

ПРЕДЛОГ

На основу члана 61.ст.2. ист.3. Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, број 104/16) и члана 41. Статута општине Димитровград Димитровград („Сл. лист града Ниша“, бр. 28/14 - пречишћен текст, 72/15 и 156/16и “Сл. лист општине Димитровград”, бр.7/18),Скупштина општине Димитровград, на седници, одржаној дана _____2018.године, донела је

ОДЛУКУ О УТВРЂИВАЊУ УРБАНИСТИЧКИХ ЗОНА ОБАВЕЗНОГ ИНВЕСТИЦИОНОГ ОДРЖАВАЊА И УНАПРЕЂЕЊА СВОЈСТАВА ЗГРАДЕ И ЗОНА ОБАВЕЗНОГ ОДРЖАВАЊА СПОЉНОГ ИЗГЛЕДА ЗГРАДЕ

Члан 1.

Овом Одлуком се утврђују урбанистичке зоне (у даљем тексту: зоне) на територији општине Димитровград у оквиру којих се прописује обавеза инвестиционог одржавања зграда и унапређења својстава зграда ради остваривања јавног интереса, односно у циљу спречавања настанка штетних последица по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, као и зоне унутар којих се прописује различит степен обавезности одржавања спољног изгледа зграда и забрана промене спољног изгледа зграда, у складу са законом којим се уређује област становања и одржавања зграда (у даљем тексту: Закон).

Активности на одржавању зграде у смислу ове Одлуке обухватају активности одржавања заједничких делова зграде прописане Законом и подзаконским актом.

Члан 2.

Зонама из члана 1. ове Одлуке обухваћене су стамбене зграде, стамбено-пословне зграде, пословне зграде, зграде јавне намене, зграде које су проглашене за културно добро и зграде у заштићеним културно-историјским целинама.

Зграде од којих прети опасност за настанак штетних последица по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, као и зграде за које се прописује различит степен обавезности одржавања спољног изгледа зграда и забрана промене спољног изгледа зграда, могу бити део једне или више засебно утврђених зона.

У оквиру једне зоне може се утврдити један или више блокова који представљају урбанистичку целину зграда за које се прописује обавеза инвестиционог одржавања зграда и унапређења својстава зграда ради остваривања јавног интереса или различит степен обавезности одржавања спољног изгледа зграда и забрана промене спољног изгледа зграда.

Зоне и блокови утврђени овом Одлуком дати су у графичком приказу који је саставни део ове Одлуке.

Члан 3.

Обавеза инвестиционог одржавања зграда и унапређења својстава зграда ради остваривања јавног интереса, као и различит степен обавезности одржавања спољног изгледа зграда и забрана промене спољног изгледа зграда за зоне и блокове из члана 2. ове Одлуке, прописује се за лица која у складу са Законом врше послове управљања зградом, и то:

1) власник, за зграде било које намене у којима је једно лице искључиви власник свих делова зграде;

2) власници посебних делова, за породичне куће;

3) стамбена заједница преко својих органа или професионални управник коме су поверени послови управљања, у стамбеној згради која има заједничке делове зграде и најмање два посебна дела чији су власници различита лица;

4) власници посебних делова преко својих органа, у зградама које немају ниједан посебан део намењен за становање, преко удружења основаног у складу са законом којим се уређује оснивање и правни положај удружења.

Лица из става 1. овог члана имају обавезу да одржавају зграду на начин да од зграде, односно заједничких делова зграде не прети опасност настанка штете.

Члан 4.

Зоне (или зона) за које се прописује обавеза инвестиционог одржавања зграда и унапређења својстава зграда ради остваривања јавног интереса у циљу спречавања штетних последица из члана 1. ове Одлуке утврђују се на основу следећих критеријума:

- 1) густина насељености (урбанистичка зона са већом густином насељености, као што су ужи градски центар, зоне вишепородичног становања и сл.);
- 2) фреквентност корисника простора (урбанистичка зона са већом фреквентношћу корисника простора, као што су ужи градски центар, урбано подручје, зоне у којима су објекти изграђени на регулационој линији и сл.).

Члан 5.

Сагласно чл.4.ове Одлуке на територији општине Димитровград утврђују се следеће зоне :

- 1) зона А – стамбене и стамбено-пословне зграде у ужем центру града;
- 2) зона Б – јавне и пословне зграде у ужем центру града и на тргу Др. Зорана Ђинђића
- 3) зона В – остале стамбене зграде на територији општине Димитровград

Члан 6.

У оквиру зоне А и Б из члана 5. ове Одлуке утврђују се следећи блокови:

- 1) блок А1 – обухвата стамбене и стамбено-пословне зграде из улица: Балканска и Трг Др. Зорана Ђинђића, ;
- 2) блок А2 – обухвата стамбене зграде из улице ул. Најден Киров и ул. Нишава
- 3) блок Б1 – обухвата јавне зграде у улицама Балканска, Христо Ботев, Христо Смирненски, Кирило и Методије, Сутјеска и ул. Теслина.

