

Наредба № 22

за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Чирпан

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) Тази наредба се издава на основание чл.13а от Закон за устройство на територията (ЗУТ) и определя специфичните изисквания за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли.

(2) Наредбата поставя допълнителни изисквания към обема и съдържанието на инвестиционните проекти за нови сгради, реконструкция, пристрояване, надстрояване, основни ремонти и прилагане на мерки за енергийна ефективност на сгради; 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 Чирпан.

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

Чл. 2. (1) С наредбата се определят правилата за хармоничното и естетическо архитектурно-градоустройствено оформление на градската среда.

(2) Правилата представляват архитектурно-градоустройствени, художествени и технически изисквания към елементите на градската среда и са задължителни за зоните и обектите, определени с Наредбата.

(3) Правилата не се прилагат за:

1. Територии извън определените в чл.7 от Наредбата;

2. 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 в наредбата правила;

3. индивидуални жилищни сгради – ниско застрояване в имоти частна собственост;

4. обектите по чл.147 (1) от ЗУТ, с изключение на тези по ал.1 т.7 от ЗУТ.

Чл. 3. Обекти, които попадат в защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство по смисъла на Закона за културното наследство, се съгласуват от Национален институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) и Министерството на културата, преди приемането им по реда на тази наредба.

Чл. 4. С тази наредба се определят зони със специфични режими на регламентиране на градските пространства и изисквания към елементите на градската среда на територията на гр.Чирпан.

ГЛАВА ВТОРА ГРАДСКА СРЕДА. ЗОНИ.

Раздел първи Градска среда. Елементи на градската среда.

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

Чл. 6. Елементите на градската среда са:

(1) Елементи на градските пространства:

1. Булеварди, улици, настилки на улични платна, бордюри, тротоарни настилки, 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 към алеи, улици, 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.

(3) Други елементи 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) Елементи с характерно въздействие- 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;

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

(6) 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 **Зони на градската среда**

Чл. 7. Наредбата се отнася за:

1. Терени за комплексно жилищно застрояване – общински, държавни и военни.
 - 1.1. Жилищни комплекси в квартали, граничещи с бул. “Георги Димитров“;
 - 1.2. Жилищни комплекси, разположени в Централна градска част по действащ ПУП-ПРЗ на Централна градска част, одобрен със Заповед №РД-09-35 / 16.01.1996 г.;
 - 1.3. Жилищни комплекси извън Централна градска част.
2. Терени на обществени сгради:
 - 2.1. Образователни – училища, детски градини и детски ясли;
 - 2.2. Административни – общински и държавни.

Раздел трети

Специфични изисквания към елементите на градската среда в отделните зони

Чл. 8. (1) Елементите на градската среда 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) Специфичните изисквания към елементите на градската среда са описани в Приложенията към чл.2, ал.1.

Чл. 9. (1). Главният архитект на Община Чирпан или упълномощено от него лице дава предписания за привеждането на елементите на градската среда в съответствие с изискванията, описани в Приложенията към чл.2, ал.1 на тази наредба.

(3) Кметът на община Чирпан, по предложение на Главния архитект, може да внесе в Общинския съвет проекторешения, 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. 10. Привеждането на елементите на градската среда в съответствие с изискванията на тази наредба се извършва от лицата по чл.161 от ЗУТ – собствениците на имотите, лицата, на които е учредено право на строеж или които имат право да строят в чужд имот.

ГЛАВА ТРЕТА

КУЛТУРНО НАСЛЕДСТВО. 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. 11. (1) С правилата, приети по реда на тази наредба, могат да се въвеждат допълнителни изисквания към подробните устройствени планове, които са задължителни при изработването и одобряването им.

(2) Допълнителните изисквания към подробните устройствени планове се приемат с решение от Общинския съвет, след предложение от Главния архитект, при доказано наличие на особености на имота, за който се отнасят.

Чл. 12. (1) Определят се допълнителни изисквания към инвестиционните проекти в територии или части от тях с особена териториална защита и с режим на превантивна устройствена защита по чл.7 ал.2, т.1.

(2) Ново застрояване в имоти със съществуваща сграда недвижима културна ценност, реконструкция, пристрояване, надстрояване и основни ремонти на сгради- недвижима културна ценност се допускат след съгласуване на проектната документация по реда на Закон за културното наследство (ЗКН).

(3) Промяна на предназначението на обекти в сгради – недвижими културни ценности, се разрешават след съгласуване на проектната документация по реда на Закон за културното наследство (ЗКН).

(4) В имоти, които попадат в охранителната зона на недвижима културна ценност (НКЦ), се допуска промяна на застрояването и ново застрояване при съобразяване на архитектурата на НКЦ и местните характеристики по отношение на мащаб, пропорции,

материали, начин на обработка и цвят на НКЦ, и след съгласуване на проектната документация по реда на Закон за културното наследство (ЗКН).

