



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – МОМЧИЛГРАД

ОБЛАСТ КЪРДЖАЛИ

Адрес: Момчилград 6800, ул. "26-ти декември" № 12, тел. 03631 / 80-00, e-mail: [obs@momchilgrad.bg](mailto:obs@momchilgrad.bg)

---

**Н А Р Е Д Б А**  
**ЗА СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОБЛИКА НА ГРАДСКИТЕ**  
**ПРОСТРАНСТВА, СГРАДИТЕ И АРХИТЕКТУРНИТЕ АНСАМБЛИ НА**  
**ТЕРИТОРИЯТА НА ГР. МОМЧИЛГРАД**

*Приета с Решение №13/протокол №2 от 31. 01. 2023 г. на ОбС – Момчилград*

Определените размери на такси за административни услуги, данъците и минималните им и максимални граници и размерите на административните наказания се преваљутират съгласно чл. 12 и чл. 13 от Закона за въвеждане еврото в Република България и думите "лева", "лв." се заменят с "евро". Настоящите изменения влизат в сила от дата на влизане в сила на Закона за въвеждане еврото в Република България.

## **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, надстрояване и основни ремонти на сгради и съоръжения, улици, площи и озеленени площи, свързани с благоустрояването на градските пространства, опазването и съхраняването на архитектурните ансамбли и градската среда, на територията на град Момчилград и неговите квартали.

(3) Наредбата се прилага за територията на град Момчилград и неговите квартали и обхваща всички компоненти на градската среда.

Чл. 2. (1) За хармоничното и естетическо архитектурно-градоустройствено оформление на градската среда се определят стандарти, описани в Приложения към настоящата наредба.

(2) Стандартите представляват архитектурно-градоустройствени, художествени и технически изисквания към компонентите на градската среда и техните елементи и са задължителни за всички обекти на територията на града.

(3) 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“ в имоти частна собственост, разположени най-малко на 3,00 метра от уличната регулационна линия;
3. обектите по чл. 147 (1) т. 1 - т. 6, т. 8 - т. 13 и т. 15 - т. 16 от ЗУТ, в имоти частна собственост с изключение на тези по ал. 1, т. 7 и т. 14.

Чл. 3. (1) 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 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) 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 НИИКН и Министерството на културата.

Чл. 4. (1) С тази наредба на територията на град Момчилград се определят изисквания към елементите на градската среда.

## **ГЛАВА ВТОРА ГРАДСКА СРЕДА**

### **Раздел първи Градска среда. Компоненти на градската среда**

Чл. 5. (1) Компонентите на градската среда съдържат следните характеристики: цвят, форма, материал, осветеност, стил, размер, разположение, композиция и др.

Чл. 6. Компонентите на градската среда са:

(1) Елементи на градските пространства :

1. 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, улици и др.

6. Други знакови за града пространства с характерно въздействие.

(2) Елементите на сградите и постройките:

1. Дограми, балкони, остъкляване на балкони и лоджии, козирки, тераси, навеси;
2. Съоръжения по фасади – леки слънцезащитни съоръжения, 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 - 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, велостоянки, 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, съоръжения за паркиране;
4. Елементи на зелената система – паркове, градини, улично озеленяване, кашпи, озеленени перголи, решетки около дървета и други.
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**

### **Изисквания към градската среда, нейните компоненти и техните елементи Специфични изисквания към компонентите на градската среда и техните елементи**

Чл. 7. (1) Компонентите на градската среда и техните елементи трябва да се изграждат и поддържат в добро техническо и естетическо състояние, да са безопасни и лесно разпознаваеми и да придават автентичен облик на града.

(2) Специфичните изисквания за отделните компоненти на градската среда и техните елементи са посочени в техническите изисквания описани в Приложенията към чл. 2, ал. 1.

Чл. 8. (1). Специфичните изисквания към компонентите на градската среда и техните елементи, следва да отговарят на техническите стандарти и задължителните предписания, посочени в тази наредба и нейните приложения.

(2) Главният архитект на Община Момчилград 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 тази наредба.

(3) Главният архитект може да предлага на Общинския съвет да взема решения, с които да определя градски пространства - общинска собственост, като характерни градски пространства със самостоятелни характеристики.

(4) Характерните градски пространства по ал.3 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.

Чл. 9. 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.

## ГЛАВА ТРЕТА

### 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 техническо състояние и в подходящ естетически вид, включително съответстващ на одобрените в настоящата наредба 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. В жилищните комплекси, в териториите с комплексно жилищно строителство със сгради предимно изградени по индустриален способ, новопроектираните сгради следва да бъдат само с плосък покрив, без терасовиден етаж.

Чл. 13. (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 художествено силуетно решение, включващо съседните сгради в ансамбъл, се използват цветове в обща гама или в контраст и като отнеък или нюанс.

2. при прилагане на индивидуални мерки за енергийна ефективност (саниране) 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. 14. (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 въз основа на цялостно хармонично решение и в представена индивидуално схема и обосновка към съответната проектна част, изясняваща фасадното 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 се допуска само при обективни причини като невъзможност за монтаж и обслужване.