Члан 7.

Утврђују се следеће зоне (или зона) и
закоје се прописује различит степен обавезности одржавања спољног изгледа зграда
забрања промену спољног изгледа зграда на територији општине Димитровград:

- 1) зона Г – зона у урбаном подручју седишта општине Димитровград, утврђена границом плана генералне регулације („Сл. лист града Ниша“ бр. 92/14);
- 2) зона Д – зграде у заштићеној културно-историјској целини (Погановски манастир) и амбијенталној целини "Строшеначешма", као староградској језгро;
- 3) зона Ђ – зграде које су проглашене за културно добро (Погановски манастир)

Члан 8.

У оквиру зоне Г из члана 7. ове Одлуке утврђују се следећи блокови:

- 1) блок Г1 – пешачка зона оивичена улицама Кирило и Методије, канал воденичне ваде, улицама Власаки Алексови, Детко Петров, као и простор звани "Ширинта";
 - 2) блок Д1 – трговачка улица - улица Балканска ;
 - 3) блок Д2 – спомен комплекс Погановски манастир, Св. Димитрије, Св. Кирило Јулијански и објекти у оквиру амбијенталне целине "Строшеначешма" и др. објекти којима се од стране Републичког завода за заштиту споменика културе проглашени за културно-историјска добра или добро која уживају предходну заштиту.
- У блоку Г1, Д1 и Д2 описаним уставу 1. овог члана, забрањено је вршити промену спољног изгледа зграда, односно промену изгледа уличних фасада, постављање клима уређаја, застакљивање балкона, постављање светлећих реклама и сл.
- У блоку Г1, Д1 и Д2 прописује се обавезно одржавање спољног изгледа фасаде зграде (текуће и инвестиционо одржавање, уклањање графита и др.).

Радови на одржавање спољног изгледа зграда које су проглашене за културно добро, анализирају се у зонама и блокума утврђеним овом Одлуком, изводе се у складу са актима којима се утврђују услови заштите споменика културе.

Члан 9.

Уколиколицаизчлана 3.став 1. овеОдлуке, зазградекојесеналазеузоламазакојејепрописанаобавезаинвестиционогдржавањазградаиунапређењасвојставазградарадиостваривањајавногинтереса, непредузмуобавезнеактивности, општинаДимитровградпреузимаобавезупредузимањатихактивности, анатеретнаведенихлица.

Члан 10.

СкупштинестамбенихзаједницарегистрованихнатериторијиопштинеДимитровграддужнесудаускладегодишњепрограмеодржавањазградесаодредбамаовеОдлукеурокуод 30 данаодступањанаснагуовеОдлуке.

Члан 11.

ОваОдлукаступанаснагуосмогданаодданаобјављивањау „Службеном листу Општине Димитровград“.

О бразложење

У сврху превентивних активности јединице локалне самоуправе на процени стања грађевинског фонда и потенцијалних опасности које би могле да доведу до настанка штетних последица по живот или здравље људи, животну средину привреду или имовину веће вредности, а у сврху остваривања јавног интереса у области одржавања зграда, Законом је дата могућност локалној самоуправи да одлуком може утврдити урбанистичке зоне или блокове за које се прописује обавеза извршења активности на одржавању зграда (инвестиционо одржавање и унапређење својстава зграда), као и могућност да одлуком пропише обавезу одржавања спољног изгледа зграде (фасаде и забрану промене спољног изгледа (забрана постављања клима уређаја на видљивом делу зграде и сл), уз прописивање различитих степена обавезности одржавања спољног изгледа зграде, у зависности од урбанистичке зоне или блока у ком се зграда налази.

Овим моделом Одлуке предвиђено је утврђивање две врсте урбанистичких зона о блокова:

- урбанистичке зоне и блокови за које се прописује обавеза извршења активности одржавања (члан 5 и 6 Одлуке)
- урбанистичке зоне и блокови са обавезном одржавања спољног изгледа зграде (члан 7 и 8 Одлуке).

Зоне обавезног инвестиционог одржавања

Зоне (или зона) за које се прописује обавеза инвестиционог одржавања зграда и унапређења својстава зграде ради остваривања јавног интереса у циљу спречавања штетних последица утврђују се на основу следећих критеријума:

- густина насељености (урбанистичка зона са већом густином насељености, као што су ужи градски центар, зоне вишепородичног становања и сл)
- фреквентност корисника простора (урбанистичка зона са већом фреквентношћу корисника простора, као што су ужи градски центар, урбано подручје, зоне у којима су објекти изграђени на регулационој линији и сл).

