

НАРЕДБА ЗА ГРАДСКАТА СРЕДА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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.

(2) Наредбата определя допълнителни изисквания към обема и съдържанието на подробните устройствени планове и на инвестиционните проекти за нови строежи, реконструкция, пристрояване и надстрояване и основни и текущи ремонти на сгради и съоръжения, улици, площи и озеленени площи, както и на елементите на градската среда с цел опазването и съхраняването на характерния облик и създаване на силуетното, архитектурно-художественото и обемно-пространственото оформление на градската среда на територията на Столична община.

Чл. 2. Настоящата наредба се прилага за територията на Столична община и обхваща компонентите на градската среда, които в своето единство допринасят за цялостното ѝ възприемане.

Чл. 3. (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 стандарти за отделните компоненти на градската среда и техните елементи в отделните зони, части от зони или групи от зони се извършва по реда на приемане на наредбата като неразделна част от нея.

(4) Стандартите по предходните алинеи са задължителни за всички лица, имащи качеството възложител по смисъла на чл.161 от Закона за устройство на територията с изключение на територии и 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.

(5) 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 Министерство на културата.

Глава втора ГРАДСКАТА СРЕДА. ЗОНИ

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) Компонентите на градската среда и техните елементи са посочени в графичен и табличен вид в Приложение № 1.

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

(4) Компонентите на градската среда и техните елементите съдържат следните характеристики:

1. Цвят;
2. Форма;
3. Материал;
4. Осветеност;
5. Стил;
6. Размер;
7. Разположение;
8. Композиция;
9. други.

Раздел втори Изисквания към градската среда, нейните компоненти и техните елементи

Чл. 5. (1) Компонентите на градската среда и техните елементи трябва да се изграждат и поддържат в добро техническо и естетическо състояние, да са лесно разпознаваеми, достъпни и да придават автентичен облик на града.

(2) Специфичните изисквания за отделните компоненти на градската среда и техните елементи са посочени в стандарти, оформени като Приложения, неразделна част от наредбата.

Раздел трети

Зони на градската среда

Чл. 6. (1) С тази наредба на територията на Столична община се определят зони със специфични режими на регламентиране на градската среда.

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

Чл. 7. (1) За компонента сгради и улични пространства правилата на зонирването се прилагат съгласно схематични положения, представени графично в Приложение № 3, неразделна част от наредбата.

(2) За всички сгради на кръстовища, както и при сгради, разположени на две или повече улици, попадащи в зони от различна йерархия, се прилагат правилата на зоната по-високо в йерархията според Приложение № 3.

(3) За компонента улични пространства правилата на зоната от по-висока йерархия важат и за пространството от края на дъгата на радиуса на бордюра на улицата, попадаща в зона с по-ниска йерархия, до края на външната регулационна граница на първия урегулиран поземлен имот, но не по-малко от 20м, представени графично в Приложение № 3.

(4) В кръстовища в зони от еднакво йерархично ниво се използват идентични елементи.

Чл. 8. (1) Главният архитект на Столична община може да предлага на Столичния общински съвет да взема решения, с които да се определят характерни градски пространства със самостоятелни характеристики, които да бъдат оформени с цялостно решение въз основа на индивидуален проект.

(2) След приемането на решение на Столичен общински съвет по предходната алинея, главният архитект изготвя задание за провеждане на конкурс за възлагане изработването на индивидуален проект, в което се посочват конкретни указания, насоки, цветови решения и др.

(3) Индивидуалният проект може да изключва прилагането на стандартите по тази наредба, ако това е посочено в заданието.

Раздел четвърти

Специфични изисквания към компонентите на градската среда и техните елементи в отделните зони

Чл. 9. Специфичните изисквания към компонентите на градската среда и техните елементи в отделните зони с цел създаване на конкретна идентичност и съвместимост с цялостния архитектурно-художествен облик на града са посочени в стандарти, оформени в приложения за съответната зона.

Чл. 10. (1) Компонентите на градската среда и техните елементи, попадащи в първа и втора зона се оформят в съответствие със стандартите, съдържащи задължителни предписания по отношение на тях (за цветово решение, вид материали, типове детайли и др.).

(2) Компонентите на градската среда и техните елементи в останалите зони се оформят в съответствие със стандартите, съдържащи варианти за решения (цветово решение, вид материали, типове детайли и др.).

(3) Главният архитект на Столична община дава указания по прилагането на стандартите за зоните по ал. 2.

