

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СОПОТ

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ №.....С-2373.....
Дата:.....02.05.2023г.....

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ

входящ №.....ДЗ-380.....
дата:.....02.05.2023г.....

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

Деян Дойнов

КМЕТ НА ОБЩИНА СОПОТ

Разпределям
за гледане и
обсъждане от
всички ПК. Определена
ПК „АПВ“ за водещ
която да изготви
Становище.
02.05.2023г.

Относно: Приемане на Наредба за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Сопот.

Фактическо основание/мотиви: С чл. 13а от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ (ДВ, бр. 25 от 2019 г.) се даде възможност с наредба на общинския съвет да бъдат определени специфични изисквания за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли.

С изработения проект на Наредба за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Сопот се определят специфични изисквания, касаещи визията на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Сопот, по отношение тяхното цветово оформление и цялостен облик. В тази връзка територията на гр. Сопот е разделена на зони.

В мотивите към проекта на Наредба за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Сопот /Приложение № 2/, подробно са описани причините, целите и очакваните резултати от прилагането на наредбата.

Финансова част: За изпълнението на решението по докладната записка не е необходимо изразходването на средства от Бюджета на Община Сопот.

Правно основание: чл. 21, ал. 2 в изпълнение на правомощията по ал. 1, т. 23 от Закон за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/ във връзка с чл. 8 от Закон за нормативните актове /ЗНА/, чл. 76, ал. 3 от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ и чл. 13а, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Уважаема госпожо Председател,
Уважаеми госпожи и господа общински съветници,

Във връзка с гореизложеното, предлагам Общински съвет – Сопот да вземе следното,

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ:

Приема *Наредба за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Сопот*, съгласно Приложение № 1, ведно с мотивите към нея, съгласно Приложение № 2.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Приложение № 1 – Наредба за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Сопот;
- Приложение № 2 – Мотиви към Наредба за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Сопот.


ДРУГИ ПРИЛОЖЕНИЯ:


- Уведомление;
- Доказателства за изпълнение на чл. 26, ал. 3 от ЗНА;
- Предварителна оценка на въздействието;
- Справка по чл. 26, ал. 5 от ЗНА.

ВНОСИТЕЛ:


ДЕЯН ДОЙНОВ 
КМЕТ НА ОБЩИНА СОПОТ 

Съгласували:

инж. Николай Новаков
Зам.-кмет на Община Сопот 

арх. Христина Стефанова
Гл. архитект на Община Сопот 

Полина Йорданова
Ст. специалист 

Изготвил:
Йордан Кънчев
Гл. юриконсулт 

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <i>C-1713/1</i>
Дата: <i>28.03.</i> 20 <i>23</i> г.

ПРОЕКТ
28.03.2023 г.

НАРЕДБА ЗА СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОБЛИКА НА ГРАДСКИТЕ ПРОСТРАНСТВА, СГРАДИТЕ И АРХИТЕКТУРНИТЕ АНСАМБЛИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ГРАД СОПОТ

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. С тази наредба се определят специфични изисквания, касаещи визията на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Сопот, по отношение тяхното цветово оформление и цялостен облик.

Чл. 2. (1) За хармоничното и естетическо архитектурно-градоустройствено оформление на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли се определят цветови стандарти съгласно **Приложение № 2** към настоящата наредба.

(2) Цветовите стандарти представляват художествени изисквания към елементите на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли, и прилагането им от всички лица, имащи качеството на възложител по чл. 161 от ЗУТ, е задължително, освен в случаите по ал. 3.

(3) Цветовите стандарти 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. индустриалната зона на гр. Сопот;

3. свободно стоящи едноетажни и двуетажни жилищни сгради в имоти частна собственост, разположени най-малко на 3 метра от уличната регулационна линия;

4. обектите по чл.147, ал. 1 от ЗУТ в имоти частна собственост, с изключение на тези по ал. 1, т. 7.

(4) Цветовите стандарти, 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 Национален институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) и Министерството на културата.

ГЛАВА ВТОРА ЗОНИ. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ГРАДСКИТЕ ПРОСТРАНСТВА, СГРАДИТЕ И АРХИТЕКТУРНИТЕ АНСАМБЛИ

Чл. 3. За нуждите на тази наредба територията на град Сопот се разделя на зони съгласно **Приложение № 1**.