Оваквом применом критеријума у градском насељу (насељеном месту), у зависности од величине, могу се издвојити једна или више урбанистичких зона, и оне могу, али не морају бити просторно повезане. У зависности од процене стања грађевинског фонда, зграде од којих прети опасност за настанак штетних последица по људе, животну средину и имовину могу се наћи у једној или више зона. У оквиру урбанистичких зона могу се утврдити блокови (један или више блокова) који представљају уже целине са посебним карактеристикама. Зоне и блокови могу се представити графички, у ком случају је графички приказ саставни део Одлуке.

Имајући у виду да услед не извршавања активности на одржавању ових зграда може доћи до угрожавања јавног интереса, Законом је прописано на који начин локална самоуправа предузима активности одржавања на терет обавезних лица. Такође, за ове зоне прописана је могућност да град/општина издвоји средства у буџету и бесповратно суфинансира неке од активности одржавања или унапређења својстава зграде. Поступак доделе ових средстава предвиђен је посебном Одлуком.

Урбанистичком зоном обухваћене су све зграде које се у њој налазе, и то породичне, вишепородичне, стамбено пословне, пословне, јавне зграде и зграде које уживају неку врсту заштите (споменици културе).

Грађевински инспектор у оквиру овлашћења датих Законом, врши надзор над спровођењем ове Одлуке, првенствено контролишући да ли су стамбене заједнице усвојиле годишњи програм одржавања, и да ли га спроводе. У том смислу, неопходно је да се годишњи програми одржавања стамбених зграда ускладе са Одлуком о утврђивању урбанистичких зона и блокова... (члан 11 Одлуке).

Уколико инспектор по извршеном контролном надзору утврди да одговорна лица нису предузела потребне активности на одржавању зграда у зонама из члана 5. ове Одлуке, а неспровођењем тих активности би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, донеће решење којим се налаже предузимање потребних активности на одржавању зграде у накнадно остављеном року.

Уколико ни у накнадно остављеном року, лица из члана 3. ове Одлуке не поступи по налозима и роковима из решења инспектора, инспектор ће решење које је сагласно одредбама Закона о општем управном поступку постало извршно, доставити градској/општинској управи -организационој јединици надлежној за спровођење поступка извршења, ради предузимање радова на терет одговорних лица.

Орган надлежан за спровођење извршења, доноси решење о извршењу сагласно одредбама Закона о општем управном поступку. Овим решењем може се одредити додатни рок за извршење обавезе.

Град/Општина обезбеђује извршење решења из чл.9.ст.3.ове Одлуке преко организације којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања, са којом међусобне односе уређује уговором. Уколико јединица локалне самоуправе није основала организацију којој је поверено обављање послова од јавног интереса, јединица локалне самоуправе ће извести радове и предузети друге мере у складу са Законом о јавним набавкама.

Организација којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања може да изврши радове, односно предузме друге потребне мере, самостално или ангажујући стручно лице.

Трошкове извођења радова и предузимања других мера (извршења) сноси град/општина из средства обезбеђених у свом буџету, а потом има право регреса према лицу које је било дужно да те активности само предузме. По завршетку извршења, орган надлежан за спровођење извршења доноси допунско решење о трошковима извршења.

Право регреса град/општина остварује на основу решења о трошковима извршења и фактуре (рачуна) о извршеним радовима и другим предузетим мерама, коју издаје лице преко ког су спроведене радње принудног извршења.

Писаним споразумом између града /општинеи лица према коме постоји право регреса уредиће се поступак надокнаде трошкова, начин и рокови плаћања за извршене радове и друге предузете мере из чл.9.ове Одлуке.

Уколико се право на надокнаду трошкова не може регулисати мирним путем (споразумом) град/општина доставља општинском/градском правобраниоцу извршно решење о извршењу и допунско решење о трошковима извршења, ради покретања поступка намирења потраживања судски путем, сагласно одредбама Закона о обезбеђењу и извршењу.

Зоне обавезног одржавања спољног изгледа зграде

Урбанистичка зона (зоне) у којој се прописује обавеза одржавања спољног изгледа зграде (фасаде) и забрана промене спољног изгледа зграде утврђује се као посебна зона, јер за исту важе другачија правила у смислу одржавања, принудног спровођења активности и права регреса уколико обавезна лица не изврше. Наиме, у зонама у којима је прописано обавезно одржавање спољног изгледа зграде, уколико не одржавањем не може доћи до угрожавања јавног интереса, не постоји могућност да се радови изведу на терет обавезних лица. У таквим зонама не постоји могућност суфинансирања активности одржавања и унапређења својстава.

Број: _____
У Димитровграду, _____ 2018. године

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ДИМИТРОВГРАД

ПРЕДСЕДНИК
Зоран Ђуров