



**ОБЩИНА ВЕЛИКИ ПРЕСЛАВ  
ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ**

УТВЪРЖДАВАМ:...../п/.....  
ИНЖ. ЯНКО ЙОРДАНОВ  
КМЕТ НА ОБЩИНА ВЕЛИКИ ПРЕСЛАВ

**УКАЗАНИЯ  
ЗА  
ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ОБЩИЯ АРХИТЕКТУРЕН ОБЛИК НА ГРАД  
ВЕЛИКИ ПРЕСЛАВ**

**ГЛАВА ПЪРВА  
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Чл.1. Настоящите Указания определят специфичните изисквания към общия архитектурен облик на град Велики Преслав.

Чл.2. Общият архитектурен облик на гр. Велики Преслав е обликът, който придават на града сградите и градските пространства.

Чл.3. Указанията определят и допълнителните изисквания към обема и съдържанието на инвестиционните проекти за нови сгради и елементи на градските пространства в обхвата на § 1 от ДР на настоящите Указания, както и на инвестиционните проекти за основни ремонти, реконструкции, пристрояване и надстрояване на сгради и елементи на градските пространства.

Чл.4. Указанията се прилагат за територията на град Велики Преслав, ограничени в неговите строителни граници.

Чл.5. За оформление на сградите и градските пространства в гр. Велики Преслав се определят цветови стандарти, описани в Приложение № 1 към настоящите Указания;

Чл.6. Стандартите са задължителни за всички сгради и градски пространства в града;

Чл.7. Стандартите 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 едноетажни и двуетажни жилищни сгради с „ниско застрояване“ по смисъла на чл. 23, ал. 1, т. 1 от ЗУТ в имоти частна собственост, разположени най-малко на 3,00 метра от уличната регулационна линия;

Чл. 8. Стандартите по предходните алинеи 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 настоящите Указания, 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.

## **ГЛАВА ВТОРА СГРАДИ И ГРАДСКИ ПРОСТРАНСТВА**

Чл. 9. (1) Сградите включват следните елементи:

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

(2) Градските пространства включват следните елементи:

1. Площади;
2. Пространства пред и между сгради, постройки, съоръжения, алеи;
3. Други знакови за града пространства с единно визуално въздействие , характерен облик, свързан с историята , традициите или функционалното предназначение на определена част от града;
4. Други компоненти: огради, спирки за обществения транспорт, пейки, перголи, кашпи, улично и парково осветление, стойки за велосипеди, чешми, фонтани, шкафове, табла и касети за различни комуникации, табели за обозначаване и информизиране, съдове за отпадъци с изключение на контейнери и кофи за битови отпадъци, павилиони, маси за консумация, щендери, навеси, рекламни билбордове и други рекламни и информационни елементи;
5. 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.

## **ГЛАВА ТРЕТА ИЗИСКВАНИЯ КЪМ СГРАДИТЕ И ГРАДСКИТЕ ПРОСТРАНСТВА И ТЕХНИТЕ ЕЛЕМЕНТИ**

### **Раздел първи:**

#### **Изисквания към сградите и техните елементи и към инвестиционните проекти за нови или съществуващи сгради**

Чл. 10. 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 настоящите Указания технически изисквания и стандарти;

Чл. 11. Собствениците на сгради, постройки, съоръжения и инсталации са длъжни превантивно да вземат мерки за обезопасяване на собствеността си с оглед обществената безопасност;

Чл. 12. (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 решение, включващо съседни сгради, се използват цветове в обща гама, в контраст или като нюанс;

2. при прилагане на индивидуални мерки за енергийна ефективност (топлоизолация на фасади) по фасадните стени на жилищни сгради, които не участват по програми за енергийна ефективност на жилищни сгради, новоположената мазилка следва да е с цвят, идентичен на първоначално положената такава при изграждането на сградата.

Чл. 13. (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 по начин, съобразен със съществуващото 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 се допуска само при обективни причини като невъзможност за монтаж и обслужване.

Чл. 14. Слънцезащитни елементи като сенници, тенти, перголи по новоизграждащи се и съществуващи сгради се изпълняват в обща цветова гама или в контраст или като нюанс, кореспондиращи както един с друг, така и с цветовете на съответната сграда, растера и вида на нейната окачена фасада и/или дограма.

Чл. 15. (1) Цветовото фасадно оформяне на сградите в жилищни комплекси, на които се прилагат мерки за енергийна ефективност, включващи теплоизолация на фасади се предвиждат в цветовете гами съгласно Приложение № 1 към настоящите Указания.

