

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАЗГРАД



**НАРЕДБА №
ЗА ОБЩИЯ АРХИТЕКТУРЕН ОБЛИК НА ГРАДСКАТА СРЕДА В ГР.
РАЗГРАД**

/Приета с Решение №... по Протокол №...От..... 2023 г. на Общински съвет-Разград/.

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. Тази наредба определя специфичните изисквания за облика на градските пространства, техните компоненти, сгради, ансамбли и елементи на територията на град Разград по отношение на техния архитектурен облик, дизайн и цветово оформление.

Чл. 2. (1) За хармоничното и естетическо архитектурно-градоустройствено оформяне на градската среда се приемат стандарти, оформени като Приложения към настоящата наредба.

(2) Стандартите съдържат архитектурно-градоустройствени, художествени и технически изисквания към компонентите на градската среда и техните елементи.

(3) Приемането на допълнителни стандарти за отделните компоненти на градската среда и техните елементи се извършва по реда на приемане на наредбата като неразделна част от нея.

Чл. 3 (1) Стандартите по предходните алинеи са задължителни за всички лица, имащи качеството възложител по смисъла на чл. 161 от Закона за устройство на територията.

(2) Стандартите не се прилагат за:

1. 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, които са със статут на недвижима културна ценност (НКЦ) или попадат в защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство по смисъла на Закона за културното наследство (ЗКН). Проектите за тези обекти подлежат на съгласуване по реда на ЗКН.

3. индивидуални жилищни сгради с височина до 10м в имоти частна собственост, постройки на допълващото застрояване

ГЛАВА ВТОРА

ГРАДСКА СРЕДА – ГРАДСКИ ПРОСТРАНСТВА, КОМПОНЕНТИ, ЕЛЕМЕНТИ НА ГРАДСКИЯ ДИЗАЙН

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) Компонентите на градските пространства и елементите на градския дизайн съдържат следните характеристики: цвят, форма, материал, осветеност, стил, размер, разположение, композиция и др.

Чл. 5. Градските пространства са обособени части от града – публични пространства – общинска собственост и биват:

1. Улици и алеи;
2. Площади и пешеходни участъци;
3. Детски и спортни площадки;
4. Междублокови пространства;
5. Паркове, градини, озеленени площи;
6. Други тематични или знакови за града пространства;

Чл. 6. (1) Компонентите на градските пространства оформят облика им и биват:

1. Сгради, фасади или части от тях;
2. Архитектурни ансамбли и сгради включени в свързано застрояване;
3. Огради;

4. Съоръжения и постройки на допълващото застрояване;
5. Кътове за отдых и социално общуване;
6. Детски, увеселителни и спортни съоръжения;
7. Преместваеми обекти;
8. Озеленени площи и градини, включително частни дворни пространства;
9. Декоративно-монументални обекти, паметници, паметни плочи и символи;
10. Други компоненти, оказващи визуално въздействие за постигане на единен архитектурен облик;

(2) Елементите на сградите и постройките:

1. Фасади – дограми, балкони, остъкляване на балкони и лоджии, козирки, тераси, покрития;
2. Съоръжения по фасади – леки слънцезащитни съоръжения, декоративни решетки, тенти, перголи, ветрозащитни навеси, рекламни съоръжения;
3. Покриви , в т.ч. елементи за отводняване, комини, капандури, козирки, тераси и дограма;
4. Фасадно осветление;

Чл. 7. (1) Елементите на градския дизайн биват:

1. Елементи на градското обзавеждане –пейки, осветителни тела – улични лампи, осветление в настилки, градинско и парково осветление, решетки и капаци на шахти, съдове за отпадъци, чешми, фонтани, часовници, велостоянки, и др.;
2. Преместваеми и други обекти – спирки на масовия градски транспорт, павилиони с различни функции, маси за консумация, щендери за цветя и зеленчуци, чадъри, тенти, навеси и др.;
3. Съоръжения – електрически и интернет-шкафове, табла и касети, предпазни кутии, трафопостове, зарядни станции, съоръжения за паркиране;
4. Елементи на зелената система – улично озеленяване, кашпи, озеленени перголи, решетки около дървета и други.
5. Информационни и указателни елементи – табели, знаци, надписи и други.

(2) За елементите на градския дизайн се търсят унифицирани решения за цялостния облик на града или уникални решения за отделни дефинирани градски пространства, предмет на отделни проектни разработки;

(3) Тяхното оформление (проектиране или избор на готови изделия), поставяне и поддържане е задължение на Община Разград. По изключение може да бъде възлагано на други физически или юридически лица.

