАТА ИНФРАСТРУКТУРА

Извори на средствата за финансирање на активностите околу уредувањето на градежното земјиште, реконструкција, изградба и одржувањето на улици и изградба на комуналната инфраструктура во 2023 година се:

1.	Буџет на Општина Липково	10,000,000.00 денари
2.	Државни средства	100,000,000.00 денари
3.	Меѓународни фондации	6,000,000.00 денари
	ВКУПНО:	116,000,000.00 денари

Примедба: Овие ставки ќе се реализират во зависност од обезбедување на средствата

5. ПРЕСМЕТУВАЊЕ НА ТРОШОЦИТЕ УРЕДУВАЊЕ НА ГРГАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

Изградба на објекти на локација на која се руши легално изграден стар објект, Доколку со изградбата на објекти предвидено е 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 изградба на новите објекти.

Во случаите од претходниот став површините на под покривен простор, логија, подлогија, балкони, тераси, заеднички проодни тераси, пасажи, помошни простории, визби, 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.

Пресметувањето на комуналниот надоместок ќе се врше врз основа на заверена проектната документација која е изработена според извод од план издадени од одделението за урбанизам и комунални работи.

Ако површината на новиот објект е иста или помала од постоечкиот објект што ќе се руши, тогаш инвеститорот не плаќа комунален надоместок, а има да се приклучи на постојните комунални приклучоци со веќе одреден капацитет (водовод, канализација).

Воколку инвеститорот бара да биде приклучен на нов комунален приклучок со зголемен капацитет (поголем капацитет на водовод, или канализација), инвеститорот го плаќа на ЈП реалниот

рошок за проектирање и изведување на било кој комунален приклучок.

Во централното подрачје на населените места при изградба на заеднички и колективни објекти (комбинирани деловни и станбени објекти) со битно зголемување на корисната површина од постојната, спрема постојни урбанистички план, трошоците за уредување ќе се пресметуваат спрема реалните трошоци за уредување (нови приклучоци на водовод, канализација), на улица, тротоар, дворни уредувања и сл.

Доколку има потреба од изградба на нови приклучоци (водовод, фекална канализација) или изместување на инсталации (водовод, фекална канализација) на постојната локација (за објекти со површина зголемена до max. 50% од постојната), тие ќе паднат на терет на инвеститорот.

6.Пренамена на просторот

Инвеститорот кој врши пренамена на веќе изградениот простор од станбен во деловен ќе доплати надоместок во износ на разликата помеѓу поранешната намена на просторот и пресметковната вредност на новата намена, по цена која важи во моментот на пресметката.

За пренамена од јавен и деловен во станбен простор, не се наплатува надоместок за уредување на градежно земјиште.

Нерегулирани обврски на инвеститорите во уредувањето на градежното земјиште (утврдени разлики во изградената површина, или објекти градени без платен комунален надоместок за уредување на градежното земјиште) ќе се регулираат и наплатат по цени што ќе важат на денот на плаќањето односно на денот на утужувањето.

Општина Липково со цел преземањето на мерки за регулирање на наплата на неплатениот надоместок за уредување на градежно земјиште за објекти со поголема изградена површина од онаа што е во проектната документација а која е во согласност со постојниот урбанистички план, разликата за комунален надоместок ќе ја регулираат во согласност со важечката законска регулатива.

А) ВИСИНА НА НАДОМЕСТОК ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ ПО НАСЕЛБИ И ЗОНИ

Просечниот надоместок за уредување на градежно земјиште по еден m^2 изградена корисна површина како надоместок за 2023 утврдува како следува:

Бр.	Градежни зони	Nаселено место	Планински населени места	Викенд населби
		Ден/ M^2		Ден/ M^2
1.	Индивидуални стамбени објекти	250	150	600
2.	Колективни стамбени објекти	300	200	600
3.	Деловни објекти	600	600	700

1.За подрачјето во градежниот реон и надвор од него, каде Општина Липково не е во состојба да обезбеди целосно уредување на градежното земјиште согласно со предвидениот обем на уредување и степен на опремување на градежното земјиште со комунални објекти и инсталации тоа ќе се реализира следната година.

6.1 Надоместок за уредување на градежно земјиште може да се плаќа највеќе на 12 рати за физички лица за сума над 300.000,00 денари и за правни лица за сума над 3.000.000,00 денари.

Кога обезбедувањето на плаќањето се врши со залог на недвижност или со залог на објектот што се гради, кога се заложува станбен дел, се пресметува 25% намалена вредност од проценетата пазарна вредност според официјалната методологија, кога се заложува деловен дел се пресметува 30% намалена вредност од проценетата пазарна вредност според официјалната методологија.

Трошоци 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, помножени со следните коефициенти.

