

НАРЕДБА № 25

за градската среда на град Елхово

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) Тази наредба определя специфичните изисквания за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли.

(2) Наредбата определя и допълнителни изисквания към обема и съдържанието на подробните устройствени планове и на инвестиционните проекти за нови сгради, реконструкция, пристрояване и 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 Елхово.

(3) Наредбата се прилага за територията на град Елхово и обхваща всички компоненти на градската среда, допринасящи в единство за цялостното ѝ възприемане.

ГЛАВА ВТОРА

ГРАДСКАТА СРЕДА

Раздел първи

Градска среда. Компоненти на градската среда

Чл.2. (1) Градската среда е система от градски пространства, сгради, постройки и архитектурни ансамбли и други компоненти и елементите в тях, която създава уникален и разпознаваем облик, характерен за града.

Чл.3. (1) Градските пространства и техните елементи са:

1. Булеварди, 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,

улицы и др.

6. Други знакови за града пространства с характерно въздействие.

(2) Сгради и постройките включват следните елементи:

1. Фасади – дограми, балкони, остъкляване на балкони и лоджии, козирки, тераси, навеси;

2. Съоръжения по фасади – леки слънцезащитни съоръжения, остъкляване на балкони и лоджии 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, велосстоянки, 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

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

Специфични изисквания към компонентите на градската среда и техните елементи

Чл.4. (1). Специфичните изисквания към компонентите на градската среда и техните елементи следва да отговарят на техническите стандарти и задължителните предписания, посочени в тази наредба.

(2). Главният архитект на Община Елхово или упълномощено от него лице дава указания по прилагането на стандартите.

Чл.5. Привеждането на компонентите на градската среда и техните елементи в съответствие с изискванията на тази наредба се извършва от заинтересованите лица по реда на тази наредба.

ГЛАВА ТРЕТА

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ И ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ. РЕД И УСЛОВИЯ

Раздел първи

Допълнителни изисквания 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.6.(1) Инвестиционните проекти за нови сгради, реконструкция, пристрояване и надстрояване и основни ремонти на сгради и съоръжения, улици, площади и озеленени площи включват към съответната проектна част ("Архитектурна", "Конструктивна", "Паркоустрояване и благоустрояване", друга) съгласно Наредба № 4 от 21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, обосновка за спазване на нормите на наредбата.

(2) Обосновката по ал. 1 включва визуализиране на компонентите на градската среда и техните елементи в чертежи, графики и други, както и обяснителна записка, поясняваща проектното решение.

(3) В проекта 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. елементи на сградата, в съответствие с тази наредба.

(4) Обяснителната записка 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.

(5) За обектите, за които е изискуема част "Паркоустройство и благоустройство", обяснителната записка съдържа обосновка на избраните настилки, вид на дървесната, храстовата и цветната растителност, детайли за архитектурните градински елементи, съответстващи на стандартите по наредбата.

Чл.7. (1) Органът, компетентен да одобри инвестиционния проект, съгласува и одобрява проекта, включително относно съответствието му с наредбата.

(2) Съгласуването и одобряването по ал. 1 се изразява в извършване на проверка за съответствието на проекта с подробния устройствен план, включително с одобрените към него схеми.

(3) Проверката за установяване на съответствието на внесенния инвестиционен проект с наредбата се извършва по реда и при условията, регламентирани в глава осма на ЗУТ.

Чл.8. (1) При констатиране 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 внесенният проект по всички части отговаря на нормативните изисквания, включително на тази наредба.

Чл.9. Графичните материали към архитектурните проекти за консервация, реставрация и експониране на недвижимите културни ценности и на тяхната среда се изработват в съответствие с изискванията на наредбата, доколкото не противоречат на разпоредби на Закона за културното наследство и приети специфични правила и нормативи към подробни устройствени планове.

Раздел втори

Допълнителни изисквания към сградите и елементите на градската среда

Чл.10. Собствениците на сгради, постройки, съоръжения и инсталации са длъжни да ги поддържат в добро състояние и в подходящ естетически вид, включително съответстващ на одобрените с настоящата наредба технически изисквания.

Чл. 11. (1). При изготвяне на инвестиционен проект за 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 при изготвяне на общо художествено решение, включващо съседните сгради в ансамбъл, при използване на цветове в обща гама или в контраст и като оттенък или нюанс.

Чл. 12. (1) При прилагане на мерки за енергийна ефективност (саниране) по фасадните стени на жилищни сгради не участващи в програма по енергийна ефективност на жилищни сгради, новоположената мазилка следва да е с цвят идентичен на първоначално положената такава при изграждането на сградата.

(2) отклонение от ал. 1 се допуска само в обща гама, като оттенък или нюанс с цел осигуряване на хармонично решение на цветовете.

Чл. 13. (1) При монтаж на външни климатични тела, следва същите да се разполагат по съответните фасади въз основа на цялостно хармонично решение за сградата след съгласуване с архитекта на Община Елхово.

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

Чл.14. Слънцезащитни елементи като сенници, тенти, перголи и др. по новоизграждащи се и съществуващи сгради се изпълняват в цветовете на съответната сграда.