Чл. 8. 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.

Чл. 9. (1) Главният архитект на Община Разград или упълномощено от него лице дава предписания за привеждането на компонентите на градската среда и техните елементи в съответствие със стандартите и техническите изисквания, описани в Приложенията към чл. 2, ал. 1 на настоящата наредба.

(2) 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 самостоятелни характеристики.

(3) Характерните градски пространства по ал. 2 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.

ГЛАВА ТРЕТА

ГРАДСКА СРЕДА – ЗОНИ И ЦВЕТОВИ СТАНДАРТИ

Раздел първи

Зони на градската среда

Чл. 10. (1) С настоящата наредба територията на град Разград се разделя на зони, за които се определят художествени изисквания към компонентите на градските пространства и техните елементи;

(2) Зоните се обособяват, съобразно своите специфични характеристики така, че всяка от тях да се отличава от останалите със собствена визия, както следва:

1. Зона Център
2. ж.к. „Абритус“
3. ж.к. „Стефан Караджа“, ж.к. „Хърсате“
4. ж.к. „Възраждане“, ж.к. „Освобождение“
5. ж.к. „Варош“
6. ж.к. „Лудогорие“, ж.к. „Бели Лом“
7. ж.к. „Запад“, ж.к. „Житница“
8. ж.к. „Добровски“, ж.к. „Оборище“
9. ж.к. „Орел“, БЗ „Перистър“, Промислена зона запад и Промислена зона изток

(3) Зоните по ал. 2 са описани и представени графично в Приложение № 1 към настоящата наредба.

Раздел втори

Цветови стандарти и художествени изисквания

Чл. 11. (1) Цветовите стандарти са доминираща гама цветови решения, които се прилагат към компонентите на градската среда и техните елементи на всяка от зоните по чл. 10 с цел да се създаде общ облик на всяка зона;

(2) Комбинирането на доминиращата цветова гама с неутралната гама или с естествените цветове на избраните завършващи материали (стъкло, метал, дърво, керамика и др.) следва да бъде в съотношение, което да осигурява лесното и недвусмислено разпознаване принадлежността на обекта към съответната зона;

(3) При изричното спазване на условията на ал. 2 се допуска използването на контрастни или външни за доминиращата гама цветове с цел подчертаване на конкретни архитектурни, декоративни, художествени или други елементи за постигане на уникален и по-въздействащ облик.

(4) Цветовите стандарти са подробно разработени в Приложение № 2 към настоящата наредба.

(5) Доминиращите цветове трябва да са светли и непривличащи слънчева светлина с оглед климатичните промени.

Чл. 12. (1) Цветовите стандарти не се прилагат за:

1. обектите по чл. 147, ал. 1 от ЗУТ с изключение на плътни огради по улична регулация (чл. 147, ал. 1, т. 7 от ЗУТ).

2. индивидуални жилищни сгради с „ниско застрояване“ в имоти частна собственост – сгради с по-малко от три обекта с жилищно предназначение, когато тене са разположени на улична регулация. Изключението не важи за индивидуалните жилищни сгради, разположени по протежението на главните пътни артерии и разположени в границите на Централна градска част.

3. сгради, постройки и огради, които се поддържат или възстановяват в автентичен вид или имитират автентичните при изграждането им материали.

(2) При необходимост с Решение на Общински експертен съвет по устройство на

територията (ОЕСУТ) или при издаване на виза за проектиране по чл. 140 от ЗУТ към сградите и постройките могат да бъдат поставяни допълнителни изисквания за вписване в градската среда.

Чл. 13. (1) Цветовото оформление на сгради или части от сгради в зоните по чл. 10, ал. 2, на които се прилагат мерки за енергийна ефективност се предвижда в съответните цветови гами (стандарт) и техните нюанси, съгласно Приложение № 2 към тази наредба.

(2) Фасадното оформление на сгради или части от сгради, разположени около граничните градски пространства по чл. 5, попадащи в различни зони и различна класификация на цветовете стандарти според Приложение № 2, се разработва в сходна цвятова гама, използвайки поне един общ цвят или негови близки нюанси, с цел постигане на ансамблово и архитектурно единство и цялостно композиционно решение.

Чл. 14. (1) При изготвяне на инвестиционен проект за 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, и при задължително спазване на цветовете стандарти според Приложение № 2.

