

## **PREDLOG**

Na osnovu člana 61. stav 2 i stav 3. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada („Službeni glasnik RS“, broj 104/2016) i člana 15. stav 1. tačka 8. i člana 42. stav 1. tačka 8. Statuta grada Novog Pazara („Službeni list grada Novog Pazara“, broj 8/2017), Skupština grada Novog Pazara na sednici održanoj dana \_\_\_\_\_2018. godine, donela je

### **ODLUKU**

#### **O UTVRĐIVANJU URBANISTIČKIH ZONA OBAVEZNOG INVESTICIJONOG ODRŽAVANJA I UNAPREĐENJA SVOJSTVA ZGRADE I ZONA OBAVEZNOG ODRŽAVANJA SPOLJNJEG IZGLEDA ZGRADE**

##### **I – OSNOVNE ODREDBE**

###### **Član 1.**

Ovom Odlukom se utvrđuju urbanističke zone (u daljem tekstu - zone) na teritoriji grada Novog Pazara u okviru kojih se propisuje obaveza investicionog održavanja zgrada i unapređenja svojstva zgrada radi ostvarivanja javnog interesa, odnosno u cilju sprečavanja nastanka štetnih posledica po život i zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti, kao i zone unutar kojih se propisuje različit stepen obaveznosti održavanja spoljnog izgleda i zabrana promene spoljnog izgleda zgrada, u skladu sa zakonom kojim se uređuje oblast stanovanja i održavanja zgrada (u daljem tekstu - Zakon).

Aktivnosti na održavanju zgrade u smislu ove Odluke obuhvataju aktivnosti održavanja zajedničkih delova zgrade propisane Zakonom i podzakonskim aktima.

##### **II – OBAVEZNO ODRŽAVANJE ZGRADA**

###### **Član 2.**

Obaveza investicionog održavanja zgrada i unapređenje svojstva zgrada radi ostvarivanja javnog interesa, kao i različit stepen obaveznosti održavanja spoljnog izgleda zgrada i zabrana promene spoljnog izgleda zgrada za zone iz ove Odluke, propisuje se za lica koja u skladu sa Zakonom vrši poslove upravljanja zgradom, i to:

- 1) Vlasnik, za zgrade bilo koje namene u kojima je jedno lice isključivi vlasnik svih delova zgrade;
- 2) Vlasnici posebnih delova, za porodične kuće;
- 3) Stambena zajednica preko svojih organa ili profesionalni upravnik kome su povereni poslovi upravljanja, u stambenoj zgradi koja ima zajedničke delove zgrade i najmanje dva posebna dela čiji su vlasnici različita lica;
- 4) Vlasnici posebnih delova preko svojih organa, u zgradama koje nemaju nijedan poseban deo namenjen za stanovanje, preko udruženja osnovanog u skladu sa zakonom kojim se uređuje osnivanje i pravni položaj udruženja.

Lica iz stave 1. ovog člana imaju obavezu da održavaju zgradu na način da od zgrade, odnosno zajedničkih delova zgrade ne preti opasnost nastanka štete.

### Član 3.

Zonama iz ove odluke obuhvaćene su stambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade, zgrade javne namene, zgrade koje su proglašene za kulturno dobro i zgrade u zaštićenim kulturno-istorijskim celinama.

Zgrade od kojih preti opasnost za nastanak štetnih posledica po život i zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti, kao i zgrade za koje se propisuje različit stepen obaveznosti održavanja spoljnog izgleda zgrada i zabrana promene spoljnog izgleda zgrada, mogu biti deo jedne ili više zasebno utvrđenih zona.

### Član 4.

Zone za koje se propisuje obaveza investicionog održavanja zgrada i unapređenja svojstva zgrada radi ostvarivanja javnog interesa u cilju sprečavanja štetnih posledica iz člana 1. ove Odluke utvrđuje se na osnovu sledećih kriterijuma:

- 1) Gustina naseljenosti;
- 2) Frekventnost korisnika prostora;

### Član 5.

Saglasno čl. 4. ove Odluke na teritoriji grada Novog Pazara utvrđuju se sledeće zone:

#### **EKSTRA ZONA**

obuhvata prostor sledećih ulica: 28. novembra, AVNOJ-a, Rifata Burdžovića, Kej 37. Sandžačke divizije (do preseka sa Sarajevskom), Šabana Koče, Stevana Nemanje (do preseka sa Relje Krilatice), Manja Ćorovića, Omladinska, Mehmeda Alibašića, Gojka Bačanina, Stane Bačanin, 8. marta, Ljubljanska, 1. maja, 7. juli, Gradska.