6.2 Стамбени објекти

- станбени простории	1.0
- станбени простории со висина до 2.50м (подпокривен простор)	0.5
- логија затворена од три страни	0.4
- подлогија затворена од 2 страни	0.3
- балкони, тераси	0.2
- заеднички проодни тераси, пасажи	0.2
-сутерен	1.0
- галерија со висина над 4.50	1.4
- подрум се пресметува кога 2/3 на висината бруто е влезена во земја	0.5
- трафостаница до 35кв во објект и надвор од објектот	300
- гаражи во подрум	0.5
- гаража во приземје	1.0
- паркиралишта	0.1

6.3. Други објекти, деловни, јавни објекти

-Спортски покриени објекти	120
-Спортски откриени објекти	100
- гасни станици и базни станици за 50% од површината на локацијата	200
- отворени пазаришта - за 30% од површината на локацијата	150
- базени	100
- трафостаница над 35кв	200
- агроберзи - 50% од вкупно пресметаната површина	150
- откупното дистрибутивни центри или пазари - 50% од вк. Пресметаната површи.	100
- објекти за високо образование-сите простории	120
- детски градинки, пензионерски домови, домови за стари лица-сите	120
Лоѓа затворени од три страни	50
Лоѓа затворени од две страни	50
- балкони, тераси	50
- отворен наткриен простор (настрешници)	50
- помошни простории, остава за гориво, котлара	100
- објекти со висина над 32 ката	200
- паркиралишта	50
-Објекти за култура (за сите површини)	120
-Терцијални објекти за здравствена заштита	120

6.4 - За објектите од група на класи на намени Г-производство, дистрибуција и сервиси

- Г1 тешка и загадувачка индустрија – до 300M ²	150
- Г1 тешка и загадувачка индустрија – до 300M ²	100
- Г2 лесна и незагадувачка индустрија	120
- Г2 лесна и незагадувачка индустрија	90
- Г3 сервиси	120
- Г4 стоваришта	70
-Покриени стоваришта во склоп на производни објекти	70

6.5 -За бензински пумпна станица и нејзините придружни содржини
(продавници, кафетерии и рестораните, авто сервиси, авто салони, помошни простории)

- продажни простории на бензински пумпни станици	800
- услужни простории на бензински пумпни станици	800
- Бензински станици во M ³	1000

6.6 За објекти од група на класи на намени Б 5 и А4

- угостителски и туристички комплекси	300
- хотелски комплекси и одморалишта	250
-хотел	250
- мотел, времено сместување во викенд куќи	300
- планинарски дом	200
- ловен дом	200

6.7. Сообраќајни линиски и други инфраструктури со класа на намена Е

E1.8- Инфраструктури за пренос на електрична енергија во M ¹	Л - 60 ден/М ¹
E1.13 Површински соларни и фотоволтаични електрани M ²	П - 30 ДЕН/М ²

Дадена висина во табела за поткровје од 2.50м е максимална висина на поткровниот простор во средишни дел на објектот. Во согласност со член 125 од Правилникот за стандарди и нормативи за проектирање на објектите („Службен весник на РМ“ 60/2012), поткровниот простор се јавува кај коши покриви на објектот, во зависност од урбанистичко-архитектонските услови на планската документација. Над сидот на фасадните сидови (освен на калканскиот сид) на поткровниот простор изнесува максимум 1.50м, рачувано од подот до почетокот на косината. Во поткровниот простор може да се обликува само една функционална целина (едно ниво) соодветна на објектот. Кај објектите со коши покриви, кота на венец претставува котата на горниот раб на заштитна стреа на основната кровна конструкција.

На деловите во поткровниот простор повисок од 2.50м ќе се примени коефициент 1.00.

Не се применува коефициентот за поткровје за деловни објекти.

Начин на пресметување ќе се изврши со множење на новата корисна површина со цена од соодветна зона.

6.8 За посебни објекти

- линиски инфраструктурни објекти-----	Л - 100 ден/М ¹
- Изградба на објекти - силоси -----	В - 75 ден/М ³
-Временски објекти монтажно-демонтажни -----	П - 100 ден/М ²

За сите општествени објекти, верски објекти, линиски инфраструктурни објекти-државни патишта, локални патишта и улици. Магистрални улици, собирни улици, водоводи, канализации, железнички пруги, гасоводи, топловоди, далноводи со напонско ниво од над 35 КВ како и за брани со акумулации, 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 став (1) од Законот за градење, а инвеститор е општината), не се утврдуваат трошоци за уредување на градежно земјиште.

1. НАЧИН НА РАСПРЕДЕЛБА НА СРЕДСТВАТА ЗА ИЗГРАДБА И ОДРЖУВАЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРА

Средствата во висина од 69.000.000,00 денари ќе се користат за изградба, реконструкција и одржување на комунални објекти во населените места и изготвување на инвестиционо-техничка документација.