(2) Цветовите стандарти за жилищни сгради, разположени около главни публични пространства, формиращи облика на града и тангентирани на главни пътни артерии, но попадащи в различни квартали и различна класификация на цветовете стандарти според Приложение № 1, се разработва в сходна цветова гама, използвайки поне един общ цвят или негови близки нюанси, с цел постигане на ансамблово и архитектурно единство и цялостно композиционно решение.

Чл. 16. (1) Оградите (вид, форма, височина, материали и други) се изграждат при спазване на общите изисквания на ЗУТ, съобразно видовете устройствени зони и територии, оформянето на първостепенната улична мрежа и другите публични пространства, теренните особености и предназначението на поземлените имоти.

(2) Изграждането на плътни огради се регламентира с правилата и нормативите по настоящите Указания, 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 в урегулирани имоти, отредени за озеленяване.

(3) Оградите следва да отговарят на изискванията на чл. 169 от ЗУТ като изборът на цветovo 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. 17. Рекламно-информационните елементи (РИЕ) на територията на град Велики Преслав се разполагат при спазване на техническите изисквания към конкретния елемент и при спазване на Наредба № 7 за рекламната дейност на територията на община Велики

Преслав, след издадено разрешение за поставяне от Главния архитект на Община Велики Преслав и заплатена такса съгласно Наредба № 4 за определянето и администрирането на местните такси, цени на услуги и права на територията на община Велики Преслав.

Чл. 18. Преместваемите обекти и информационни и декоративно-монументални елементи на територията на град Велики Преслав се разполагат след издадено разрешение за поставяне, по ред, установен с Наредбата по чл. 56 ал. 2 от ЗУТ.

Чл.19. Инвестиционните проекти за нови сгради, реконструкция, пристрояване и надстрояване и основни ремонти на съществуващи сгради включват към съответната проектна част – „Архитектурна“, „Конструктивна“ или друга, съгласно НАРЕДБА № 4 от 21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, становище за спазване на съответния цветови стандарт, одобрен по реда на Указанията

Чл. 20. (1) При одобряването на инвестиционните проекти, следва да се съблюдава спазването на съответствие на инвестиционния проект с изискванията на настоящите Указания и с цветовите стандарти в Приложение № 1 към настоящите Указания, като съответният стандарт се вписва като условие в издаденото разрешение за строеж по реда на чл. 148 от ЗУТ.

(2) При констатирани несъответствия между инвестиционния проект и стандартите и техническите изисквания в настоящите Указания, компетентният орган дава указания на заинтересованите лица по чл. 3 ал.1 да ги отстрани с указан срок.

(3) След отстраняване на несъответствията, компетентният орган издава разрешение за строеж, ако внесеният проект по всички части отговаря на нормативните изисквания, включително на изискванията по настоящите Указания.

## **Раздел втори:**

### **Изисквания към градските пространства и техните елементи и към инвестиционните проекти за нови или съществуващи елементи на градските пространства**

Чл.21. (1) В териториите, граничещи с транспортни и/или пешеходни артерии, 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 лесна поддръжка.

(3). Елементите на градското обзавеждане (пейки, кошчета, чешми, кашпи, стойки за велосипеди, стълбове за осветление и т.н.) се изработват по индивидуални проекти или се използват готови каталожни продукти, като се подчиняват на единна концепция за визия по отношение на дизайн, материали и детайли.

Чл.22. Инвестиционните проекти за нови елементи на градското пространство или за основни ремонти и реконструкция на същите включват към съответната проектна част – „Архитектурна“, „Конструктивна“ или друга, съгласно НАРЕДБА № 4 от 21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, становище за спазване на съответния цветови стандарт, одобрен по реда на Указанията

Чл.23. (1) При одобряването на инвестиционните проекти, следва да се съблюдава спазването на съответствие на инвестиционния проект с изискванията на настоящите Указания и с цветовите стандарти в Приложение № 1 към настоящите Указания, като

съответният стандарт се вписва като условие в издаденото разрешение за строеж по реда на чл. 148 от ЗУТ.

(2) При констатирани несъответствия между инвестиционния проект и стандартите и техническите изисквания в настоящите Указания, компетентният орган дава указания на заинтересованите лица по с указан срок за отстраняване.

(3) След отстраняване на несъответствията, компетентният орган издава разрешение за строеж, ако внесенят проект по всички части отговаря на нормативните изисквания, включително на изискванията по настоящите Указания.

