

## НАРЕДБА ЗА СПЕЦИФИЧНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОБЛИКА НА ГРАДСКИТЕ ПРОСТРАНСТВА, СГРАДИТЕ И АРХИТЕКТУРНИТЕ АНСАМБЛИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ГРАД ДОЛНИ ЧИФЛИК И НАСЕЛЕНИТЕ МЕСТА В ОБЩИНАТА

### ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

**Чл. 1.** (1) Тази наредба определя специфичните изисквания, касаещи визията на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли, по отношение тяхното цветово оформление и цялостен облик.

(2) Наредбата се прилага за територията на град Долни чифлик и населените места в общината.

**Чл. 2.** (1) За хармоничното и естетическо архитектурно-градоустройствено оформление на градската среда се определят цветови стандарти, описани в Приложение № 1 към настоящата наредба.

(2) Цветовите стандарти представляват, художествени изисквания към компонентите на градската среда и техните елементи и са задължителни за всички сгради, сградни ансамбли и огради на територията на града.

(3) Забранява се преобладаващото използване на ярки цветове по фасадите на сградите, особено когато контрастират на заобикалящата архитектурна среда.

(4) Цветовите стандарти 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 жилищни сгради в имоти частна собственост;

3. обектите по чл. 147 от ЗУТ, в имоти частна собственост с изключение на тези по ал.1, т.7;

4. обектите по чл. 151 от ЗУТ, разположени в имоти частна собственост;

**Чл. 3.** (1) Специфичните изисквания по отношение на цветовото оформление на градската среда с преобладаваща цветова гама по чл.2, ал.1- ал.3, 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) Обекти, попадащи в защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство по смисъла на Закона за културното наследство, се съгласуват преди приемането им от Национален институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) и Министерството на културата.

### ГЛАВА ВТОРА РАЗДЕЛ ПЪРВИ ГРАДСКА СРЕДА. КОМПОНЕНТИ НА ГРАДСКАТА СРЕДА

**Чл. 4.** Компонентите на градската среда като сгради, архитектурни ансамбли и огради 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.

**Чл. 5.** (1) Специфичните изисквания към компонентите на градската среда следва да отговарят на техническите стандарти и задължителните предписания, посочени в тази наредба.

(2) Главният архитект на община Долни чифлик дава предписания за привеждането на компонентите на архитектурната среда като сгради, архитектурни ансамбли и огради в съответствие със стандартите и техническите изисквания, описани в 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 специфичен облик и цветово решение.

(4) Характерните градски пространства по ал.3 се оформят и декорират въз основа на обемно-устройствено проучване или проект, като изискванията към заданието, обемът и съдържанието се съдържат в решение на общинския съвет.

**Чл. 6.** Привеждането на компонентите на градската среда и техните елементи в съответствие с изискванията на тази наредба се извършва от заинтересованите лица по чл.3 ал.1.

## **РАЗДЕЛ ВТОРИ**

### **ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ СГРАДИТЕ И ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ГРАДСКАТА СРЕДА**

**Чл. 7.** (1) При изготвяне на инвестиционен проект за нова сграда, включена в режим на свързано застрояване, цветовото решение на фасадите и, следва да бъде съобразено с цветовото решение на фасадите на съседните изградени сгради.

(2) Отклонение от ал. 1 се допуска, когато при изготвяне на общо художествено силуетно решение, включващо съседните сгради в ансамбъл, се използват цветове в обща гама или в контраст и като отънък или нюанс.

**Чл. 8.** (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, като се съобразяват със съществуващото на място водоотвеждане на сградата.

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

(3) Отклонение от ал. 1 и ал. 2 се допуска само при обективни причини като невъзможност за монтаж и обслужване.

**Чл. 9.** Слънцезащитни елементи като сенници, тенти, перголи и др. по новоизграждани се и съществуващи сгради също се съобразяват с цветовите стандарти или в контраст и като отънък или нюанс, кореспондиращи както един с друг, така и с цветовете на съответната сграда, растера и вида на нейната фасада и/или дограма.