Чл. 4. 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 изисквания и стандарти.

Чл. 5. (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 при изготвяне на общо художествено силуетно решение, включващо съседните сгради в архитектурен ансамбъл.

Чл. 6. (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 със съществуващото на място 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 и ал. 2 се допуска само при обективни причини като невъзможност за монтаж и обслужване.

Чл. 7. (1) 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 оттенък или нюанс, кореспондиращи както един с друг, така и с цветовете на съответната сграда, растера и вида на нейната окачена фасада и/или дограма.

(2) Слънцезащитни елементи в зона Център се изпълняват по цвятови стандарти съгласно Приложение № 2.

Чл. 8. Цвятовото фасадно оформяне на сградите в жилищни квартали, на които се прилагат мерки за енергийна ефективност, се предвижда в съответните цвятови стандарти съгласно Приложение № 2 към тази наредба.

Чл. 9. (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) 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) Изборът на цвятово и фасадно решение за лицето към улицата на плътните огради следва да осигурява архитектурно единство на средата, доказано с архитектурен проект.

(4) При изграждане на ажурна ограда по уличната регулационна линия, лицето на същата, в т.ч. и цвята от страната на улицата следва да бъде съобразяване и с цвятовото решение на реализираните огради и сгради в, т.ч. и през улица. Отклонение от цвятовия стандарт се допуска само като нюанс на съответната гама с цел осигуряване на хармоничното решение на цвятовете.

Чл. 10. (1) Главният архитект на Община Сопот или упълномощени от него лица може да дават предписания за привеждането на елементите на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли в съответствие с разпоредбите на настоящата наредба.

(2) Предписанията по ал. 1 са задължителни за лицата по чл. 2, ал. 2.

ГЛАВА ТРЕТА КОНТРОЛ И САНКЦИИ

Чл. 11. (1) Контролът по спазването на разпоредбите на тази наредба е превантивен и последващ и се осъществява от Кмета на Община Сопот, Главния архитект или упълномощени от тях длъжностни лица от общинската администрация.

(2) При осъществяването на контрола органите по ал. 1 имат право:

1. да извършват проверки по документи и на място;
2. на достъп до всички обекти и територии, в които се извършва контролираната дейност;
3. да изискват необходимите документи, във връзка с осъществявания от тях контрол;
4. при необходимост да изискват писмени и устни обяснения от заинтересованите лица;
5. да дават предписания за предотвратяване и/или отстраняване на нарушения на настоящата наредба;
6. да съставят актове за установяване на административни нарушения.

(3) Физическите и юридическите лица, и едноличните търговци, обект на проверка, са длъжни да осигурят достъп до обекти и територии, да оказват съдействие на лицата по ал. 1, като при извършване на проверка контролните органи са задължени да се легитимират.

(4) Наказателните постановления се издават от Кмета на Община Сопот или упълномощени от него лица.

Чл. 12. Който не допусне длъжностно лице по чл. 11, ал. 1 в подлежащите на контрол обекти или не предостави на контролните органи документи или информация, се наказва с глоба в размер на 100 лева.

Чл. 13. За неизпълнение на предписание по чл. 10, на физическите лица се налага глоба в размер от 300 до 1000 лв., а на юридическите лица и едноличните търговци – имуществена санкция в размер от 1000 до 3000 лв.

(2) При повторно нарушение, на физическите лица се налага глоба в размер от 500 до 2000 лв., а на юридическите лица и едноличните търговци – имуществена санкция в размер от 2000 до 5000 лв.

Чл. 14. За други нарушения на тази наредба, на физически лица се налага глоба в размер от 100 до 500 лева, а на юридическите лица и едноличните търговци – имуществена санкция в размер от 500 до 2 000 лева.

(2) При повторно нарушение, на физическите лица се налага глоба в размер от 500 до 1000 лв., а на юридическите лица и едноличните търговци – имуществена санкция в размер от 1000 до 3000 лв.

Чл. 15. За неуредените в тази Наредба въпроси по установяването на нарушенията, издаването и обжалването на наказателните постановления и по изпълнението на наложените наказания, се прилагат разпоредбите на Закона за административните нарушения и наказания.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

1. „Градско пространство“ е обособена част от града – улици, площи, градини, пространства между сгради, постройки, съоръжения, алеи, улици и др.
2. „Архитектурен ансамбъл“ е 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.
3. „Повторно“ е нарушението, извършено в едногодишен срок от влизането в сила на наказателното постановление, с което на нарушителя е наложено наказание за същото по вид нарушение.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. Наредбата се издава на основание чл. 13а и чл. 56, ал. 10 от Закона за устройство на територията.

