

# ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ГРАД НЕДЕЛИНО



**НАРЕДБА ЗА СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ  
КЪМ ОБЛИКА НА ГРАДСКИТЕ ПРОСТРАНСТВА,  
СГРАДИТЕ И АРХИТЕКТУРНИТЕ АНСАМБЛИ  
НА ТЕРИТОРИЯТА НА ГРАД НЕДЕЛИНО**

## ГЛАВА ПЪРВА

### ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

**Чл. 1.** (1) Тази наредба урежда обществените отношения, свързани с облика, благоустрояването и съхраняването на градската среда, градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли чрез въвеждане на специфични изисквания към тях.

(2) Наредбата определя и допълнителни изисквания към обема и съдържанието на подробните устройствени планове и на инвестиционните проекти за нови сгради, реконструкция, пристрояване, надстрояване и основни ремонти на сгради и съоръжения, улици, площади и озеленени площи, свързани с благоустрояването на градските пространства, опазването и съхраняването на архитектурните ансамбли и градската среда на територията на град Неделино.

(3) Наредбата се прилага за територията на град Неделино и обхваща всички компоненти на градската среда.

**Чл. 2.** (1) За хармоничното и естетическо архитектурно-градоустройствено оформление на градската среда се определят специфични изисквания по отношение на цветовото оформление на градската среда, описани в Приложения към настоящата наредба.

(2) Специфичните изисквания по отношение на цветовото оформление на градската среда представляват архитектурно-градоустройствени, художествени и технически изисквания към компонентите на градската среда и техните елементи и са задължителни за всички обекти на територията на града.

(3) Специфичните изисквания по отношение на цветовото оформление на градската среда не се прилагат за:

1. територии и обекти със специално предназначение, свързани с отбраната и сигурността на страната и други, за които с нормативен акт и/или със специфични правила и нормативи са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване, които влизат в противоречие с приетите стандарти.

2. индивидуални еднокатни и двукатни жилищни сгради с „ниско застрояване“ в имоти частна собственост, разположени най-малко на 3,00 метра от уличната регулационна линия;

3. обектите по чл.147 (1) т.1-т.6, т.8-т.13 и т.15-т.16 от ЗУТ, в имоти частна собственост с изключение на тези по ал.1 т.7 и т.14

**Чл. 3.** (1) Специфичните изисквания по отношение на цветовото оформление на градската среда в приложение №1 на наредбата следва да се прилагат от всички лица, имащи качеството на възложител по смисъла на чл.161 от ЗУТ, с изключение на възложителите на обекти със специално предназначение, свързани с отбраната и сигурността на страната и други, за които с настоящата наредба, с друг нормативен акт и/или със специфични правила и нормативи, са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване, които влизат в противоречие с приетите стандарти.

(2) Стандартите, касаещи обекти, които попадат в защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство по смисъла на Закона за културното наследство се съгласуват преди приемането им от НИИКН и Министерството на културата.

## ГЛАВА ВТОРА

### Раздел първи

#### Градска среда. Компоненти на градската среда

**Чл. 4.** (1) Градската среда е система от градски пространства и елементите в тях, с която се създава уникален и разпознаваем облик, характерен за града.

(2) В приложното поле на наредбата не се включват градските паркове и градини, за които се изработва индивидуален проект по общия ред.

**Чл. 5.** (1) Компонентите на градската среда съдържат следните характеристики: цвят, форма, материал, осветеност, стил, размер, разположение, композиция и др.

**Чл. 6.** Компонентите на градската среда са:

(1) Елементи на градските пространства :

1. Улици, тротоари настилки на улични платна, бордюри, решетки около дървета, шахти, отводнителни решетки, огради и др.;
2. Пасажи, безистени, пешеходни участъци;
3. Площади;
4. Детски и спортни площадки;
5. Пространство пред и между сгради, постройки, съоръжения, алеи, улици и др.
6. Други знакови за града пространства с характерно въздействие.

(2) Елементите на сградите и постройките:

1. Дограми, балкони, остъкляване на балкони и лоджии, козирки, тераси, навеси;
2. Съоръжения по фасади – леки слънцезащитни съоръжения, декоративни решетки, тенти, перголи и ветрозащитни завеси, рекламни съоръжения;
3. Покриви с техните елементи за отводняване, комини, капандури, козирки, тераси и дограма.

