



РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА
ОПШТИНА КРУШЕВО
СОВЕТ НА ОПШТИНА
Бр. 08-1312/10
од 21.12.2021
КРУШЕВО

Врз основа на член 94 од Законот за градежно земјиште (“Сл. весник на РМ” бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 30/16, 31/16, 142/16 и 190/16 и Сл. весник на РСМ 275/19 и 90/20), член 22 став 1 точка 1 и член 36 став 1 точка 15 од Законот за локална самоуправа (“Сл. весник на РМ” бр. 5/2002) и член 21 став 1 точка 9 од Статутот на Општината Крушево (“Сл. гласник на Општина Крушево” бр. 1/2007, 16/14, 7/19 и 7/20) Советот на Општина Крушево на седницата одржана на ден 21.12.2021 година донесе:

**Програма
за уредување на градежно
земјиште на подрачјето на Општина
Крушево за 2022 година**

Општината го определува начинот на организирањето и вршењето на работите на уредувањето и управувањето на градежното земјиште.

1. Уредување на градежно земјиште

Изградба на станбени, стопански, комунални и други објекти се врши на уредено градежно земјиште.

Во случај кога градежното земјиште не е уредено, инвеститорот може на сопствен трошок да изврши уредување на градежното земјиште и нема обврска да плаќа надоместок за уредување на градежно земјиште за делот за кој финансирал.

Уредувањето на градежното земјиште на општина Крушево се врши врз основа на оваа програма што преставува континуитет на сите започнати и превземени активности за уредување на градежното земјиште од предходните години, а е во согласност со постојниот Генерален и Детален урбанистички план за градот Крушево, Деталниот урбанистички план за дел од “ Викенд Зоната “ во Крушево, Деталниот урбанистички план за индустриската зона “Опаленик”, УПВНМ за Викенд населба во скијачки центар Мусица, УПВНМ за скијачки центар Станич и постоечките законски прописи.

Програмата содржи.

1. Простор кој е предмет на уредување
2. Обем 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. Извори на финансирање на Програмата
5. Пресметка на трошоците за уредување на градежното земјиште
6. Висина на надоместокот за уредување на градежното земјиште и негова распределба
7. Начин на распределба на средствата за финансирање за изградба и одржување на инфраструктурата
8. Средства наменети за изработка на урбанистички планови и средства за изработка на документација за градење на инфраструктурни објекти
9. Динамика на извршување на програмата
10. Објекти на инфраструктурата од јавен интерес на Републиката и оцена на нивното влијание врз животната средина и природата согласно со закон, што ги финансира републиката, односно инвеститор на кого земјиштето му го доделила Републиката

Покрај реализацијата на превземените и дефинираните задачи и обврски, оваа програма е отворена и во неа ќе бидат вградени други задачи доколку има потреба од нивна ургентна реализација во текот на 2022 година.

I. Простор кој е предмет на уредување

а) Градско подрачје со индивидуална изградба

Под индивидуално градење на објект се смета градење на нов објект доградба или надградба на постоен објект зацртан во Деталниот урбанистички план.

Реконструкција е изведување на работи на постојна градба со кои се влијае врз исполнувањето на основните барања за градбата и со кои се менува усогласеноста на градбата со проектот, според кои е изградена, со изведување на доградба, надградба, менување на фасада, изведување на работи за пренамена на дел на градбата, промена на технолошки процес, санација на конструктивни елементи и слично.

Адаптација е изведување на работи во внатрешноста на постојна градба со што не се менуваат конструктивните елементи на градбата.

Во ДУП на градот Крушево донесен со одлука на Собрание бр. 08-87/1 од 17.10.1996 год. предвидени се: 95 нови објекти, 118 доградби и 37 надградби.

Дел од овие градби реализирани се во предходните години.

Во рамките на ДУП врз основа на што се изработува оваа програма нема не изградени локалитети на кои е предвидена станбена изградба, а кои треба да се уредат со инфра-структурата. Предвидените објекти се распрскани по целото јадро. Поради тоа средствата остварени од надоместокот за комунално уредување би се намениле за изградба на инфраструктурни објекти од општ градски карактер.

б) Локации за изградба на објекти од општ интерес

1. Локалитети до поштата

-изградба на Крушевска куќа

в) Изградба на индустриски, стопански објекти, сервиси и складишта

1. Локалитет “Опаленик”

-за локалитетот “ Опаленик “ изготвен е УПВНМ според кој се предвидува изградба на индустриски објекти од лесна и загадувачка индустрија.