Чл. 11. 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 ПРИ ОФОРМЯНЕ НА** **ГРАДСКАТА СРЕДА.РЕД И УСЛОВИЯ**

Раздел първи

Допълнителни изисквания към обема и съдържанието на ПУП

Чл. 12. (1) Компонентите на градската среда и техните елементи, за които са приети стандарти по реда на тази наредба и които попадат в предметния обхват на подробния устройствен план, се отразяват в схема, неразделна част от плана, съобразно зоната, в която попадат.

(2) Схемата по предходната алинея се представя в графичен и цифров вид в мащаб 1:1000, като обема и съдържанието ѝ отговарят на изискванията, определени в съответния стандарт съгласно настоящата наредба.

(3) С акта за разрешаване изработването на подробен устройствен план се указва необходимостта от изработване на схема по ал. 1.

Чл. 13. Схемите определят пространственото разположение, вид, тип, размер и функция на различните елементи на градската среда.

Чл. 14. (1) Схемите се одобряват по реда за одобряване на подробния устройствен план, едновременно с него като неразделна част по реда и при условията, регламентирани в глава седма на ЗУТ и глава трета на ЗУЗСО.

(2) Схемите могат да се одобряват и отделно като неразделна част към подробния устройствен план по реда на чл. 140, ал. 3 от ЗУТ.

Раздел втори

Допълнителни изисквания към обема и съдържанието на **инвестиционните проекти**

Чл. 15. (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. 16. (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. 17. (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. 18. 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.

Чл. 19. (1) Органът, компетентен да одобри инвестиционния проект, съгласува и одобрява проекта по раздел „Градска среда“ към част „Архитектура“.

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

(3) Проверката за установяване на съответствието на внесените инвестиционен проект със стандартите, посочени с приложенията се извършва по реда и при условията, регламентирани в глава осма на ЗУТ.

Чл. 20. (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 внесените проект по всички части отговаря на нормативните изисквания, включително на стандартите по тази наредба.

Чл. 21. 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 стандартите по наредбата доколкото не противоречат на императивните разпоредби на Закона за културното наследство и приети специфични правила и нормативи към подробни устройствени планове.

Раздел трети

Допълнителни изисквания при текущ ремонт на сгради, постройки, съоръжения, инсталации и части от тях, както и на други елементи на градската среда

Чл. 22. (1) 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 стандарти.

(2) За строежите, за които не се изисква одобряване на инвестиционен проект по чл. 147 от ЗУТ, но е необходимо издаване на разрешение за строеж, то се издава от административния орган по заявление на заинтересованото лице.

(3) В разрешението за строеж по предходната алинея се посочва стандарта, който трябва да се спазва при изпълнение на строежа.

Чл. 23. (1) 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.

(2) Собствениците извършват текущи ремонти своевременно, при които са длъжни да се придържат към инвестиционния проект или фактическото положение, при извършване на подмяна на дограма, ремонт на фасадите и др., и при спазване на установените с настоящата наредба изисквания и стандарти за съответната зона.

(3) Общото събрание на собствениците в етажната собственост, съответно съсобствениците вземат решение по реда на Закона за управление на етажната собственост, съответно по реда на чл. 32 от Закона за собствеността, който от вариантите в приетия стандарт ще прилагат за тяхната сграда.

(4) Собствениците на самостоятелни обекти в етажната собственост носят отговорност за допуснати от тях нарушения на установените с настоящата наредба изисквания и стандарти.

Раздел четвърти

Проверка на съответствието със стандартите по тази наредба след завършване на строежа

Чл. 24. 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 и със съответния стандарт, посочен в разрешението за строеж за строежите по чл. 21.

Чл. 25. (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 И САНКЦИИ

Чл. 26. (1) Контролът по спазването на разпоредбите на тази наредба е превантивен и последващ, и се осъществява от кмета на СО или упълномощени от него длъжностни лица от столичната общинска администрация.

(2) Длъжностните лица по ал. 1 имат право да извършват проверки.

(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 стандартите, регламентирани с наредбата
5. да съставят актове за установяване на административни нарушения.

(4) Наказателните постановления се издават от кмета на Столична община или негов заместник.

Чл. 27. За нарушения на тази наредба на виновните 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. 28. 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 Столична община може да предоставя свои функции по тази наредба на заместниците си, на главния архитект на Столична община и на други длъжностни лица от общинската (районната) администрация.

§ 2. Главният архитект на Столична община може да предостави свои функции по тази наредба на други длъжностни лица от общинската (районната) администрация.

§ 3. При проверката за съответствието на проекти за подробни устройствени планове и техните изменения, на инвестиционни проекти с разпоредбите на тази наредба не се дължат допълнителни такси.