(3) Други компоненти и архитектурни ансамбли:

1. Огради;
2. Елементи на градското обзавеждане - спирки на масовия градски транспорт, пейки, осветителни тела, улични лампи, осветление в настилки, градинско и парково осветление, решетки около дървета, съдове за отпадъци, чешми, фонтани, часовници, зарядни колонки за електрически превозни средства, велостоянки, и др.;
3. Съоръжения – електрически и интернет-шкафове, табла и касети, предпазни кутии, трафопостове в отделни имоти и разположени между уличните регулационни линии и сградите на основно застрояване, зарядни станции, информационни киоски, съоръжения за паркиране;
4. Елементи на зелената система – паркове, градини, улично озеленяване, кашпи, озеленени перголи, решетки около дървета и други.

5. Преместваеми и други обекти – павилиони, маси за консумация, щендери за цветя и зеленчуци, чадъри, тенти, навеси, рекламни и информационни елементи и др.;

(4) Компоненти с характерно въздействие:

1. Специфични запазени гледки от културния ландшафт на града – характерни места и гледки към природни, културни, исторически забележителности, части от града, важни сгради, ансамбли и съоръжения;

2. Осветление – интензивно и художествено осветление на пространства, сгради, постройки, архитектурни ансамбли, паметници и монументи, мемориално-декоративни елементи и елементи на зелената система.

3. Цветови решения, материали и пропорции на компонентите по предходните алинеи, традиционно установени или проектирани в синхрон със съществуващите компоненти и/или техни елементи, които запазват и усилват тяхното естетическо въздействие.

## **Раздел втори**

### **Изисквания към градската среда, нейните компоненти и техните елементи.**

#### **Специфични изисквания към компонентите на градската среда и техните елементи**

**Чл. 7.** (1) Компонентите на градската среда и техните елементи трябва да се изграждат и поддържат в добро техническо и естетическо състояние, да са безопасни и лесно разпознаваеми и да придават автентичен облик на града.

(2) Главният архитект на Община Неделино дава предписания за привеждането на компонентите на градската среда и техните елементи в съответствие със стандартите и техническите изисквания, описани в приложенията на тази наредба.

(3) Главният архитект може да предлага на Общинския съвет да взема решения, с които да определя градски пространства - общинска собственост, като характерни градски пространства със самостоятелни характеристики.

(4) Характерните градски пространства по ал.3 се оформят въз основа на обемно-устройствено проучване или идеен проект, като изискванията към заданието, обема и съдържанието се съдържат в решението на Общинския съвет.

**Чл. 8.** Привеждането на компонентите на градската среда в съответствие със стандартите по тази наредба се извършва от възложителите по реда на тази наредба.

## **ГЛАВА ТРЕТА**

### **ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ**

### **ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ И ИНВЕСТИЦИОННИТЕ**

## ПРОЕКТИ.

### Раздел първи

**Допълнителни изисквания към подробните устройствени планове и към обема и съдържанието на инвестиционните проекти за нови сгради, съоръжения и архитектурни ансамбли и при основен ремонт, реконструкция, пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради, съоръжения и техните елементи**

**Чл.9.** (1) Със стандартите приети по реда на тази наредба, могат да се въвеждат допълнителни изисквания към подробния устройствен план, които са задължителни при неговото одобряване.

(2) Допълнителните изисквания спрямо подробните устройствени планове се приемат с решение от Общинския съвет, след предложение от Главния архитект, на база специфични особености за имота.

**Чл. 10.** (1) Инвестиционните проекти за нови сгради, съоръжения и архитектурни ансамбли и при основен ремонт, реконструкция, пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради, съоръжения и техните елементи включват освен изискуемите съгласно Наредба № 4 от 21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, проектни части и допълнителен раздел „Градска среда”, към част „Архитектура“, който обхваща обяснителна записка, чертежи, графики и други в зависимост от съответния стандарт.

(2) В случаите, в които се изисква одобрен инвестиционен проект за издаване на разрешение за строеж се изготвя и представя от възложителя проект по раздел „Градска среда”, към част „Архитектура”, съдържащ обяснителна записка и графично изображение, с които се визуализират компонентите на градската среда и техните елементи в съответствие със стандартите, одобрени по тази наредба.