#### **1. ZONA**

predstavlja prostor sledećih ulica: Generala Živkovića, Veljka Vlahovića, Višegradska, Hadžet, Emina Redžepagića, Oslobođenja, 12. Srpske brigade, Jalija, Kej skopskih žrtava, Sutjeska, Branislava Bakračevića, Stevana Nemanje (od preseka sa Relje Krilatice do kraja), Miodraga Jovanovića, Jošanički Kej, Kej mira, Mitrovačka, Kragujevačka, Njegoševa i Miodraga Komatine i potes Carina

#### **2. ZONA**

predstavlja prostor koji nije obuhvaćen Ekstra zonom i 1. zonom i granica administrativnog područja grada Novog Pazara.

### III – ODRŽAVANJE SPOLJNIH DELOVA ZGRADE (FASADA)

#### Član 6.

Ekstra zona, utvrđena članom 5. ove Odluke, predstavlja najuži centar grada Novog Pazara i kao reprezentativni deo grada zahteva jednoobraznost izgleda fasada, pa se propisuju sledeće obaveze, odnosno ograničenja prilikom izvođenja svih budućih radova na zgradama u ovoj zoni:

- **klima uređaji** na fasadama moraju biti postavljeni po određenoj vertikali, zaklonjeni odgovarajućim aluminijumskim, bravarskim i sl. elementima, tako da nisu vidni na fasadi; položaj - raspored klima uređaja predstavlja sastavni deo tehničke dokumentacije na osnovu koje se pribavlja odobrenje organizacione jedinice Gradske uprave grada Novog Pazara nadležne za poslove urbanizma i izgradnje;
- **terase** se ne mogu zatvarati netransparentnim materijalima (zidovima od: opeke, gips - kartonskih ploča, limenih tabli, crne bravarije i sl.); izuzetno je moguće vršiti zastakljivanje terasa transparentnim materijalima (staklom) bez ikakvih vertikalnih pregrada u vidu prečki, pri čemu se ovakvo zastakljivanje mora izvoditi integralno, na celom objektu, uz poštovanje izvornog stila/manira postojećeg objekta; ovakve intervencije predstavljaju deo tehničke dokumentacije na osnovu koje se pribavlja odobrenje organizacione jedinice Gradske uprave grada Novog Pazara nadležne za poslove urbanizma i izgradnju; nije dozvoljeno izvođenje bilo kakvih parcijalnih radova (pojedinačno zastakljivanje terasa);
- **tende i slična senila (zakloni od sunca)** ne mogu se postavljati na terasama i iznad prozora; izuzetno je moguće postavljanje tendi i sličnih senila ukoliko se to vrši integralno, na celom objektu, pri čemu se mora poštovati izvorni stil/manir postojećeg objekta; ovakve intervencije predstavljaju deo tehničke dokumentacije na osnovu koje se pribavlja odobrenje organizacione jedinice Gradske uprave grada Novog Pazara nadležne za poslove urbanizma i izgradnje; nije dozvoljeno izvođenje bilo kakvih parcijalnih radova (pojedinačno zasenjivanje terasa);
- **prozori, izlozi i balkonska vrata** od PVC ili Al profila, moraju biti u beloj ili boji drveta, a drveni prozori u boji prirodnog drveta, zastakljeni bez ikakvih vertikalnih pregrada u vidu prečki; zamena prozora, izloga i spoljnih vrata predstavlja sastavni deo tehničke dokumentacije na osnovu koje se pribavlja odobrenje organizacione jedinice Gradske uprave grada Novog Pazara nadležne za poslove urbanizma i izgradnju;
- **roletne** na prozorima kao spoljni zastori, ako su od PVC ili Al profila, moraju biti usklađeni sa bojom prozora (ili vrata), odnosno u beloj boji ili boji drveta, odnosno u boji prirodnog drveta kod prozora od drveta; radovi na zameni spoljnih zastora moraju se vršiti integralno, na celom objektu; nije dozvoljeno izvođenje bilo kakvih parcijalnih radova (pojedinačno postavljanje spoljnih zastora); ovakve intervencije predstavljaju deo tehničke dokumentacije na osnovu koje se pribavlja odobrenje organizacione jedinice Gradske uprave grada Novog Pazara nadležne za poslove urbanizma i izgradnje;
- **boje fasade** moraju biti u pastelnim, mirnim tonovima po izboru odgovornog projektanta tehničke dokumentacije; bojenje fasade (sa navođenjem tona boje) predstavlja deo tehničke dokumentacije na osnovu koje se pribavlja odobrenje organizacione jedinice Gradske uprave grada Novog Pazara nadležne za poslove urbanizma i izgradnje;

Obaveze, odnosno ograničenja utvrđena stavom 1. ovog člana odnose se na sve vidne fasade (ulične i dvorišne).