2. Локалитет на северозападниот дел од градот во продолжение на постојната индустриска зона, согласно ДУП на град Крушево каде се предвидува изградба на индустриски погони, сервиси, складишта и слично.

3. Локалитет Викенд зона дел за кој е изработен ДУП на северозападниот дел од градот каде се предвидува изградба на 41 викенд куќа и 3 мали хотели.

4. Локалитет Викенд населба во скијачки центар Мусица за кој е изработен ДУП на северозападниот дел од градот каде се предвидува изградба на 22 викенд куќи и 1 комерцијален објект.

5. Локалитет скијачки центар Станич за кој е изработен УПВНМ каде се предвидува изградба на 7 комерцијални објект.

II. Обем на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште:

Подготвување и расчистување на градежното земјиште потребно е на делот опфатен со ДУП за Викенд зоната каде што постои нисконапонска електрична линија која треба да се замени со подземен вод кој ќе оди по сообраќајниците.

III. Обемот и степенот на опремување на градежното земјиште со објекти на основната и секундарната инфраструктура:

Изградба на објекти се врши на:

- уредено градежно земјиште
- неуредено градежно земјиште.

Под уредено градежно земјиште се смета земјиштето на кое се решени имотно – правните односи и е обезбедено со комунална инфраструктура и тоа пристапни улици, атмосферска и фекална канализација и водовод.

За објектите кои ќе се градат на земјиште што не е уредено корисникот е должен во договор со субјектот надлежен за уредување на градежното земјиште да го уреди истото со свои сопствени средства.

Уредувањето на градежното земјиште во град Крушево опфаќа:

а) Подготовка на градежно земјиште

б) Опременување на градежното земјиште со комунални објекти и инсталации.

а) Подготовката на градежното земјиште опфаќа:

- Изготвување на Урбанистички планови и проекти за комуналната инфраструктура.
- Обезбедување на геодетска документација, подлоги и елаборати за експропријација.
- Решавање на имотно правните односи со сопствениците на имотите.

б) Опременување на градежното земјиште со комунални објекти и инсталации опфаќа:

- б).1. - Опременување на земјиштето со **основни** инфраструктурни објекти
 - Основни сообраќајници во градот,
 - Примарни водоводи за довод на вода во населбите, пумпни станици и резервоари за вода,
 - Колектори за одвод на фекална и атмосферска вода.
- б).2. - Опременување на земјиштето со **секундарни** инфраструктурни објекти и инсталации:
 - Пристапен пат,
 - Атмосферска и фекална канализација,
 - Водоводна мрежа.
 - Подземна електрична мрежа
 - Улично осветлување

Инвеститорот на своја сметка го изведува партерното уредување на локацијата, пристапот кон објектот од пристапниот пат до влезот на објектот, приклучување на секундарната мрежа според техничките услови, ПТТ приклучок како и енергетска согласност, затоа што истите се составен дел на објектот и остануваат во сопственост на инвеститорот.

IV. Извори на финансирање на Програмата

Уредувањето на градежното земјиште се финансира од средствата остварени од :

- надоместокот за уредување,
- средства на комуналното претпријатие,
- агенцијата за државни патишта
- донации и други средства кои се употребуваат согласно оваа програма.

Средствата што се остваруваат од надоместокот за уредување на градежното земјиште се уплатуваат на посебна сметка и се употребуваат само за намена дефинирана во оваа Програма. Меѓусебните права и обврски за уредување на градежното земјиште се утврдуваат со договор склучен помеѓу инвеститорот и Градоначалникот на општината. Имено, по службена должност оделението за урбанизам комунални работи и заштита на

животната средина врз основа на примерок од техничката документација (проект архитектура) се пресметува висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште, според која ќе се склучи договор за надоместок за уредување на градежното земјиште помеѓу инвеститорот и Градоначалникот на општината.

Во договорот ќе се земе во вид уреденоста и можноста за уредување на градежното земјиште од страна на инвеститорот кога истото не е уредено, односно ќе се намали надоместокот за уредување на градежното земјиште, за делот што го финансирал инвеститорот.

Надоместокот за уредување на градежното земјиште во вредност утврден со Пресметката, инвеститорот ќе го плати со склучување на договорот.

Ако инвеститорот не сака да склучи договор, а користи макар и делумно уредено земјиште плаќањето надоместок за уредување на градежно земјиште се врши по сила на Законот и оваа програма по судски пат.