7.1 Изработување на инвестиционо-техничка документација

7.1.2 Улици

Во зависност од потребите за изработка на инвестиционо-техничка документација за улици

7.1.2 Партерно уредување

1. Уредување на партерот кај паркот во Липково
2. Уредување на партерот кај објектот на општината
3. Уредување на партерот кај градинка и објектот за дневен престој во село Оризаре,
4. Уредување на партерот кај градинка во село Матејче,
5. Уредување на партерот кај ООУ „Антон Зако чајупи“, с. Отља,
6. Уредување на партерите по населени места според потребата и инициативи на граѓаните (уредување во соработка на граѓаните и општината);
7. Уредување на партерот кај ООУ „7 Марси“, с. Опае,
8. Реконструкција и партерно уредување на ООУ „Фаик Коница“, с. Слупчане,
9. Поставување на урбана опрема покрај река во с. Отља
10. Партерно уредување кај спомен кула во с. Слупчане;
11. Поставување на Автобуски постројки по населени места;
12. Именување на улици и поставување на бројеви во населените места

7.1.3. Водоснабдување, фекална канализација

- Водоснабдување на населени места во зависност од обезбедени средства: Липково, Оризаре, Ваксинце, Слупчане, Отља, Матејче, Никуштак, Loјане.

Проекти детално испланирани во развојна програма на општината за 2023 година.

7.2 Работи поврзани со уредување на градежно земјиште и реконструкција на улици

- Предвидени со програма за изградба, реконструкција, одржување и заштита на локалните патишта, улици, одржување и надградба на улично осветлување на територијата на Општина Липково за 2023г.

7.3 Партерни уредувања по иницијатива на група на граѓани, асоциации или фондови, доколку општината обезбеди финансиски средства, Уредување на спортски терени

- Поставување на монтажни трибини и други содржини на спортски фудбалски игралишта
- Изградба и уредување на нови спортски терени и објекти
- Изградба на стадион во насел. места на општината, зависно од обезбедување на финансиски средства.

7.4 Работи поврзани со уредување на градежно земјиште и реконструкција на улиците во случај на интервентни потреби по барање на граѓани и урбани заедници.

Работи поврзани со уредување на градежно земјиште и реконструкција на инфраструктура по барање на граѓани и месни заедници за интервентни потреби во 2023 година одобрени од Комисија формирана од градоначалник за одредена активност.

Работи поврзани со уредување на градежно земјиште по барање на граѓани и Урбани заедници за интервентни потреби во 2023 година одобрени од Комисија формирана од градоначалник за одредена активност, во кои Општината ќе учествува со обезбедување на градежни материјали (бекатонки, ивичњаци, тампон, песок) а граѓаните ќе учествуваат со бесплатна работна сила.

Надзорот и контролата над извршените работи ќе биде вршена од овластени лица одредени по налог од градоначалникот.

ВКУПНО за 7.1 – 7.4. - 195.000.000,00 денари.

Напомена: Совет на О.Липково, има донесена Одлука и годишна програма за реализација на заеднички активности со граѓаните на населените места од кои општината обезбедува градежни материјали (бекатонки, ивичњаци, тампон, песок) а граѓаните ќе учествуваат со бесплатна работна сила.

1. План за развојни програми на Општина Липково 2023 година

- Врз основа на Програмата за патишта и развојна програма за 2023 година

2.ГРАНИЦИ НА ЗОНИ ЗА УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

Границите на зоните за наплата на надоместокот за уредување на градежното земјиште се утврдени врз основа на Одлуката за реонизација на зони и определување на границите на градежното земјиште на подрачјето на Општина Липково.

3.ДИНАМИКА НА РЕАЛИЗАЦИЈА НА ПРОГРАМАТА

Уредувањето на градежното земјиште претставува континуиран процес кој се одвива во повеќе години и создава процеси и можности за иден развој на општината поради што повеќе фазно со годишните програми се разрешуваат одредени потреби од уредувањето на градежното земјиште.

Во смисла на погоре кажаното, од причини што финансирањето се врши од познати и непознати инвеститори, динамиката на извршувањето на работите во уредувањето на градежното земјиште ќе зависи од:

- 1.Приливот на средствата преку надоместокот за уредување на градежното земјиште
- 2.Благовремено распишување на Објави за јавно надавање за отуѓување на градежно земјиште сопственост на РСМ.

По завршување на уредување на градежно земјиште комисиски да се предаде комуналната инфраструктура на надлежните институции за одржување.

Примедба: Ова програма има предвидено неколку работи кои се предвидени да се реализират, работи и проекти кои се предвидеваат да се реализират детално се евидентирани во Приграмата за развој на Општина Липково за 2023 година.

Изготвили: Xezmi Muslji и Dije Arifi