(3) Проектът по раздел „Градска среда“ към част „Архитектура” следва да съответства на одобрените схеми към подробния устройствен план, когато такива се изискват.

**Чл. 11.** (1) Проектът по раздел „Градска среда“ към част „Архитектура” се изготвя в графичен вид в мащаба на другите части от инвестиционния проект.

(2) Проектът по раздел „Градска среда“ към част „Архитектура” изобразява конкретния начин на оформяне на компонентите на градската среда и техните елементи в съответствие със стандартите по тази наредба.

**Чл. 12.** (1) Обяснителната записка към проекта по раздел „Градска среда“ към част „Архитектура” включва поясняване на ситуационното, функционално-пространственото и архитектурно художественото решение на обекта, естетическо оформяне и решение за цветово оформление на фасадни изображения на обекта/сградата и други, доказващи съответствието на проекта за конкретния обект/ строеж със стандартите, посочени в съответните приложения.

(2) В проекта по раздел „Градска среда“ към част „Архитектура” се съдържат архитектурни детайли в подходящ мащаб, изясняващи изпълнението на отделни СМР в екстериора на обекта, в т.ч. покриви, стени, тавани, подове, настилки, облицовки, изолации, дограми, козирки, стълби, парапети, комини, шахти и др., в съответствие със стандартите съгласно тази наредба.

**Чл. 13.** (1) За обектите, за които е изискуема част „Паркоустройство и благоустройство“, обяснителната записка на инвестиционния проект в съответната му фаза съдържа обосновка на

избраните настилки, вид на дървесната, храстовата и цветната растителност, детайли за архитектурните градински елементи, съответстващи на стандартите по наредбата.

(2) Новото застрояване в имоти със съществуваща сграда недвижима културна ценност се допуска единствено при възстановяване на изчезнали обеми, като се използват научни и архивни данни за линиите на застрояване и архитектурни планове;

(3) Промяна на предназначението на обекти в сграда недвижима културна ценност, се разрешава след съгласуване на проектната документация по реда на Закон за културното наследство /ЗКН/;

(4) Поставяне на климатични инсталации по фасадите на сгради към улицата, улиците /при две и повече улици/ в среда на паметници на културата, става само и единствено при съгласувана от Главния архитект схема за подредба на климатичните тела прикрити с ограждащи ажурни конструкции и/или шумозаглушителни пана;

**Чл. 14.** Допълнителни изисквания за територии или части от тях с особена териториална защита и с режим на застрояване прилежащо към важни транспортни и/или пешеходни артерии:

1. В териториите, граничещи с транспортни и/или пешеходни артерии максимално се запазва съществуващото улично озеленяване и се дообогатява, а новите улични фронтове, когато е възможно се изграждат с висока едроразмерна дървесна растителност. зелените площи се устройват с местни растителни видове или с традиционни за уличното озеленяване на града.

2. пешеходните площи се изграждат от дълготрайни материали, отговарящи на местните климатични особености и лесна поддръжка.

3. елементите на градското обзавеждане (пейки, кошчета, стълбове за осветление и т.н.) се изработват по индивидуални проекти чрез конкурс или се използват готови каталожни продукти одобрени от ОЕСУТ, като се подчиняват на единна концепция за визия по отношение на дизайн, материали и детайли.

4. В имотите граничещи с транспортни и/или пешеходни артерии паркирането се осигурява във вътрешността на имота с единичен автомобилен подход за достъп, а при свързано застрояване с проход със светла височина най-малко 3,20м, като партерите към уличната регулация се изграждат за обществено обслужване и публичен достъп ;

5. не се допуска разполагане на ОВК инсталации по покривите и фасадите към улицата без да бъдат визуално прикрити с ограждащи ажурни конструкции и/или шумозаглушителни пана;

**Чл. 15.** (1) Органът, компетентен да одобри инвестиционния проект, съгласува и съответните обосновки и графични материали за съответствие със стандартите в тази наредба, посочени в приложенията и при условията, регламентирани в глава осма на ЗУТ.

(2) При констатирани несъответствия между инвестиционния проект и стандартите и техническите изисквания в настоящата наредба, компетентният орган дава указания на заинтересованите лица по чл.3 ал.1 да ги отстрани с указан срок.