Доколу при изградбата на објектот инвеститорот отстапи од техничката документација, а се здобил со нова корисна површина должен е да плати соодветна разлика. Истата се уредува со анекс договор за уредување на градежното земјиште за новоизградената површина според утврдениот надоместок во моментот на плаќањето, а по претходно добиена уредна техничка документација од страна на надлежниот орган.

V. Пресметка на трошоците за уредување на градежното земјиште

Просечниот надоместок за уредување на градежно земјиште по еден 1 м² изградена корисна површина на објектот во градскиот реон се утврдува во зависност од:

- Висината на градежната цена по м² станбен односно деловен простор.
- Намената на објектот (станбен или деловен)
- Локалитетот на кој се гради (зоната)

Пресметувањето на надоместокот за уредување на градежно земјиште ќе се врши 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 :

1. Стамбени објекти

- станбени простории, (соби, кујни, скали, остави, бањи)... 1,0
- станбени простории во поткровје со висина до 2.5 м 0,2
- лоѓија затворена од три страни 0.4
- подлоѓија затворена од две страни0.3
- балкони, тераси0.2
- заеднички проодни тераси, пасажи 0.2
- помошни простории, остава за гориво, котлара, визбз 0.3
- трафостаница до 35Кв во објектот и надвор од објектот... 0.3
- скалишен простор и заеднички комуникации..... 0.3
- стражарници, управител, простории за домар..... 0.5
- паркиралишта и гаражи 0.1

2. За деловни и јавни објекти

- простории1.0
- магацини0.5
- помошни простории, остава за гориво, котлара0.3
- трафостаница до 35Кв во објектот и надвор од објектот ... 0.4
- скалишен простор и заеднички комуникации 0.5
- паркиралишта и гаражи 0.1
- лоѓија затворена од три страни0.5
- подлоѓија затворена од две страни0.4
- балкони, тераси0.3
- отворен паркинг простор0.3

3. За други објекти

- катни гаражи0.05
- спортски покриени објекти 0.5

- спортски откриени објекти 0.3
- гаснин станици и базни станици за 50% од површината на локацијата1.0
- отворени пазаришта - за 30% од површината на локацијата 1.0
- базени.....0.2
- трафостаници над 35Кв1.0

4. За објектите од групата на класи на намени Г - производство, дистрибуција и сервиси :

- Г1 тешка и загадувачка индустрија0.05
- Г2 лесна и незагадувачка индустрија0.01
- Г3 сервиси0.01
- Г4 стоваришта0.01

5. За бензиска пумпна станоца и нејзини придружни содржини (продавници, кафетерии и ресторани, авто сервиси, авто салони, помошни простории) :

- продажни простории на бензиските пумпни станици1.0
- услужни простории на бензиските пумпни станици1.0

6. За објектите од групата на класи на намена Б 5 - угостителски и туристички комплекси, хотелски комплекси и одморалишта, и за објектите од групата на класи А4, хотел, мотел, и времено сместување во Викенд куќи, планинарски дом и ловен дом:

- сите простории0.05

7. За детски градинки, пензионерски домови и домови за стари лица

- сите простории0.05

8. За објекти за високо образование

- сите простории0.05

9. За објекти од култура

- сите простории0.01

10. За објекти од терцијална здравствена заштита

- сите простории0.05

11. Не се пресметуваат површините на :

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

12. За агро берзи, откупно дистрибутивни центри или пазари, висината на трошоците за уредување на градежното земјиште , во зависност од степенот на уреденост на градежното земјиште, се пресметува на 50% од вкупно пресметената површина согласно горенаведеното.

13. За линиски инфраструктурни објекти – државни патишта , локални патишта и улици, магистрални улици, , собирни улици, водоводи, канализации, железнички пруги, гасоводи, топоводи, далноводи со напонско ниво од и над 35КВ како и за брани со акумулации, термоцентрали, езераки и речни пристаништа, и за доградби и надградби на објекти за кои е донесена одлука од страна на советот на општината, а инвеститор е општината, не се утврдуваат трошоци за уредување на градежно земјиште.

За промена на еден вид објект во друг, односно на простор со една намена во друга се плаќа разликата од висината на надоместокот на комунално уредување.

Дефинирањето на поделените нивоа од објектот без оглед за која намена се користат е следната:

- Подрум: Претставува ниво на зградата чиј под се наоѓа под катот на теренот и тоа на длабочина од 1 м²
- Сутерен: Претставува ниво на зградата чиј под се наоѓа рамно со теренот или под површината на теренот на длабочина од 1 м²
- Приземје: Е првото ниво на зградата над подрумот или над нивото на теренот, ако објектот нема подрум или сутерен .
- Спрат: Е нивото на зградата над приземјето или сутеренот и е наменето за живеење или други намени.
- Поткровје: Е висина на надзидокот на покривот, ако истата се користи за станбен дел и е со максимална висина од 120 см.

Со оглед на карактеристичниот терен на Крушево видот на просториите за живеење ќе се утврдуваат според проектот и со увид на лице место затоа што на едно ниво на објектот може да се јават два вида простории (подрумски и приземски) во зависност од нагибот на теренот.

VI. Висина на надоместокот за уредување на градежното земјиште и негова распределба

Износот на надоместокот за уредување на градежното земјиште се утврдува врз основа на вкупните трошоци за уредување на поголеми комплекси на градежно земјиште, замајки ја предвид и нивната намена , положба и другите посебни својства.

Износот на надоместокот не може да биде поголем од 50% од вистинските трошоци за уредување на земјиштето потребни за изградба на нови објекти на соодветна локација.

Имајќи во обзир дека на подрачјето на градот Крушево нама поголеми комплекси предвидени за станбена изградба врз основа на кој може да се направи реална пресметка на вкупните трошоци за уредување на градежното земјиште, висината на надоместокот за уредување на градежното земјиште е земена произволно, при што во предвид се има фактот што изградбата на објекти е низ целото градско јадро каде што во голема мера е изградена инфраструктурата и изнесува:

а) Индивидуални станбени објекти

- I зона 5 евра по м²**
- II зона 4 евра по м²**

б) Индустриски, стопански објекти , сервиси, складишта и деловни објекти.

- I зона 10 евра по м²**
- II зона 8 евра по м²**

в) Викенд зона

- викенд домови 180 евра по м²**
- хотели 180 евра по м²**

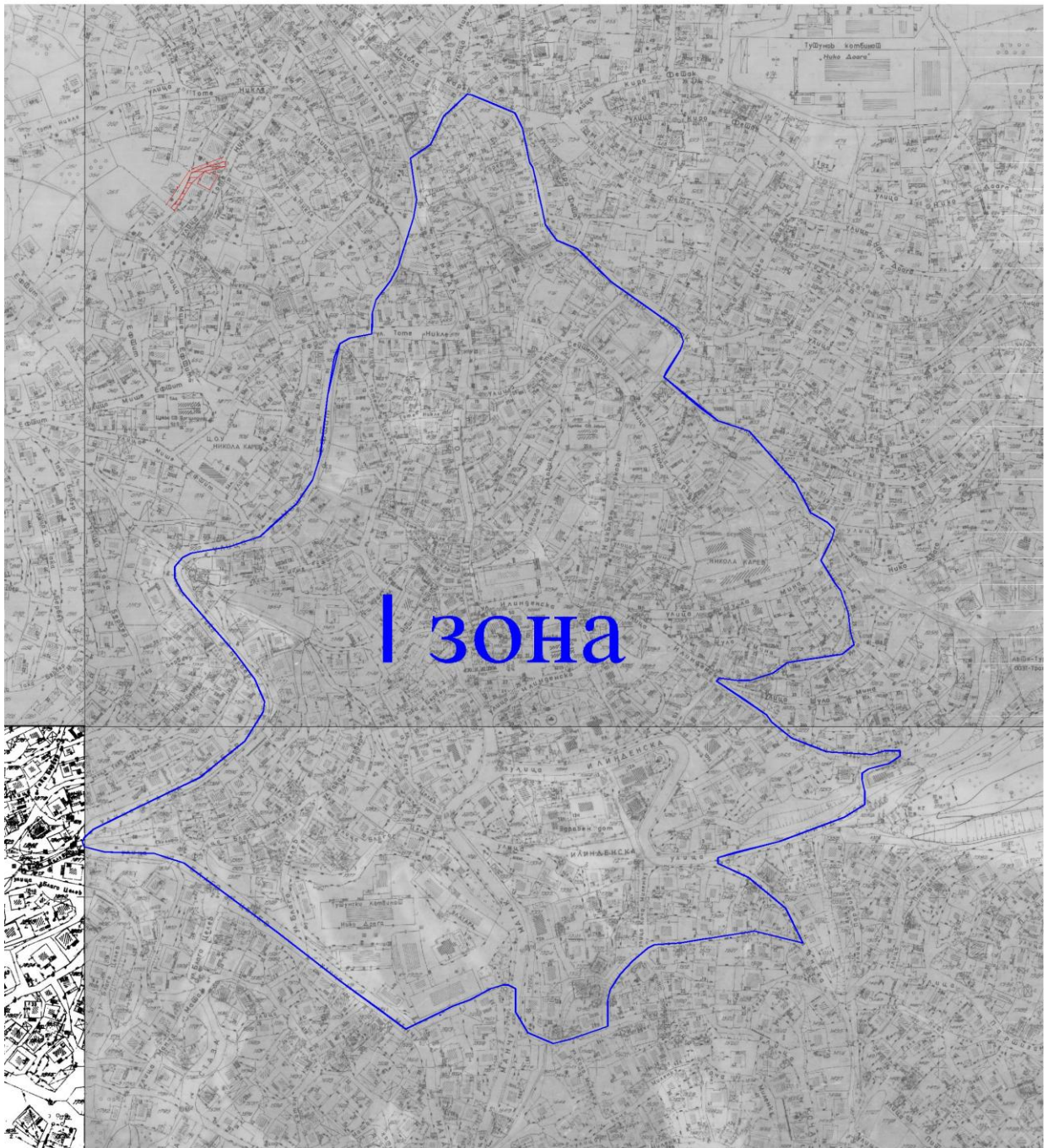
г) Викенд населба во скијачки центар Мусица

- викенд домови 23 евра по м²**
- комерцијални 30 евра по м²**

д). Ски центар на м.в. Станич

- комерцијални објекти 3 евра по м²**

ѓ). Поранешно детско одморалиште Шула Мина 30 евра по м²

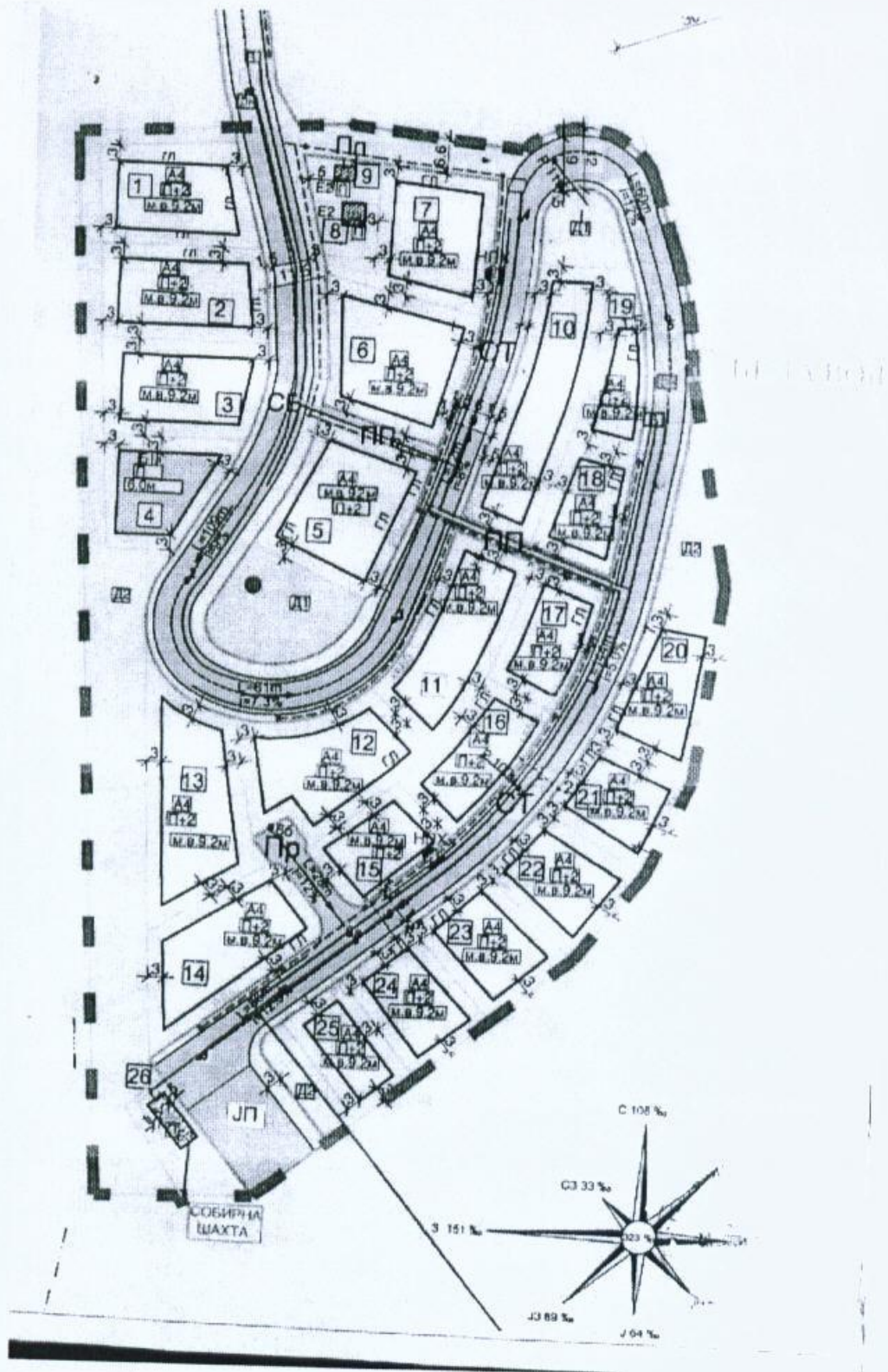




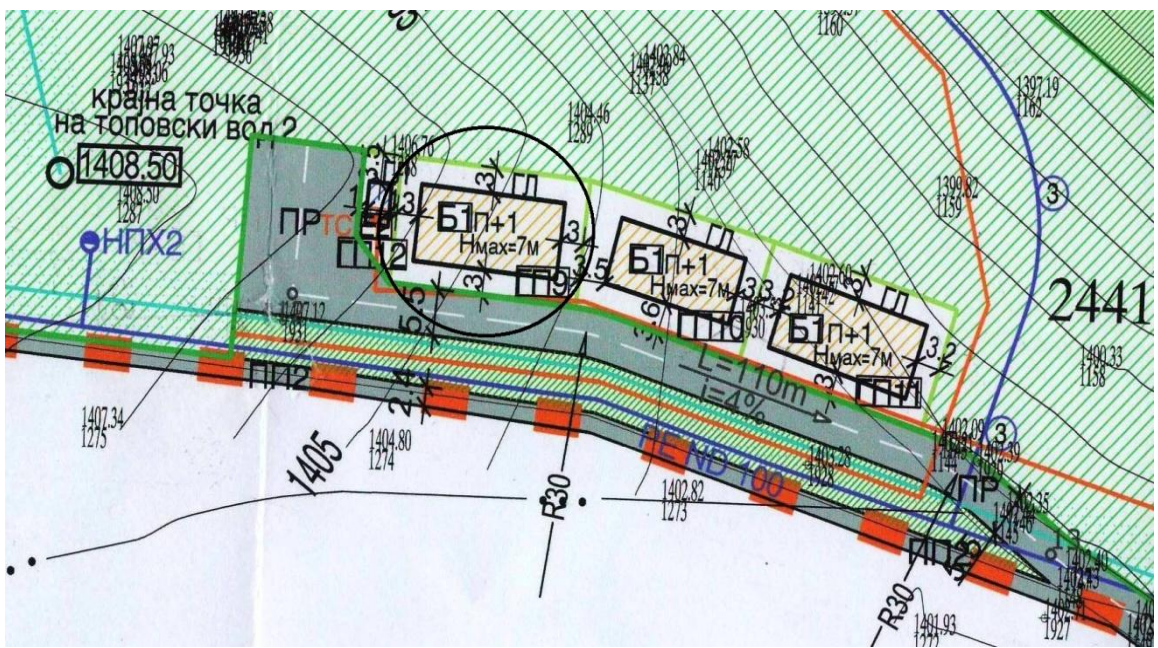
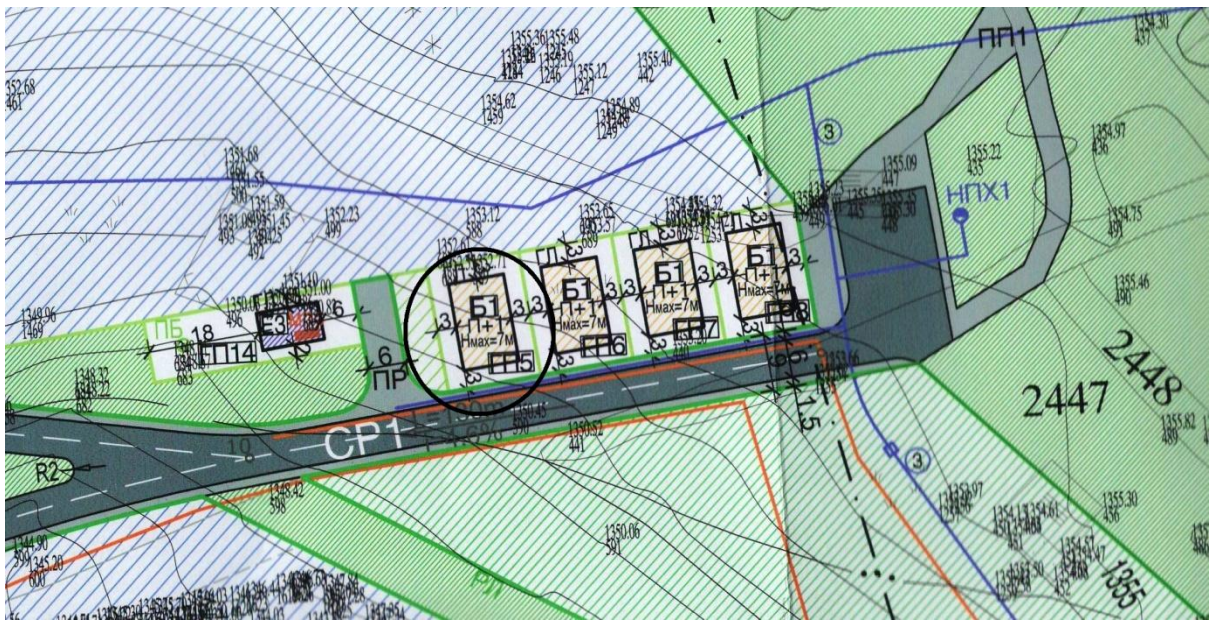
ДЕТАЛЕН УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН
ЗА
ДЕЛ НА ВИКЕНД ЗОНА