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

Чл. 15. (1) При проектиране на нови жилищни, обществено обслужващи и смесени сгради или реставриране на съществуващи такива, в Централна смесена зона задължително цялостният архитектурен облик трябва да е съобразен със съседните сгради и да се вписва хармонично в заобикалящата го среда.

(2) Отклонения от ал. 1 се допускат, ако проектът по част „Архитектура“ съдържа детайлно разработена концептуално-художествена обосновка, подкрепена с графично решение.

(3) Ал. 1 не се прилага за обекти, които са със статут на недвижима културна ценност (НКЦ) или попадат в защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство по смисъла на Закона за културното наследство (ЗКН). Проектите за тези обекти подлежат на съгласуване по реда на ЗКН.

Чл. 16. Слънцезащитни елементи като сенници, тенти, перголи и др. по новоизграждащи се и съществуващи сгради се изпълняват в обща цвятова гама или в контраст и като оттенок или нюанс, кореспондиращи както един с друг, така и с цветовете на съответната сграда, растера и вида на нейната фасада и/или дограма.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

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 стандарти.

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. (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 с възможностите за водоотвеждането им, както и с вече поставени такива, с оглед създаване на цялостно хармонично 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 и ал. 2 се допуска само при обективни причини като невъзможност за монтаж и обслужване.

(4) Препоръчва се използване на хоризонтално и вертикално озеленяване, озеленяване на балкони и тераси, използване на дишащи материали по фасади и други мерки в полза на адаптация към климатичните промени.

Чл. 20. (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.

(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 съобразяване и с цветовото решение на реализираните огради и сгради в, т.ч. и през улица. Отклонение от цветовия стандарт се допуска само като нюанс на съответната гама с цел осигуряване на хармоничното решение на цветовете.

Чл. 21. (1) Поставяемите обекти и рекламно-информационни елементи (РИЕ) на територията на град Разград се разполагат, след издадено разрешение за поставяне, по ред, установен с Наредба за определяне на реда за издаване на разрешение за поставяне на преместваеми обекти и реклами на територията на община Разград.

(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 за наддавания 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, Главния архитект на Общината съгласува проекта.

(3) При необходимост с Решение на ОЕСУТ или при издаване на Схемата за одобряване на поставяемите обекти и РИЕ съответно по чл. 56 и чл. 57 от ЗУТ могат да бъдат поставяни допълнителни изисквания за вписване в градската среда.

ГЛАВА ПЕТА

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОБЕМА И СЪДЪРЖАНИЕТО НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ

Чл. 22. Инвестиционните проекти в обхвата на зоните по чл. 10, ал. 2 трябва съдържат текстови и графични материали за спазване на художествените изисквания и стандартите по настоящата Наредба.

Чл. 23. (1) При констатирани несъответствия на инвестиционния проект с изискванията на настоящата наредба, компетентният орган дава указания на вносителя на проекта да ги отстрани.

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

Чл. 24. Дейностите и строежите, за които не се изисква одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж по чл. 151 от ЗУТ трябва да бъдат извършени в съответствие със стандартите по настоящата наредба.

ГЛАВА ШЕСТА КОНТРОЛ

Чл. 25. (1) Контролът по спазването на разпоредбите на тази наредба е превантивен и последващ и се осъществява от Кмета на Община Разград 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 Разград или от упълномощените от него лица по ал. 1.

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 2 000 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 Разград може да предоставя свои функции по тази наредба на Главния архитект и на други длъжностни лица от общинската администрация.

§ 2. Главният архитект на Община Разград 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.

5. **„Компоненти на градските пространства“** са всички частни и публични обекти (архитектурни ансамбли, преместваеми обекти, сгради и постройки, фасади или части от тях, огради, технически и други съоръжения, декоративно-монументални обекти, озеленени и пешеходни площи и други), които формират градското пространство и оказват визуално въздействие за постигане на неговия уникален архитектурно-художествен облик.

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

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 и одобряване 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 от Закона за устройство на територията.

§7. (1) Наредбата влиза в сила от2023 г. и се прилага за компонентите на градската среда и техните елементи, с приетите за това стандарти.

§8. Разпоредбите по прилагането на наредбата важат за всички инвестиционни намерения и интервенции, касаещи фасадното оформление на стари и нови сгради, реализирани след датата на влизането ѝ в сила, включително такива, отнасящи се за прилагане на мерки за енергийна ефективност към съществуващи сгради.