(3) След отстраняване на несъответствията, компетентният орган издава разрешение за строеж, ако внесеният проект по всички части отговаря на нормативните изисквания, включително на изискванията по тази наредба.

## Раздел втори

### Допълнителни изисквания към сградите и елементите на градската среда

**Чл. 16.** (1) Собствениците на сгради, постройки, съоръжения и инсталации са длъжни да ги поддържат в добро техническо състояние и в подходящ естетически вид, включително съответстващ на одобрените с настоящата наредба технически изисквания и стандарти.

(2) При изготвяне на инвестиционен проект за нова сграда, включена в режим на свързано застрояване, цветовото решение на фасадите ѝ, следва да бъде съобразено с цветовото решение на фасадите на съседните изградени сгради.

(3) Отклонение от ал. 2 се допуска когато :

1. при изготвяне на общо художествено силуетно решение, включващо съседните сгради в ансамбъл, се използват цветове в обща гама или в контраст и като оттънък или нюанс.

2. при прилагане на индивидуални мерки за енергийна ефективност (саниране) по фасадните стени на жилищни сгради, които не участват по програми за енергийна ефективност на жилищни сгради, новоположената мазилка следва да е с цвят, идентичен на първоначално положената такава при изграждането на сградата.

(4) Цветовото фасадно оформяне на сградите в жилищни комплекси и в териториите с комплексно жилищно строителство в това число цветовото оформление на номер на сградите на които се прилагат мерки за енергийна ефективност се предвиждат в цветовете гама съгласно Приложение № 1 към тази наредба.

**Чл. 17.** Собствениците на сгради, постройки, съоръжения и инсталации са длъжни превантивно да вземат мерки за обезопасяване на собствеността си с оглед обществената безопасност.

**Чл. 18.** При прилагане на индивидуални мерки за енергийна ефективност (саниране) по фасадните стени на жилищни сгради, които не участват по програми за енергийна ефективност на жилищни сгради, новоположената мазилка следва да е с цвят, идентичен на първоначално положената такава при изграждането на сградата.

**Чл. 19.** (1) При монтаж на външни климатични тела върху съществуващи сгради, за които одобрената проектна документация не съдържа предвиждане за монтаж на климатични тела, следва същите да се разполагат по съответните фасади въз основа на цялостно хармонично решение и в представена индивидуално схема и обосновка към съответната проектна част, изясняваща фасадното решение.

(2) При монтаж на климатични тела върху нови сгради, местата на климатичните тела следва да съвпада с тези определени с инвестиционният проект на цялата сграда.

(3) Отклонение от ал. 1 се допуска само при обективни причини като невъзможност за монтаж и обслужване.

**Чл. 20.** Слънцезащитни елементи като сенници, тенти, перголи и д.р. по новоизграждащи се и съществуващи сгради се изпълняват в обща цветова гама или в контраст и като оттънък или нюанс, кореспондиращи както един с друг, така и с цветовете на съответната сграда, вида на нейната окачена фасада и/или дограма, с изключение на тези в ЦГЧ, за които има утвърдена районна цветова схема и тези в парковете.

**Чл. 21.** (1) Общите изисквания към оградите (вид, форма, височина, материали и други) се определят с решение на Общинския съвет, в съответствие с чл.48 ал.2 от ЗУТ, съобразно видовете устройствени зони и територии, оформянето на първостепенната улична мрежа и другите публични пространства, теренните особености, предназначението на поземлените имоти и в съответствие с правилата и нормативите към действащите подробни устройствени планове.

(2) Изграждането на плътни огради се регламентира с правилата и нормативите по тази наредба, като не се разрешава изграждането на плътни огради в парковете и градините, и урегулирани имоти, отредени за озеленяване.

**Чл. 22.** (1) Рекламно-информационните елементи /РИЕ/ на територията на община Неделино се разполагат при спазване на техническите изисквания на тази наредба, след издадено разрешение за поставяне.

(2) Разрешава се поставянето на рекламно-информационни елементи върху фасади и покриви на съществуващи сгради само ако това е доказано с цялостно фасадно решение и не противоречи на общите изисквания за наддания съгласно разпоредбите на ЗУТ и Наредба №7 на МРРБ. В случай, че поставянето на РИЕ върху фасади или покриви на сгради не е свързано с изграждане или преустройство на даден обект, Гл. архитект на общината съгласува проекта.