(5) Поставяне на климатични инсталации по фасадите на сгради към улицата/ улиците (при две и повече улици), в среда на паметници на културата, се допуска след съгласувана в Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) и одобрена от главния архитект схема за подредба на климатичните тела, с решено отвеждане на отделената при работа на климатиците вода, а при необходимост- ажурни ограждащи конструкции и шумозаглушителни пана.

Чл. 13. 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 артерии и/или пешеходни пространства, 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 с лесна поддръжка;

3. Елементите на градското обзавеждане (пейки, кошчета, стойки за велосипеди, 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. Не се допуска разполагане на отоплителни, вентилационни и климатични инсталации по покривите и фасадите към улицата, без да бъдат визуално прикрити с ограждащи ажурни конструкции и/или шумозаглушителни пана.

Чл. 14. (1) Инвестиционните проекти на обекти, попадащи в обхвата на Наредбата: нови сгради, реконструкция, пристрояване и надстрояване и основни ремонти на съществуващи сгради и съоръжения, улици, площи и озеленени площи и др., включват към проектните си части и част или становище, които обезпечават изпълнение изискванията на Наредбата.

(2) В случаите по чл. 147 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), когато не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж, се изготвя и представя становище в съответствие с изискванията на тази наредба.

(3) Проектите и становищата по ал.1 и ал.2 доказват съответствието на проекта с правилата на Наредбата и могат да съдържат: чертежи, графики, фотореалистични изображения, обяснителен текст.

Чл. 15. (1) Представената проектна документация по чл.14 (3) се приема от ОЕСУТ и се съгласува от главния архитект.

Чл. 16. (1) При одобряването на инвестиционните проекти се съблюдава спазването на съответствие на инвестиционния проект с изискванията на настоящата наредба и правилата в Приложенията по чл.2 ал.1, което се вписва като условие в издаденото разрешение за строеж или поставяне по реда на чл.148 или чл.56 от ЗУТ.

(2) При констатирани несъответствия между инвестиционния проект и правилата и в настоящата наредба, компетентният орган дава указания на възложителя със срок за отстраняване.

(3) Разрешение за строеж или поставяне се издават след отстраняване на несъответствията.

Раздел втори

Допълнителни изисквания към сградите и елементите на градската среда

Чл. 17. 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 правила.

Чл. 18. Собствениците на сгради, постройки, съоръжения и инсталации са длъжни превантивно да вземат мерки за обезопасяване на собствеността си, с оглед обществената безопасност.

Чл. 19. Проектите за нови сгради задължително се съобразяват с градоустройствената среда, в която попадат, с цел постигане на единно архитектурно и силуетно решение по улици и квартали.

Чл. 20. (1). 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.

(2). Отклонение от ал. 1 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 отенък 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, отговарящ на определените в Приложенията към наредбата цветове.

Чл. 21. (1) Представяне на макет (визуализация) на уличните фасади, цветово решение, портрет, цитат, номер и други, се представят за приемане от ОЕСУТ преди изпълнение. В случай на необходимост от издавана Разрешение за строеж (Разрешение за поставяне) фасадното изпълнение се вписва като под условие.

(2) Цветовото фасадно оформяне на сградите се предвижда да е в цветовете гама съгласно определената в приложенията цветова схема. Допустимо е използването на два основни цвята и един акцентен цвят. Няма ограничения в използването на техните нюанси, тонове и отсенки.

(3) При цветово оформяне на обществени и жилищни сгради се препоръчва изобразяване и/или изписване на портрет и/или стихове на Пейо Крачолов Яворов по фасади без или с малко прозоречни отвори.

Чл. 22. (1) При монтаж на външни климатични тела върху улични фасади на 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 представена схема и становище, изясняващи фасадното решение.

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

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

Чл. 23. Слънцезащитни елементи като сенници, тенти, перголи и др. по новоизграждащи се и съществуващи сгради се изпълняват в обща цветова гама или в контраст и като отенък или нюанс, във връзка както един с друг, така и с цветовете на съответната сграда, растера и вида на нейната окачена фасада и/или дограма. Задължително се спазва определената в приложенията цветова схема.

Чл. 24. (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:

1. в териториите на жилищните комплекси с високо и средно комплексно застрояване;

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

(3) Извън посочените в ал. 2 територии, Техническите изисквания и правила за огради са посочени в **приложение №2** към настоящата наредба.

Чл. 25. Рекламно-информационните елементи (РИЕ) на територията на Община Чирпан се разполагат при спазване на техническите изисквания на Наредба за рекламната и информационна дейност на територията на Община Чирпан.