**Чл. 10.** (1) Цветовото фасадно оформяне на сградите в жилищни квартали, на които се прилагат мерки за енергийна ефективност, се предвижда в съответствие с настоящата наредба.

(2) За жилищни сгради, разположени около главни публични пространства, формиращи облика на града и тангиращи на главни пътни артерии, се разработва сходна цветова гама, използвайки поне един общ цвят или негови близки нюанси, с цел постигане на ансамблов и архитектурно единство и цялостно композиционно решение.

**Чл. 11.** (1) Общите изисквания към оградите (вид, форма, височина, материали и други) да са 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.

(2) Изграждането на плътни огради се регламентира с правилата и нормативите по тази наредба, като не се разрешава изграждането на плътни огради:

1. в териториите на жилищните комплекси със средно и високо комплексно

застрояване;

2. в парковете и градините, и урегулирани имоти, отредени за озеленяване.

(3) Оградите следва да отговарят на изискванията на чл. 169 от ЗУТ като изборът на цветово и фасадно решение на същите следва да осигурява архитектурно единство на средата.

(4) При изграждане на ограда по уличната регулационна линия, лицето на същата, в т.ч. и цвета от страната на улицата следва да бъде съобразен и с цветовото решение на реализираните огради и сгради в, т.ч. и през улица. Отклонение се допуска само като нюанс на съответната гама с цел осигуряване на хармоничното решение на цветовете.

**Чл. 12.** (1) Рекламно-информационните елементи (РИЕ) на територията на община Долни чифлик се разполагат при спазване на техническите изисквания на тази наредба, след издадено разрешение за поставяне, по ред, установен с Наредба за преместваемите обекти за търговски и други обслужващи дейности и елементите на градското обзавеждане на територията на община Долни чифлик.

(2) Разрешава се поставянето на рекламно-информационни елементи върху фасади и покриви на съществуващи сгради, само ако това е доказано с естетически издържано фасадно решение и не противоречи на общите изисквания на разпоредбите на ЗУТ и Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. В случай че поставянето на РИЕ върху фасади или покриви на сгради не е свързано с изграждане или преустройство на даден обект, Главният архитект на общината съгласува проекта.

### ГЛАВА ТРЕТА КОНТРОЛ

**Чл. 13.** (1) Контролът по спазването на разпоредбите на тази наредба е превантивен и последващ и се осъществява от Кмета на община Долни чифлик 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 правилата и стандартите, регламентирани с тази наредба;
5. да съставят актове за установени административни нарушения.

(4) Наказателните постановления се издават от Кмета на община Долни чифлик или от упълномощените от него лица по ал. 1.

**Чл. 14.** За нарушения на тази наредба, на виновните физически лица се налага глоба в размер от 300 до 500 лева, а на едноличните търговци или юридическите лица - имуществена санкция в размер от 500 до 2 000 лева.

**Чл. 15.** 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. 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.

§ 2. 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**

§ 3. (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.

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

§ 5. (Изм. с Решение на ОС № 25 от 30.11.2023 г.) Наредбата влиза в сила три дни след публикуването и на интернет страницата на община Долни чифлик и се прилага за компонентите на градската среда и техните елементи, с приетите за това стандарти.

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

§ 7. Указания по тълкуването и прилагането на наредбата се дават от Главния архитект на община Долни чифлик.

§ 8. Настоящата Наредба се издава на основание чл. 13а от Закона за устройство на територията, чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, чл. 79 от АПК и е приета от Общински съвет - Долни чифлик с Решение № 1078 от 27.07.2023 г., в сила от 22.08.2023 г.

§ 9. Настоящата наредба е изменена с решение на ОС № 25 от 30.11.2023 г., в сила от 02.01.2024 г.

Приложение № 1 към Наредбата

ЦВЕТНО ФАСАДНО ОФОРМЛЕНИЕ НА СГРАДИТЕ В ГРАД ДОЛНИ ЧИФЛИК  
И НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНАТА



