НАРЕДБА ЗА СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОБЛИКА НА ГРАДСКИТЕ ПРОСТРАНСТВА, СГРАДИТЕ И АРХИТЕКТУРНИТЕ АНСАМБЛИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА СЛИВЕН

Приета с Реш. № 1425/06.04.2023 год., Изм и доп. с Реш. № 900/13.11.2025 г.

ГЛАВА ПЪРВА
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) Тази наредба определя специфичните изисквания, касаещи визията на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли, по отношение тяхното обемно пространствено и цветово оформление, както и цялостен облик.

(2) Наредбата се прилага за всички елементи на градската среда на територията на община Сливен.

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

(2) Цветовите стандарти представляват, художествени изисквания към компонентите на градската среда и техните елементи и са задължителни за всички сгради, сградни ансамбли и огради на територията на община Сливен.

(3) Наредбата се прилага от всички лица, имащи качеството на възложител по смисъла на чл. 161 от ЗУТ.

Чл. 3. Настоящата Наредба не е задължителна 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 в имоти частна собственост, разположени най-малко на 3 метра от уличната регулационна линия;

3. обектите по чл.147 (1) т.1-т.6, т.8-т.13 и т.15-т.17 от ЗУТ, в имоти частна собственост с изключение на тези по ал.1 т.7.

4. сгради, постройки, огради и други елементи разположени в териториите на селата и селищните образувания.

5. Обекти, които попадат в защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство по смисъла на Закона за културното наследство. Предложените цветови решения се съгласуват и от Национален институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) и Министерството на културата.

ГЛАВА ВТОРА
ОБХВАТ И ЗОНИ

РАЗДЕЛ ПЪРВИ
ЗОНИ НА ГРАДСКАТА СРЕДА

Чл. 4. Съгласно тази наредба, територията на град Сливен се разделя на зони. Техните наименования и обхват са определени в Приложение 1 и Приложение 3 към настоящата наредба.

РАЗДЕЛ ВТОРИ
ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ГРАДСКАТА СРЕДА, НЕЙНИТЕ КОМПОНЕНТИ И ТЕХНИТЕ ЕЛЕМЕНТИ СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ КОМПОНЕНТИТЕ НА ГРАДСКАТА СРЕДА И ТЕХНИТЕ ЕЛЕМЕНТИ В ОТДЕЛНИТЕ ЗОНИ

Чл. 5. Компонентите на градската среда, като сгради, архитектурни ансамбли и огради 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.

Чл. 6. (1). Специфичните изисквания към компонентите на градската среда следва да отговарят на техническите стандарти и задължителните предписания, посочени в тази наредба и нейните приложения.

(2) Кмета на общината, съгласувано с главния архитект може, да предложи на Общинския съвет да вземе решение, с които да определи обществено значими градски пространства - като характерни градски пространства със специфичен облик и цветови стандарти. В обхвата на характерните градски пространства могат да се включат и фасадите на сгради в съседни или през улица имоти граничещи с характерното градско пространство.

(3) Характерните градски пространства по ал. 2 се оформят и декорират въз основа на обемно-устройствено проучване и/или проект, като изискванията към заданието, обемът и съдържанието се съдържат в решение на Общинския съвет.

(4) Обемно-устройствените проучвания и/или проекти по ал. 3 се одобряват от кмета на Общината след като получат положително становище от разширен състав на ОБЕСУТ по §1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на наредбата.

Чл. 7. (1) При наличие на инвестиционна инициатива от лицата по чл. 3 ал. 1 от наредбата, в обхвата на одобрените по чл. 6 ал. 2 обемно-устройствените проучвания и/или проекти, прилагането им е задължително включително и за дейности по чл. 151 ал. 1 от ЗУТ.

(2) При особено важен обществен интерес реализирането на проекти за обекти по ал. 1 може да се извърши със съгласие на собствениците или със заповед по чл. 194, ал. 1 от ЗУТ на компетентния орган за сметка на възложителя.

РАЗДЕЛ ТРЕТИ
ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ СГРАДИТЕ И ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ГРАДСКАТА СРЕДА

Чл. 8. (1). При изготвяне на инвестиционен проект за нова сграда, в режим на свързано застрояване, обемно пространственото и цветово решение на фасадите ѝ, следва да бъде съобразено съседните свързани съществуващи или разрешени сгради.

(2) При реализиране на мерки за енергийна ефективност (саниране) или друг вид текущ или основен ремонт, при който се обновяват само части от финишните покрития (мазилка, облицовка, боя или други) по фасадите на многофамилни жилищни сгради, частите от фасадата с новоположеното финишно покритие следва да са с цвят, структура и текстура, идентични на с първоначално положените при изграждането на сградата такива.