Чл. 15. Слънцезащитни елементи като сенници, тенти, перголи и др. по новоизграждащи се и съществуващи сгради се изпълняват в обща цветова гама или в контраст и като отнеък или нюанс, кореспондиращи както един с друг, така и с цветовете на съответната сграда, растера и вида на нейната окачена фасада и/или дограма, с изключение на тези в ЦГЧ, за които има утвърдена районна цветова схема и тези в парковете.

Чл. 16. (1) Цветовото фасадно оформяне на сградите в жилищни комплекси, в това число цветовото оформление на номер и лого на сградите на които се прилагат мерки за енергийна ефективност се предвиждат в цветовете гама съгласно Приложение № 2 към тази наредба.

(2) Приоритетно се разглеждат, съгласуват и изпълняват тези около главни публични пространства, формиращи облика на града и тангиращи на главни пътни артерии, с цел постигане на ансамблово и архитектурно единство и цялостно композиционно решение.

Чл. 17. Изграждането на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и техните отклонения се извършва планово или по инициатива на заинтересовани лица, при спазване на техническите изисквания, посочени в Приложение 3 към настоящата наредба.

Чл. 18. (1) Рекламно-информационните елементи /РИЕ/ на територията на Община Момчилград се разполагат при спазване на техническите изисквания на тази наредба, след издадено разрешение за поставяне, по ред установен с **Наредба за преместваемите обекти, за рекламните, информационните**

**и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Община Момчилград.**

(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, гл. архитект на общината съгласува проекта.

Чл. 19. (1) При брендиране върху витрини на търговски обекти се разрешава рекламната и/или информационна площ да заема най-много 50 % от площта на витрините на обекта.

(2) При брендиране върху витрини на търговски обекти се разрешава рекламната и/или информационна площ да заема най-много 25 % от площта на витрините на обекта.

Чл. 20. (1) Преместваемите обекти и информационни и декоративномонументални елементи на територията на Община Момчилград се разполагат след издадено разрешение за поставяне по ред, установен с Наредбата по чл. 56, ал. 2 от ЗУТ, като техническите изисквания към визията и размерите на преместваемите обекти и елементите на градското обзавеждане са посочени техническите критерии към **Наредба за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Община Момчилград.**

## **ГЛАВА ЧЕТВЪРТА КОНТРОЛ**

Чл. 21. (1) Контролът по спазването на разпоредбите на тази наредба е превантивен и последващ и се осъществява от Кмета на Община Момчилград 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 специфичните правила и стандартите, регламентирани с тази наредба;
5. да съставят актове за установени административни нарушения.

(4) Наказателните постановления се издават от Кмета на Община Момчилград или упълномощените от него лица по ал. 1.

Чл. 22. 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 2000 лева.

Чл. 23. 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 Момчилград може да предоставя свои функции по тази наредба на Главния архитект и на други длъжностни лица от общинската администрация.

§ 2. Главният архитект на Община Момчилград 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 Административно-процесуалния 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.
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
5. „Компоненти на градската среда“ са сградите и ансамблите, уличните и пешеходни пространства и зелените пространства.
6. „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**

**§5.** (1) Започнатите производства по съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти, които не са приключили до влизането в сила на тази наредба 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.

**§6.** Тази наредба се издава на основание чл. 13а и чл. 56, ал. 10 от Закона за устройство на територията.

**§7.** В срок от две години от слизване в сила на настоящата наредба, Кмета на Община Момчилград да възложи изработване на съответните стандарти.

**§8.** (1) В шестмесечен срок от въвеждане на стандарта, собствениците на имоти и/или сгради, които влизат в приложното поле на настоящата наредба, са длъжни да ги приведат в съответствие със стандарта.

(2) При неизпълнение на задължението в срока по ал. 1 комисия, назначена от Кмета на Община Момчилград или от упълномощено от него лице, извършва проверка и изготвя констативен протокол, в който се посочват всички факти и обстоятелства, както и несъответствията. Въз основа на констатациите в протокола, Кмета на Община Момчилград или от упълномощено от него лице, издава задължителни указания до собствениците на имоти и/или сгради и им предоставя срок за изпълнение.

(3) При неизпълнение на задължителните указания, Кмета на Община Момчилград или от упълномощено от него лице, издава заповед, с която задължава собственика на имота и/или сградата да се приведат в съответствие с приетите стандарти от общината за сметка на собствениците на имота. Заповедта се съобщава на заинтересованите лица и може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(4) При неспазване на срока, определен в заповедта по ал. 3, указаните строителството и/или строително-ремонтните работи, се изпълняват по принудителен ред от Община Момчилград за сметка на собствениците.

(5) В едноседмичен срок след изтичане на срока за доброволно изпълнение на заповедта, се избира изпълнител по Закона за обществените поръчки и се сключва договор.