## **ГЛАВА ЧЕТВЪРТА КОНТРОЛ**

Чл. 24. (1) Контролът по спазването на разпоредбите на настоящите Указания е превантивен и последващ и се осъществява от кмета на Община Велики Преслав или упълномощени от него длъжностни лица от общинската администрация.

### **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§ 1. По смисъла на настоящите Указания:

1. „Сграда“ е елемент на основното застрояване в урегулиран поземлен имот по смисъла на чл.20, ал.2 от ЗУТ;

2. „Градско пространство“ е обособена част от града – площад, градина, пространство между сгради, група от постройки, алеи, заедно с ограждащите ги фасади и други елементи, което има единно визуално въздействие , характерен облик, свързан с историята , традициите или функционалното предназначение на определена част от града;

§ 2. Кметът на Община Велики Преслав може да предоставя свои функции по настоящите Указания на Главния архитект и на други длъжностни лица от общинската администрация.

§ 3. Главният архитект на Община Велики Преслав може да предоставя свои функции по настоящите Указания на други длъжностни лица от общинската администрация.

§ 4. За неуредените по настоящите Указания въпроси, свързани с издаването, оспорването и изпълнението на административни актове, се прилагат разпоредбите на Закона за устройство на територията и Административно процесуалния кодекс.














### **Приложение № 1 към чл. 5**

#### **ЦВЕТОВИ СТАНДАРТИ ЗА ФАСАДНО ОФОРМЯНЕ НА СГРАДИТЕ И ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ГРАДСКОТО ПРОСТРАНСТВО**




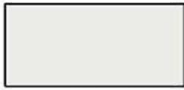




**Изготвил:**

**ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА ОБЩИНА ВЕЛИКИ ПРЕСЛАВ...../п/.....  
/АРХ. ГЕРГАНА ЦОНКОВА/**

**ЦВЕТОВИ СТАНДАРТИ ЗА ФАСАДНО ОФОРМЯНЕ НА СГРАДИТЕ И ЕЛЕМЕНТИТЕ  
НА ГРАДСКОТО ПРОСТРАНСТВО**

 RAL 8003	»	 RAL 5035	»	 RAL 6000	 RAL 2010	 RAL 4011	 RAL 070 60 50	»	 RAL 3016		
»	 RAL 8023	 RAL 5007	»	 RAL 5018	 RAL 2011	»	 RAL 4005	»	 RAL 1005	 RAL 040 50 40	
 RAL 8001		 RAL 5023		 RAL 180 70 25	 RAL 1007	»	 RAL 4001	 RAL 075 70 60	»	 RAL 3022	
»	 RAL 1011	»	 RAL 5015	 RAL 170 70 15	»	 RAL 1016	 RAL 330 60 20	»	 RAL 085 70 50	»	 RAL 3012
 RAL 070 70 30		 RAL 5024		 RAL 170 80 10	»	 RAL 1017	»	 RAL 4009	»	 RAL 1012	 RAL 030 60 20
 RAL 1002		 RAL 250 60 40		 RAL 190 80 15	 RAL 070 80 30		 RAL 290 70 15	 RAL 095 80 50		 RAL 050 60 20	
 RAL 1001		 RAL 5012	»	 RAL 6019	»	 RAL 1014	 RAL 360 80 10	 RAL 080 80 40		 RAL 050 80 20	
»	 RAL 1015	»	 RAL 240 70 30	 RAL 130 90 20	 RAL 080 80 10		 RAL 340 80 05	 RAL 090 80 40		 RAL 030 80 10	
 RAL 070 90 20		 RAL 240 80 20		 RAL 180 90 10	 RAL 080 90 30		 RAL 360 92 05	»	 RAL 1000	 RAL 050 80 10	
 RAL 9010		 RAL 220 90 05		 RAL 130 90 05	 RAL 075 90 10		 RAL 300 90 05	 RAL 100 90 20		 RAL 040 90 10	

**УНИВЕРСАЛНИ ЦВЕТОВЕ, КОИТО ПРИСЪСТВАТ ВЪВ ВСИЧКИ КОМБИНАЦИИ**

 RAL 7048	»	 RAL 7044	»	 RAL 7038	»	 RAL 9003
 RAL 1011		 RAL 1002		 RAL 1001		 RAL 1015

ВЪЗМОЖНИ СА ОТКЛОНЕНИЯ В ЦВЕТА ЕДИНСТВЕНО КАТО СВЕТОСИЛА  
ЗА НАМИРАНЕ НА ДОБРИЯ КОНТРАСТ И ЧЕТЛИВОСТ НА ОБЕМИТЕ.