Чл. 9. (1) Монтиране към съществуващи сгради и постройки на съоръжения и инсталации (за производство на топлинна, електро или друг вид енергия, външни тела на ОВиК системи, рекламно информационни елементи и други) по фасадите и покривите им в отличие с одобрените инвестиционни проекти, трябва да е съобразено със заварени специфични дадености освен в техническо и в обемно пространствено, цветово и естетическо отношение.

(2) При одобряване на инвестиционни проекти за нови сгради проектното решение за фасадите и покривите трябва да предвижда добри естетически и обемно композиционни решения включително и за съоръженията и инсталациите.

(3) Отклонение от ал. 1 и ал. 2 се допускат от разширен състав на ОБЕСУТ по §1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на наредбата, само при обективни причини.

Чл. 10. Слънцезащитни елементи като сенници, тенти, перголи и др. по новоизграждащи се и съществуващи сгради също се съобразяват в обемно композиционно и цветово отношение със стандартите по тази Наредба.

Чл. 11. (1) Цветовото фасадно оформяне на сградите в жилищни квартали, на които се прилагат мерки за енергийна ефективност, се предвижда в съответните цветови стандарти, съгласно Приложение № 2 към тази наредба.

(2) Цветовите стандарти за жилищни сгради, разположени около главни публични пространства, формиращи облика на града и тангиращи на главни пътни артерии, но попадащи в различни квартали и различна класификация на цветовите стандарти според Приложение 2, 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. 12. (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) Изграждането на плътни огради се регламентира с правилата и нормативите по тази наредба, като 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) Оградите следва да отговарят на изискванията на чл. 169 от ЗУТ като изборът на цветово и финишно 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. обемно-пространственото и оформление и цвета от страната на улицата следва да е съобразен 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. 13. (1) Рекламно-информационните елементи (РИЕ) на територията на Община Сливен се разполагат при спазване на общите изисквания на тази наредба, след издадено разрешение за поставяне, по ред, установен с Наредба за рекламно-информационните елементи и рекламна дейност на територията на община Сливен.

(2) Разрешава се поставянето на рекламно-информационни елементи върху фасади и покриви на съществуващи сгради, както и брандиране на витрини в търговски и други обекти, само ако това е доказано с естетически издържано фасадно решение и не противоречи на общите изисквания за наддавания съгласно разпоредбите на ЗУТ и Наредба №7 на МРРБ.

(3) Разрешения по ал. 2 за обекти и територии по Закона за културното наследство се разрешава с решение на комисията по чл. В2 и след съгласуване по реда на ЗКН

ГЛАВА ТРЕТА
КОНТРОЛ И АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 14. (1) Контролът по спазването на разпоредбите на тази наредба е превантивен и последващ и се осъществява от Кмета на Община Сливен 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 правилата и стандартите, регламентирани с тази наредба;

5. да съставят актове за установени административни нарушения.

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

Чл. 15. За нарушения на тази наредба, на виновните физически лица се налага глоба в размер от 500 до 2 500 лева, а на едноличните търговци или юридическите лица – имуществена санкция в размер от 2 000 до 10 000 лева.

Чл. 16. 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 Сливен:

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

2. съгласно чл. 6, ал. 2 от ЗУТ може да разшири състава на ОбЕСУТ, като включи експерти с право да оценят представените проекти, в изпълнение на изискванията на тази Наредба.

§ 2. Главният архитект на Община Сливен 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 Административнопроцесуалния 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. „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

4. „Компоненти на градската среда“ са сградите, ансамблите, оградите, уличните и пешеходни пространства и зелените пространства.

5. „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.

6. „Характерно градско пространство” е пространство чиито облик е от особено важно обществено значение и запазване, обновяване или създаване, както и поддържане на характерен и разпознаваем облик допринася значително за градската среда.

7. „елементи на градската среда“ са всички обемно-пространствени елементи допринасящи за облика на градската среда видими от публична територия, включващи, но и не само: всички елементи постоянни или временни на улици, булеварди, алеи, паркове, площади както и др. обекти в имоти държавна или общинска публична собственост, озеленяване, огради, фасади и покриви на сгради и постройки, всички временни преместваеми обекти включително РИЕ както и други обекти във всички имоти

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 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.

§ 6. Тази наредба се издава на основание чл. 13а от Закона за устройство на територията.

§ 7. Разпоредбите по прилагането на наредбата важат за всички инвестиционни намерения и интервенции, касаещи фасадното оформление на стари и нови сгради, реализирани след датата на влизането й в сила, включително такива, отнасящи се за прилагане на мерки за енергийна ефективност към съществуващи сгради.

§ 8. В Преходни и заключителни разпоредби на Наредбата за условията, критериите и реда за финансово подпомагане на спортни клубове и други дейности, свързани с направленията на физическата култура и спорта в Община Сливен, се създава нов § 5 със следното съдържание:

„§ 5. За нуждите на настоящата наредба, за финансово подпомагане на клубовете се приема, че:

1. Сдружение „ФК Сините камъни – 2022“ ЕИК:177228890, вписан в НР на ММС под № 155-436/30.07.2020 г. е правоприемник на Сдружение „Сините камъни-2013“с ЕИК:176620332, по отношение на картотекирани състезатели, активна спортна дейност в брой първенства през предходни години и лицензирани треньори;

2. Сдружение „ФК Самуил-2006“, ЕИК:206998426, вписан в НР на ММС под № 155-771/16.09.2022 г. е правоприемник на Сдружение „ФК Самуил-Самуилово“с ЕИК:119665805“, по отношение на картотекирани състезатели, активна спортна дейност в брой първенства през предходни години и лицензирани треньори.“

§ 9. § 4 от Преходни и заключителни разпоредби на Наредбата за изменение и допълнение на Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги и предоставяни права на територията на община Сливен, приета с Решение № 1293/15.12.2022 г. придобива следното съдържание:

„§ 4. Наредбата влиза в сила от 01.01.2023 г., с изключение на § 3, който влиза в сила от 01.09.2023 г.“

§10. (1) Наредбата влиза в сила в седемдневен срок от приемането й за многофамилните жилищни сгради, които се управляват по реда на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) и са проектирани преди 26 април 1999 г.

(2) За компонентите на градската среда и техните елементи извън случаите по ал.1, Наредбата влиза в сила в шестмесечен срок от нейното приемане.

§11. Параграфи 8 и 9 влизат в сила от 01.01.2023 г.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ КЪМ НАРЕДБАТА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА МЕСТИНТЕ ДАНЪЦИ
(Приета с Реш. № 900/13.11.2025г., влиза в сила от 01.01.2026 г.)

§ 12. (1) След датата на въвеждане на еврото в Република България, размерът на всички такси, цени на права и услуги, посочени в български лева, се превалутира и закръглява в евро, по реда на чл. 12 и чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в РБ.

(2) Навсякъде думата „лев“ и нейните производни се заменят с думата „евро“ и нейните производни.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СЛИВЕН

ПРЕДСЕДАТЕЛ: /П/ДИМИТЪР МИТЕВ

Приложение №1

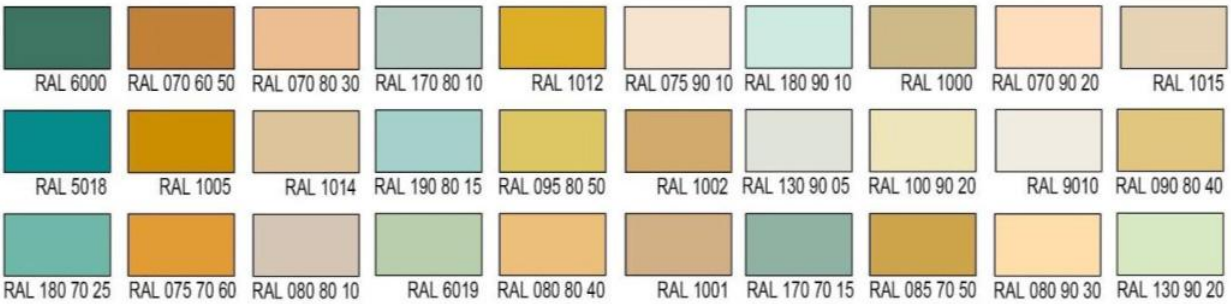
ЗОНИ С ОПРЕДЕЛЕНИ СТАНДАРТИ ЗА ЦВЕТОВО ФАСАДНО ОФОРМЯНЕ НА СГРАДИТЕ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ГР. СЛИВЕН

- **ЗОНА 01 „Централна градска част – юг и Промишлена зона - север“** с обхват от Новоселски мост по Новоселска река, през Градински мост, пресича бул. „Хаджи Димитър” до река Асеновска, по река Асеновска посока Дамарски мост, до ул. „Ген. Скобелев”, по ул. „Ген. Скобелев”, по ул. „Михаил Колони”, ул. „Антим I”, ул. „Алеко Богориди”, ул. „Г. С. Раковски”, до Новоселски мост.
- **ЗОНА 02 „Клуцохор”** с обхват от Горска територия, по р. Асеновска, по северната граница на кв. Асеновец, Горска територия.
- **ЗОНА 03 „Комлука”** с обхват от СО „Селището”, по ул. „Великокняжевска”, по ул. „Ген. Скобелев”, до река Асеновска, по река Асеновска посока Горска територия,
- **ЗОНА 04 „Централна градска част - север”** с обхват от ул. „Елисавета Багряна” през Новоселски мост по ул. „Г. С. Раковски”, ул. „Алеко Богориди”, ул. „Антим I”, ул. „Михаил Колони” и по ул. „Великокняжевска”, до ул. „Елисавета Багряна”
- **ЗОНА 05 „Република”** с обхват от Новоселски мост по ул. „Елисавета Багряна”, Горска територия, СО „Изгрев” р. Новоселска до Новоселски мост
- **ЗОНА 06 „Ново село и Поделения“** с обхват от СО „Изгрев , по ул. „ Лъвова чешма” до кръстовище на бул. „Панайот Хитов” и бул. „Стефан Стамболов”, по бул. „Панайот Хитов”, ул. „ Добри Добрев”, бул. „Георги Данчев”, ул. „Пушкин”, бул. „Бургаско шосе, по източната оградата на бивш Военен терен, по бул. „Хаджи Димитър”, посока Новоселска река, по Новоселска река до СО „ Изгрев” (крепост „Туида”)
- **ЗОНА 07 „Българка, Сини камъни и Ново село - изток“** с обхват от СО „Изгрев”, по бул. „Георги Данчев”, по ул. „ Добри Добрев” посока бул. „Панайот Хитов” , по бул. „Панайот Хитов” по ул. „ Лъвова чешма”, до СО „Изгрев”
- **ЗОНА 08 „Дружба“** с обхват от СО „Изгрев”, по бул. „Бургаско шосе”, бул. „Стефан Стамболов”, бул. „Георги Данчев”, СО „Изгрев”
- **ЗОНА 09 „Юнак“** с обхват от бул. „Георги Данчев”, бул. „Стефан Стамболов”, кв. Младост, кв. Стоян Заимов-север по ул. „Пушкин” до бул. „Георги Данчев”
- **ЗОНА 10 „Стоян Заимов и Младост“** с обхват от Южната граница парк „Юнак”, бул. „Стефан Стамболов”, през Военен терен, бул. „Хаджи Димитър”, по източната оградата на бивш Военен терен, бул. Бургаско шосе и част от ул. „Пушкин”
- **ЗОНА 11 „Даме Груев“** с обхват от моста на Новоселска река по бул. „Хаджи Димитър, територия на ЖП, по р. Асеновска до Новоселска река, по Новоселска река до бул. „Хаджи Димитър”
- **ЗОНА 12 „Надежда“** с обхват от Територия на ЖП, Промишлена зона, ул. „Калиакра”
- **ЗОНА 13 „Асеновец и Промишлена зона - север“** с обхват от южната граница на кв. „Клуцохор”, по река Асеновска, Земеделска територия, Горска територия.

Приложение №2

ЦВЕТОВОТО ФАСАДНО ОФОРМЯНЕ НА СГРАДИТЕ В ГР. СЛИВЕН

Централна Палитра (градски център) е за зона 01



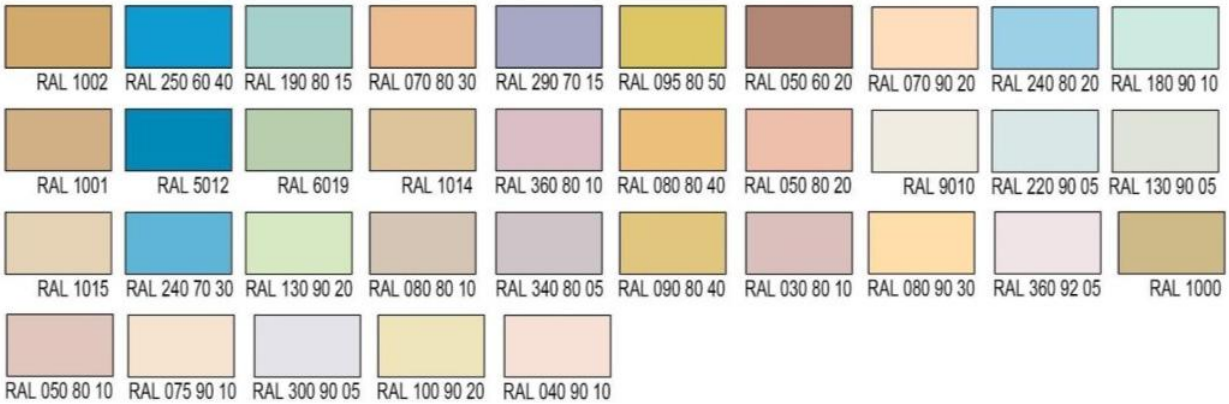
Битова Палитра (осн. ниско застрояване) е за зони 02, 03, 04 и 06



Комплексна Палитра (осн. средно и високо застрояване) е за зони 05, 07, 08, 09, 10, 11 и 12



Модерна Палитра (осн. новоизграждащи се райони) е за Зона 13



Приложение №3

КАРТА НА ГР. СЛИВЕН, ПОКАЗВАЩА ЗОНИТЕ С ТЕХНИЯ ОБХВАТ И НАИМЕНОВАНИЕ, СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ 1