(6) В тридневен срок от подписване на договор с избрания изпълнител, се определя датата и часа на принудителното изпълнение, за което уведомява всички заинтересувани лица. Изпълнението следва да се извърши в срок от 20 дни от датата на подписване на договора.

(7) За извършените разходи по изпълнение на заповедта, се съставя и подписва протокол от представители на общината и изпълнителя.

(8) 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.** (1) Наредбата се прилага за компонентите на градската среда и техните елементи, с приетите за това стандарти.

(2) Всеки следващ компонент на градската среда и неговите елементи се прилагат след приемане на съответния стандарт за него и като неразделна част от тази наредба.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**(Ерсин Юмер)**

**МОТИВИ  
КЪМ ПРОЕКТ НА  
НАРЕДБА ЗА ОБЛИКА, БЛАГОУСТРОЯВАНЕТО И СЪХРАНЯВАНЕТО  
НА ГРАДСКАТА СРЕДА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ГРАД МОМЧИЛГРАД**

**1. Причини и мотиви за приемане на Наредбата:**

С изменения в Закона за устройство на територията от м. март 2019 г. се даде възможност с наредба на общинския съвет да бъдат определени специфични изисквания за облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли. Въведе се правото на общините да определят 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.

С изработения проект се определят конкретни изисквания за градските градски пространства, сгради, постройки, архитектурни ансамбли и други, включително такива с характерно въздействие, като се посочват компонентите към тях. Определени са зони за които са разписани специфични изисквания за оформяне на компонентите на градската среда. При обособяването им са съобразени техните специфични самостоятелни характеристики и цялостни решения, включващи възможности за интегрирането им в градската среда.

Специфичните изисквания за отделните компоненти на градската среда и техните елементи са посочени в техническите изисквания, описани в приложения. В приложения са посочени пешеходните и търговски улици в града, с оглед възможни изключения при паркиране в имотите, цветовото фасадно оформление на сградите в жилищни комплекси, в това число оформление на номер и лого. Въведени са изисквания, с цел осигуряване съгласуваност при полагане и изграждане на отделните подземни улични мрежи и съоръжения и координиране подземното с надземното улично строителство при изграждане на обекти на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и присъединителните проводни за строежите. В тази наредба намират място и техническите критерии и изисквания за изграждане на огради, поставяне на РИЕ и преместваеми обекти.

С настоящия проект се въвеждат единен механизъм и точно обособени критерии 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.

За обсъждане, мнения и предложения по настоящия проект на заинтересуваните се предоставя 14-дневен срок. Краткият 14 – дневен срок е свързан с необходимостта от съобразяване на проекта с изискванията на националната програма за саниране, с оглед съобразяване на възможностите, които същата предлага за кандидатстване.

**2. Цели, които се поставят с приемането на Наредбата:**

Предлаганият проект на Наредба, има за цел да създаде единен механизъм и точно обособени критерии 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. Въвеждат се изисквания към инвестиционните проекти за нови строежи, реконструкция, пристрояване и надстрояване и основни и текущи ремонти на сгради и съоръжения, улици, площади и озеленени площи, както и на елементите на градския дизайн и още на този етап от инвестиционния процес ще бъде овладяно безконтролното и нестандартно оформление на градската среда, което се получава, при положение, че липсват единни правила.

**3. Очаквани резултати от приемане на Наредбата:**

Очакванията от приемането на Наредбата за градската среда са свързани с обстоятелството гр. Момчилград да придобие цялостно нов облик, като се спре оформянето на такъв, чрез неконтролиран процес на единични решения за отделни зони.

**4. Финансови средства, необходими за прилагането на Наредбата:**



Приемането на наредбата не изисква допълнителни средства от общинския бюджет. При действието на наредбата не се очакват различни финансови резултати.

#### **5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:**

Предлагания проект за Наредба за градската среда е подзаконов нормативен акт, който се създава на основание чл. 13а от ЗУТ и е в съответствие с целите на закона, посочени в чл. 1, ал. 1 от ЗУТ, поради което съответствието ѝ с правото на Европейския съюз е предопределено от разпоредбите на Европейската харта за местното самоуправление, директивите на Европейската общност, свързани с тази материя. Предлаганата Наредба не противоречи на норми от по-висока йерархия, както на националното, така и на европейското законодателство.

Приемането на Наредба за градската среда е в съответствие с европейското законодателство – Европейската харта за местно самоуправление.

На заинтересованите лица се предоставя 14-дневен срок, считан от датата на публикуване, за предложения и становища по настоящия Проект на Наредба за градската среда. Краткият 14 – дневен срок е свързан с необходимостта от съобразяване на проекта с изискваният на националната програма за саниране, с оглед съобразяване на възможностите, които същата предлага за кандидатстване.

Предложения могат да бъдат депозирани в деловодството на Община Момчилград, на адрес – гр. Момчилград, ул. „26-ти Декември” № 12 или на следните електронни адреси: [obshtina@momchilgrad.bg](mailto:obshtina@momchilgrad.bg);