§ 3. Разпоредбите на наредбата важат за всички инвестиционни намерения, 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 спрямо съществуващи сгради.

§ 4. Наредбата е приета с Решение №....., взето с поименно гласуване с Протокол №..... от заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на, и влиза в сила от деня на влизането в сила на същото.

ВНОСИТЕЛ:

ДЕЯН ДОЙНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СОПОТ

Съгласували:

инж. Николай Новаков
Зам.-кмет на Община Сопот

арх. Христина Стефанова
Гл. архитект на Община Сопот

Полина Йорданова
Ст. специалист

Изготвил:
Йордан Кънчев
Гл. юрисконсулт

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ № <i>C-1713/2</i>
Дата: <i>28.03.</i> 20 <i>23</i> г.

МОТИВИ

към проекта на НАРЕДБА ЗА СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОБЛИКА НА ГРАДСКИТЕ ПРОСТРАНСТВА, СГРАДИТЕ И АРХИТЕКТУРНИТЕ АНСАМБЛИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ГРАД СОПОТ

Причините, които налагат приемането:

С чл. 13а от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ (ДВ, бр. 25 от 2019 г.) се даде възможност с наредба на общинския съвет да бъдат определени специфични изисквания за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли.

С изработения проект на наредба се определят специфични изисквания, касаещи визията на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Сопот, по отношение тяхното цветово оформление и цялостен облик. В тази връзка територията на гр. Сопот е разделена на зони.

С настоящия проект се въвежда единен механизъм за създаване на разпознаваем облик на града, въвеждане на ред и преустановяване на практиката на поединичен подход за всяко разрешение, което води до липса хармоничност и допълване в цялостната визия на градските пространства.

Целите, които се поставят:

Предлаганият проект на Наредба, има за цел да се въведе единен механизъм за създаване на разпознаваем облик на града, въвеждане на ред и преустановяване на практиката на поединичен подход за всяко разрешение, което води до липса хармоничност и допълване в цялостната визия на градските пространства.

Финансовите и други средства, необходими за прилагането на новата уредба:

За прякото приложение на измененията не се изискват допълнителни финансови и/или други средства.

Очакваните резултати от прилагането:

Очакванията от приемането на Наредбата на Общински съвет – Сопот за специфичните изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли са гр. Сопот да придобие цялостно нов облик, като се спре неконтролираният процес на единични решения за отделни зони.

Анализ за съответствието с правото на Европейския съюз:

Европейското законодателство е изградено върху водещите принципи на откритост, публичност и граждански контрол върху дейността на местните власти, което съответства на целите, поставени с предлагания нов проект на: *Наредба за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Сопот.*

Доколкото настоящия проект има за предмет приемане на подзаконов нормативен акт, който подлежи на издаване на основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА от Общински съвет

като орган на местното самоуправление, то приложими са разпоредбите на „Европейска харта за местно самоуправление“.

Член 3 от Европейската харта за местното самоуправление (ЕХМС) гласи: Понятие за местно самоуправление 1. Под местно самоуправление се разбира правото и реалната възможност за местните общности да регулират и да управляват в рамките на закона, на тяхна отговорност и в интерес на тяхното население, съществена част от обществените дела. А съгласно **Член 4** Обхват на местното самоуправление 1. Основните правомощия на органите на местно самоуправление се определят от Конституцията или от закона. Независимо от това, тази разпоредба не е пречка за предоставянето на органите на местно самоуправление на правомощия за специфични цели в съответствие със закона.

Предлаганият проект на Наредба за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Сопот, не противоречи на нормативни актове от по-висока степен в българското законодателство, както и на европейското законодателство.

ВНОСИТЕЛ:

ДЕЯН ДОЙНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СОПОТ

Съгласували:

инж. Николай Новаков
Зам.-кмет на Община Сопот

арх. Христина Стефанова
Гл. архитект на Община Сопот

Полина Йорданова
Ст. специалист

Изготвил:
Йордан Кънчев
Гл. юриконсулт