Чл. 26. Преместваемите обекти и информационни и декоративно-монументални елементи на територията на Община Чирпан се разполагат след издадено разрешение за поставяне, по ред, установен с Наредба за преместваемите обекти за търговски и други обслужващи дейности и елементите на градско обзавеждане на територията на община Чирпан.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА КОНТРОЛ

Чл. 27 (1) Контролът по спазването на разпоредбите на тази наредба е превантивен и последващ и се осъществява от Кмета на Община Чирпан 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 Чирпан или от упълномощените от него лица по ал. 1.

Чл. 28 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 1 000 лева.

Чл. 29 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 Чирпан може да предоставя свои функции по тази наредба на Главния архитект и на други длъжностни лица от общинската администрация.

§ 2. Главният архитект на Община Чирпан може да предоставя свои функции по тази наредба на други длъжностни лица от общинската администрация.

§ 3. 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.

§ 4. 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. **„Елементи 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

§5. (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.
















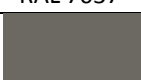
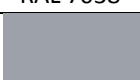

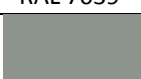
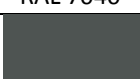
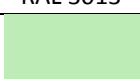
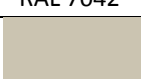
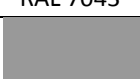
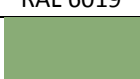
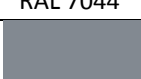
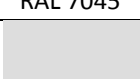
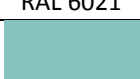
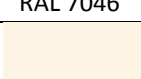
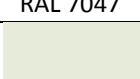
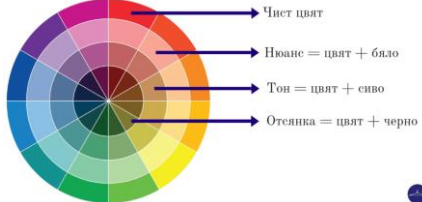
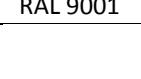
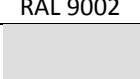
(2) За започнато производство по одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се счита датата на внасяне на инвестиционния проект за съгласуване или одобряването му от компетентния орган. За започнато производство се счита и наличието на съгласуван от компетентния орган идеен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

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

§7. (1) Настоящата Наредба е приета с Решение № от г. по Протокол № от на Общински съвет – Чирпан и влиза в сила от деня на приемането ѝ и се прилага за елементите на градската среда, с приетите за това правила.

(2) Всеки следващ елемент на градската среда се прилага след приемане на съответните правила за него и като неразделна част от тази наредба.

ЦВЕТОВО ФАСАДНО ОФОРМЛЕНИЕ НА СГРАДИТЕ В ЖИЛИЩНИТЕ КОМПЛЕКСИ

ОСНОВНИ ЦВЕТОВЕ		АКЦЕНТНИ ЦВЕТОВЕ
 RAL 1013	 RAL 1014	 RAL 1000
 RAL 1015	 RAL 7032	 RAL 1001
 RAL 7033	 RAL 7034	 RAL 1002
 RAL 7035	 RAL 7036	 RAL 3012
 RAL 7037	 RAL 7038	 RAL 3011'="
 RAL 7039	 RAL 7040	 RAL 3013
 RAL 7042	 RAL 7043	 RAL 6019
 RAL 7044	 RAL 7045	 RAL 6021
 RAL 7046	 RAL 7047	 RAL 6027
 RAL 9001	 RAL 9002	
 RAL 9003	 RAL 9018	

Възможни са отклонения в цвета, единствено като Нюанс, Тон или Отсянка за намиране на добрия контраст и четливост на обемите.

- Нюанс – получава се, когато към цвета се добави Бяло;
- Тон – получава се, когато към цвета се добави Сиво;
- Отсянка – получава се, когато към цвета се добави Черно.

**ТЕХНИЧЕСКИ КРИТЕРИИ И ИЗИСКВАНИЯ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА ОГРАДИ,
НА ТЕРИТОРИЯТА НА ГРАД ЧИРПАН**

1. Урегулираните поземлени имоти, които не са отредени за комплексно жилищно застрояване могат да се оградят с огради при спазване на общите изисквания на чл. 48 от ЗУТ, при следните условия:

2. Плътни огради по уличните регулационни граници се разрешават в условие на чл.48 от ЗУТ.

2.1. ажурната част от оградата може да бъде изградена от:

- леки дървени решетки;

- декоративни метални пана;

- зелена растителност (жива ограда), височината, на която следва да се поддържа до 1, 20 м измерено от нивото на по-високият прилежащ терен.

3. В зоните за ъгли урегулирани поземлени имоти в двуметровата зона на пресичане на уличните регулационни линии по двете улици се разрешават само огради с плътна част до 0,60 м и прогледни (ажурни) до 2,20 м от прилежащия терен.

4. 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.