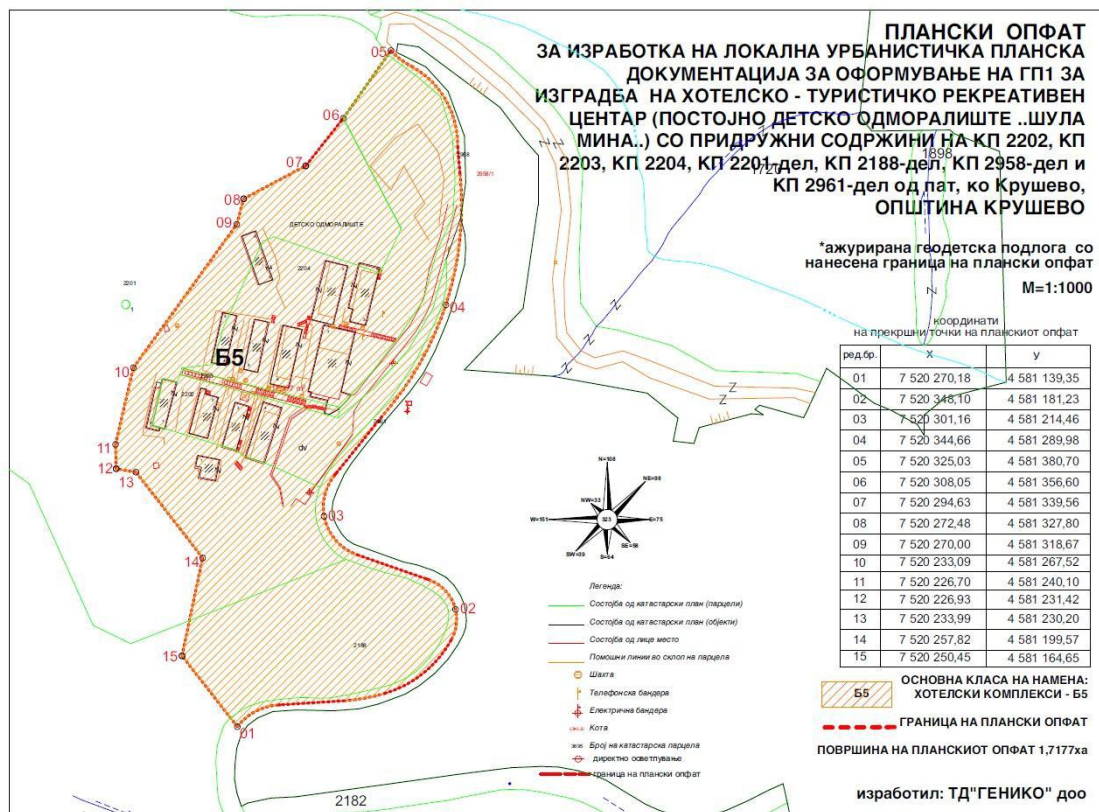
ГУМЕНЈА

УПВНМ-ски центар МУСИЦА-УРБАН
БЛОК 2 во викенд населба



УПВНМ скијачки центар Станич





Износите ќе се плаќаат во денарска против вредност на денот на наплатата по средниот курс на Народна Банка на Македонија.