Чл.15. Проектите за нови сгради следва да се съобразяват с непосредствената им градоустройствена среда и изискванията на тази наредба, с оглед постигането на единство на архитектурно-силуетното решение по улици, квартали и в града като цяло.

Чл. 16. За цветовото фасадно оформяне на сградите в жилищни комплекси се изготвят и съгласуват индивидуални проекти.

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНО ЦВЕТОВО ОФОРМЯНЕ НА СГРАДИТЕ



Чл. 17. Изграждането на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и техните отклонения се извършва планоно или по инициатива на заинтересовани лица, при спазване на следните технически изисквания

1. Изграждането, подмяната и поддръжката на елементи от общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и присъединителните проводни за строежите в тротоари, улици, площи и елементи на зелената система се извършва планоно.

2. В срок до 15 октомври на текущата година, водоснабдителните и канализационни дружества, далекосъобщителните оператори, енергийните, топлопреносните, топлонабдителните, газопреносните и други експлоатационни дружества заявяват в община Елхово инвестиционните си намерения за изграждане и подмяна на съответните мрежи през следващата календарна година. На базата на изготвената програма за строителство на общината за съответната следваща календарна

година се извършва задължително групиране на инвестиционните намерения на дружествата и операторите, с цел съвместяване и създаване на възможност за едновременна реализация в обхват най- малко на един квартал.

3.Трасетата се оптимизират, при спазване на изискванията на Наредба №8 от 28.07.1999г. за правила и норми за разполагане на технически проводи и съоръжения в населени места , като при възможност еднотипните мрежи се предвиждат за полагане в общ изкоп, при групиране на тръбните и кабелни мрежи. Заинтересованите експлоатационни дружества, в срок до 31.01. на съответната календарна година, следва да изготвят и представят за съгласуване в община Елхово схеми за трасетата.

Чл. 18. (1) Рекламно-информационните елементи /РИЕ/ на територията нагр. Елхово се разполагат при спазване на техническите изисквания на тази наредба, след издадено разрешение за поставяне, издадено в съответствие с наредбата за реда и условията за издаване на разрешение за поставяне на преместваеми съоръжения, елементи на градското обзавеждане и рекламни, информационни и монументално -декоративни елементи на територията на община Елхово

(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 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, главният архитект на общината съгласува проекта.

Чл. 19. (1) Преместваемите обекти и информационни и декоративно- монументални елементи на територията на гр. Елхово се разполагат при спазване на техническите изисквания на тази наредба, след издадено разрешение за поставяне, издадено в съответствие с наредбата за реда и условията за издаване на разрешение за поставяне на преместваеми съоръжения, елементи на градското обзавеждане и рекламни, информационни и монументално -декоративни елементи на територията на община Елхово

Раздел четвърти

Проверка на съответствието с изискванията по тази наредба след завършване на строежа

Чл. 20. Компетентният орган, който приема строежа и го въвежда в експлоатация с разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация, извършва проверка за съответствието на строежа с одобрените проекти по реда на глава трета, раздел втори на тази наредба.

Чл. 21. (1) Компетентният орган отказва издаване на разрешение за ползване или удостоверение за въвеждане в експлоатация, когато установи наличие на някое от обстоятелствата по чл. 178, ал. 3 ЗУТ, както и когато не са спазени изискванията на настоящата наредба.

(2) При постановен отказ по предходната алинея възложителят отстранява причините за отказа и прави ново искане за издаване на разрешение за ползване или на удостоверение за въвеждане в експлоатация по общия ред.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА КОНТРОЛ

Чл. 22. (1) Контролът по спазването на разпоредбите на тази наредба се осъществява по реда на Закона за устройство на територията от Главния архитект или определените 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;

Чл. 23 /изм. с реш.№ 266/23/7 от 24.07.2025 г. /За нарушения на тази наредба на виновните физически лица се налага глоба в размер на 500 лева (255.65 евро), а на едноличните търговци или юридическите лица – имуществена санкция в размер на 1000 лева (511.29 евро).

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. 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 – улица, площад, градина, пространство между сгради, постройки, съоръжения, алеи, улици и др., заедно с ограждащите ги фасади и други елементи, което има 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. „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

§ 2. (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 от Закона за устройство на територията.

§ 5. Указания по тълкуването и прилагането на наредбата се дават от Главния архитект на община Елхово.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

към решение № 266/23/7 от 24.07.2025 г.

§2. Настоящата Наредба се издава на основание чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 79 от АПК и е приета от Общински съвет - Елхово с Решение № 266/23/7 от 24.07.2025 г.

§3. Настоящата Наредба влиза в сила от датата на въвеждане на еврото в Република България и подлежи на обнародване в местно печатно издание.

Наредбата е приета с решение № 423/37/2/ от 23.02.2023 г. на Общинския съвет – Елхово.

Наредбата е актуализирана с решение № 266/23/7 от 24.07.2025 г.

Снежана Делчева

Председател на ОбС Елхово