§ 4. Предвиденото в наредбата съобщаване на указания се извършва чрез писмено съобщение, което се връчва по реда на АПК.

§ 5. За неуредените по тази наредба въпроси, свързани с издаването, оспорването и изпълнението на административни актове, се прилагат разпоредбите на Административнопроцесуалния кодекс.

§ 6. По смисъла на тази наредбата:

1. „Градско пространство“ е обособена част от града – улици, площади, градини, пространства между сгради заедно с ограждащите сградите фасади, която има единно визуално въздействие и/или характерен облик, историческо или традиционно установено значение за града.

2. „Характерни градски пространства“ са градски пространства, които имат устойчива роля за създаване и разпознаване на уникалния и характерен облик на града.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 7. (1) Започнатите производства по изработване на проекти за подробни устройствени планове или техните изменения и 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 подробен устройствен план или изменението му се смята датата на издаване на заповед за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план или изменението му.

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

§ 8. (1) Всички собственици на имоти и/или сгради, които влизат в приложното поле на настоящата наредба, са длъжни в сроковете, определени в съответния стандарт за компонентите на градската среда, да ги приведат в съответствие със стандарта.

(2) При неизпълнение на задължението по ал. 1 комисия, назначена от главния архитект на Столична община, констатира неизпълнението, като отразява фактическите констатации в протокол. Въз основа на констатациите в протокола, комисията предлага на кмета на Столична община, имотът и/или сградата да се приведат в съответствие с приетите стандарти от общината за сметка на собствениците на имота.

(3) Строителството и/или строително-ремонтните работи в случаите по ал. 2 се извършват въз основа на заповед от кмета на Столична община от лице, избрано за изпълнител по реда на Закона за обществените поръчки.

(4) Заповедта по ал. 3 се съобщава на заинтересованите лица и може да се обжалва по реда на Административно-процесуалния кодекс.

(5) Въз основа на влязлата в сила заповед по ал. 3 и протокол за извършени работи, неразделна част от който са счетоводните документи за извършените разходи, се издава заповед за незабавно изпълнение по реда на чл. 418 от Гражданския процесуален кодекс.

§ 9. Тази наредба се приема на основание чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация във връзка с чл. 17б от Закона за устройството и застрояването на Столичната община.

§ 10. (1) Наредбата влиза в сила от датата на обнародването ѝ на сайта на Столичния общински съвет и се прилага за компонентите на градската среда и неговите елементи, за които са приети стандарти.

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

§ 11. Указания по тълкуването и прилагането на наредбата се дават от главния архитект на Столична община.

Елементи

Компоненти



Компоненти		Сгради и ансамбли	Градски пространства	Зелени пространства
Елементи				
Фасади		V	-	-
Балкони, тераси, лоджии		V	-	-
Дограми		V	-	-
Декоративни елементи		V	-	-
Облицовки		V	-	-
Тенти		V	-	-
Навеси		V	-	-
Завеси		V	-	-
Климатизици		V	-	-
Входни врати		V	-	-
Пощенски кутии		V	-	-
Интернет кутии		V	-	-
Тръби		V	-	-
Кабели		V	-	-
Покриви		V	-	-
Капандури		V	-	-
Перголи		V	-	-
Козирки		V	-	-
Колчета		-	V	-
Казани		-	V	-
Трафопостове		V	V	V
Рекламни елементи		V	V	V
Други		V	V	V
Осветителни тела		V	V	V

Пътни знаци	-	V	-	V
Улично озеленяване	-	V	-	V
Звукоизолиращи стени	-	V	-	V
Спирки	-	V	-	V
Електрически стълбове	-	V	-	V
Пешеходни пътеки	-	V	-	V
Подлези	-	V	-	V
Надлези	-	V	-	V
Паркинги	-	V	-	V
Кашпи	-	V	-	V
Кошчета	-	V	-	V
Пейки	-	V	-	V
Информативни табели (тотеми)	-	V	-	V
Дървета	-	V	-	V
Решетки около дърветата	-	V	-	V
Шахти	-	V	-	V
Бордюри	-	V	-	V
Настилки	-	V	-	V
Огради	-	V	-	V
Щендери	-	V	-	V
Чадъри	-	V	-	V
Маси за консумация	-	V	-	V
Столове за консумация	-	V	-	V
Павилиони	-	V	-	V
Спортни площадки	-	-	-	V
Детски площадки	-	-	-	V
Алеи	-	-	-	V