**Чл. 23.** При брандиране върху витрини на търговски обекти се разрешава рекламната и/или информационна площ да заема най-много 50 % от площта на витрините на обекта.

**Чл. 24.** Преместваемите обекти и информационни и декоративномонументални елементи на територията на Община Неделино се разполагат след издадено разрешение за поставяне.

## ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

### КОНТРОЛ

**Чл. 25.** (1) Контролът по спазването на разпоредбите на тази наредба е превантивен и последващ и се осъществява от Кмета на Община Неделино или упълномощени от него длъжностни лица от общинската администрация.

(2) Длъжностните лица по ал.1 имат право да извършват проверки и да санкционират въз основа на определените в тази наредба норми.

(3) При извършването на проверки лицата по ал. 2 имат право:

1. на свободен достъп;
2. да изискват необходимите документи, във връзка с осъществявания от тях контрол;
3. да привличат експерти в съответната област, когато проверката е особено сложна и изисква специални знания;
4. да дават предписания за предотвратяване и\или отстраняване на нарушения на специфичните правила и стандартите, регламентирани с тази наредба;
5. да съставят актове за установени административни нарушения.



(4) Наказателните постановления се издават от Кмета на Община Неделино.

**Чл. 26.** За нарушения на тази наредба на виновните физически лица се налага глоба в размер от 200 до 500 лева, а на едноличните търговци или юридическите лица – имуществена санкция в размер от 500 до 2000 лева.

**Чл. 27.** За образуване на административно-наказателни производства за нарушения на тази наредба, съставяне на актове, издаване, връчване и обжалване на наказателни постановления и тяхното изпълнение се прилагат разпоредбите на Закона за административните нарушения и наказания.

## ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Кметът на Община Неделино може да предоставя свои функции по тази наредба на Главния архитект и на други длъжностни лица от общинската администрация.

§ 2. За неуредените по тази наредба въпроси, свързани с издаването, оспорването и изпълнението на административни актове, се прилагат разпоредбите на Закона за устройство на територията и Административнопроцесуалния кодекс.

§ 3. По смисъла на тази наредба:

1. **„Градска среда“** е система от градски пространства и елементите в тях, която създава уникален и разпознаваем облик, характерен за града.

2. **„Градско пространство“** е обособена част от града – улици, площади, градини, пространства между сгради, постройки, съоръжения, алеи, улици и др., заедно с ограждащите ги фасади и други елементи, които имат единно визуално въздействие, характерен облик, историческо или традиционно установено значение за града.

3. **„Градски дизайн“** е комплексно оформяне и обзавеждане на градските пространства в съчетание с външния вид на обкръжаващите ги сгради и постройки

4. **„Архитектурен ансамбъл“** - териториално обособима структура от сгради в т.ч. и недвижимо културно наследство, чиито елементи се намират в определени смислови, пространствени и естетически връзки помежду си и с прилежащата им среда

5. **„Компоненти на градската среда“** са сградите и ансамблите, уличните и пешеходни пространства и зелените пространства.

6. **„Характерно въздействие“** е съвкупност от елементи на градския дизайн, които имат интегрираща роля за уникалния и характерен облик на града и обвързват околното пространство в един ансамбъл, имащ роля на символ на града.

## ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§4. (1) Започнатите производства по съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти, които не са приключили до влизането в сила на тази наредбата с издаване на акт за одобряването им от компетентния орган, се довършват по досегашния ред.

(2) За започнато производство по одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се счита датата на внасяне на инвестиционния проект за съгласуване или одобряването му от компетентния орган. За започнато производство се счита и наличието на съгласуван от компетентния орган идеен инвестиционен проект.

§5. Тази наредба се издава на основание чл. 13а и чл.56 ал.10 от Закона за устройство на територията

§6. Наредбата е приета с Решение № 422/ 26.04.2023г. по Протокол № 47 от 26.04.2023г. на Общински съвет – Неделино и влиза в сила след влизане в сила на настоящото решение и се прилага за компонентите на градската среда и техните елементи, с приетите за това стандарти.

§ 7. За всеки следващ компонент на градската среда и неговите елементи наредбата се прилага след приемане на съответния стандарт за него.

§ 8. Указания по тълкуването и прилагането на наредбата се дават от главния архитект на община Неделино.