За доградба и надградба на постојните објекти надоместокот за уредување на градежно земјиште изнесува 50% од утврдениот износ по 1 м² корисна површина.

Доколку со изградбата на објекти предвидено е отстранување на постоечки објекти запишани во имотен лист кои се наоѓаат на иста 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 се отстрануваат со изградбата на новите објекти.

Во случаите од претходниот став површините на потпокривен простор, ложија, подлогија, балкони, тераси, заеднички природни 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.

При изградба на нови објекти за кои предходно треба да се сруши стар објект од површината која е предмет на наплата на трошоци за уредување на градежно земјиште се одбива површината на постојниот објект. Ако новиот објект не зафаќа површина од стариот објект кој се наоѓа во состав на истата градежна парцела, а стариот објект е предвиден за рушење, пресметката за надоместокот за уредување на градежното земјиште за новиот објект се пресметува 100%, а враќањето на делот од надоместокот за уредување на градежното земјиште по овој основ се врши после рушењето на стариот објект во рок од три години согласно Законот.

За поставување на временни деловни објекти корисниците на истите сами ги сносат трошоците за уредување на земјиштето на кои ќе бидат поставени во договор со субјектот надлежен за уредување на градежното земјиште.

Не се плаќа надоместок за уредување на градежно земјиште за објекти кои претрпеле штета од елементарни непогоди (пожари, поплави, снегови, земјотреси и др) до висина на нето површината на оштетениот објект и други објекти ослободени со закон. За објекти од обласата на образованието, здравството, детската заштита, културата, спортот, верски објекти и други објекти од општ интерес како и за изградба на објекти за потребите на државен орган и организација, за потребите на органите на општината, за комунални и

други објекти од јавен интерес утврдени со закон не се плаќа надоместок доколку не е предвидено во точка (V).

За изградба на објекти од областа на туризмот, стопанството и земјоделието од страна на домашни и странски инвеститори, Советот на општина Крушево со своја одлука за секоја инвестиција поодделно може да го ослободи инвеститорот од плаќање надоместок за комунално уредување.

Врз основа на одлуката на Советот на општина Крушево, а со договор склучен помеѓу инвеститорот (домашен и странски) и Градоначалникот на општината ќе се уредуваат меѓусебните права и обврски.

За изградба на индустриски објекти во индустриската зона “Опаленик” инвеститорите сами си ги сносат, односно обезбедуваат трошоците за комунално уредување од причина што во оваа зона не постои плаќање надоместок за комунално уредување.

VII Начин на распределба на средствата за финансирање за изградба и одржување на инфраструктурата

Средствата за финансирање за изградба и одржување на инфраструктурата ќе се распределуваат во зависност од приоритетот на потребите кои ќе произлезат а за кои дополнително ќе биде изготвуван Заклучок за приоритети.

VIII Средства наменети за изработка на урбанистички планови и средства за изработка на документација за градење на инфраструктурни објекти

При искористување на средствата предност ќе има изработката на проектна документација за изградба на инфраструктурни објекти за кои исто така ќе се изготви Заклучок за приоритети во зависност од потребите.

IX. Динамика на извршување на програмата

Уредувањето на градежното земјиште претставува еден континуиран процес кој се одвива со години и создава можност и простор за идеен развој на градот. Имено, со уредување на градежното земјиште се решаваат целосно потребите, уредувањето и опремувањена земјиштето со објекти од комуналната инфраструктура. Динамиката на извршувањето на програмата, односно на работите од уредувањето на градежното земјиште ќе зависи од повеќе фактори.

- Прилив на средства од надоместокот за уредување на градежното земјиште.
- Навремено изготвување на урбанистичко-техничката документација.
- Финансирање од други извори

Оваа програма влегува во сила од денот на објавувањето во Службен гласник на општина Крушево.

Совет на Општина Крушево
Претседател,
Андреј Николоски