#### Član 7.

Ukoliko lica iz člana 2. ove Odluke, za zgrade koje se nalaze u zonama za koje je propisana obaveza investicionog održavanja zgrada i unapređenja svojstva zgrada radi ostvarivanja javnog interesa, ne preduzmu obavezne aktivnosti, grad Novi Pazar preuzima obavezu preduzimanja tih aktivnosti, a na teret navedenih lica.

#### Član 8.

Skupštine stambenih zajednica registrovanih na teritoriji grada Novog Pazara dužne su da usklade godišnje programe održavanja zgrade sa odredbama ove Odluke u roku od 60 dana od stupanja na snagu ove Odluke.

Vlasnici ili korisnici samostalnih delova zgrade imaju obavezu da sprovedu aktivnosti na održavanju zgrade na način kojim se obezbeđuje funkcionalnost tog dela zgrade prema propisima koji bliže određuju njihovu funkcionalnost i na način kojim se otklanja opasnost od nastupanja štete ili nemogućnost korišćenja drugih delova zgrade.

#### Član 9.

Odeljenje za inspeksijske poslove Gradske uprave za izvorne i poverene poslove grada Novog Pazara redovno proverava i utvrđuje za koje zgrade postoji potreba za preduzimanjem radova na održavanju radi sprečavanja nastanka štetnih posledica po život i zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti i nalaže stambenoj zajednici, odnosno vlasnicima zgrade izvođenje radova čijim neizvršenjem bi mogle da nastanu štetne posledice po život i zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti.

#### Član 10.

Radovi na održavanju spoljnog izgleda zgrada koje su proglašene za kulturno dobro izvode se u skladu sa aktima kojima se utvrđuju uslovi zaštite spomenika kulture.

### **IV – ZAVRŠNE ODREDBE**

#### Član 11.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu grada Novog Pazara“.

### **SKUPŠTINA GRADA NOVOG PAZARA**

Broj:

U Novom Pazaru, \_\_\_\_\_ 2018. godine

**PREDSEDNICA**  
Ifeta Radončić, dipl. ekon.

## O b r a z l o ž e n j e

### I- Pravni osnov za donošenje Odluke

Pravni Osnov za donošenje Odluke o utvrđivanju urbanističkih zona obaveznog investicionog održavanja i unapređenja svojstva zgrade i zona obaveznog održavanja spoljnog izgleda zgrade sadržan je u odredbama člana 61. stav 2 i stav 3. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada („Službeni glasnik RS“, broj 104/2016) i člana 15. stav 1. tačka 8. I člana 42. Stav 1. Tačka 8. Statuta grada Novog Pazara („Službeni list grada Novog Pazara“, broj 8/2017)

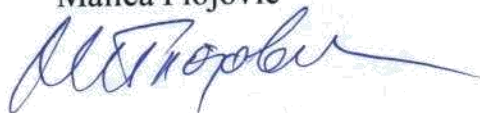
### II- Razlozi za donošenje Odluke

U svrhu preventivnih aktivnosti jedinice lokalne samouprave na osnovu stanja zgrada i potencionalnih opasnosti koje bi mogle da dovedu do nastanka štetnih posledica po život ili zdravlje ljudi, životne sredine, privredu ili imovinu veće vrednosti, a u svrhu ostvarivanja javnog interesa u oblasti održavanja zgrada, zakonom je data mogućnost lokalnoj samoupravi da odlukom može utvrditi urbanističke zone ili blokove za koje se propisuje obaveza izvršenja aktivnosti na održavanju zgrada (investiciono održavanje i unapređenje svojstva zgrada) i zone unutar kojih se propisuje različit stepen obaveznosti održavanja spoljnog izgleda i zabrana promene spoljnog izgleda zgrada, u skladu sa zakonom kojim se uređuje oblast stanovanja i održavanja zgrada.

Zone (ili zona) za koje se propisuje obaveza investicionog održavanja zgrada i unapređenja svojstva zgrade radi ostvarivanja javnog interesa u cilju sprečavanja štetnih posledica utvrđuju se na osnovu sledećih kriterijuma:

- gustina naseljenosti (urbanistička zona sa većom gustinom naseljenosti, kao što su uži gradski centar, zone višeporodičnog stanovanja i sl)
- frekventnost korisnika prostora (urbanistička zona sa većom frekventnošću korisnika prostora, kao što su uži gradski centar, urbano područje, zone u kojima su objekti izgrađeni na regulacionoj liniji i sl).

Obradivač,  
Malića Plojović



Rukovodilac,  
Hidajet Plojović

