

Утвърдил:.....

*Иво Димов*

*Кмет на Община Димитровград*

## УКАЗАНИЯ ЗА СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ ОБЩИЯ АРХИТЕКТУРЕН ОБЛИК НА ГРАД ДИМИТРОВГРАД

1. Указанията определят специфичните изисквания към общия архитектурен облик на град Димитровград;

2. Общият архитектурен облик на гр. Димитровград е облика, който придават на града сградите и градските пространства;

3. Указанията определят и допълнителните изисквания към обема и съдържанието на инвестиционните проекти за нови сгради и елементи на градските пространства (площади, градини, пространства между сгради, групи от постройки, алеи, заедно с ограждащите ги фасади и други елементи, което има единно визуално въздействие), както и на инвестиционните проекти за основни ремонти, реконструкции, основно обновяване, пристрояване и надстрояване на сгради и елементи на градските пространства;

4. Указанията се прилагат за територията на град Димитровград, ограничена в неговите строителни граници, определени с ОУП на Община Димитровград;

5. За оформление на жилищните сгради в град Димитровград се определят **цветови стандарти, описани в Приложение № 1** към настоящите указания;

6. Цветовите стандарти не се прилагат за индивидуални едноетажни и двуетажни жилищни сгради - „ниско застрояване“ по смисъла на чл.23 , ал.1, т.1 от ЗУТ в имоти частна собственост, разположени на повече от 3,00 метра от уличната регулационна линия;

7. Графичните материали към архитектурните инвестиционни проекти за консервация, реставрация и експониране на недвижимите културни ценности и на тяхната среда се изработват в съответствие с изискванията на указанията доколкото не противоречат на императивните разпоредби на Закона за културното наследство.

8. Стандарти по предходните алинеи следва да се прилагат от всички лица, имащи качеството на възложител по смисъла на чл.161 от ЗУТ.

### 9. Сградите включват следните елементи:

- Фасади – дограми, балкони, лоджии, остъкляване на балкони и лоджии, козирки, тераси, навеси;
- Съоразения, елементи и инсталации по фасади – леки слънцезащитни съоразения, декоративни решетки, тенти, перголи, ветрозащитни навеси, рекламни съоразения, външни климатични тела, слънчеви фотоволтаични и/или топлинни преобразуватели;

- Покриви в т.ч. елементи за отводняване, комини, капандури, козирки, тераси, перголи, слънчеви фотоволтаични и/или топлинни преобразуватели и други;
- Фасадно осветление;

**10. Градските пространства включват следните елементи:**

- Площади;
- Пространства пред и между сгради, постройки, съоръжения, алеи;
- Други знакови за града пространства с единно визуално въздействие, характерен облик, свързан с историята, традициите или функционалното предназначение на определена част от града;
- 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 информиране, 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;
- 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.

**11.** 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;

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

**13.** При монтаж на външни климатични тела върху съществуващи сгради, за които не се изисква одобряване на проектна документация, следва същите да се разполагат по съответните фасади по начин, съобразен със съществуващото водоотвеждане на дъждовната вода на сградата. Отклонение се допуска само при обективни причини като невъзможност за монтаж и обслужване.

**14.** В инвестиционните проекти за нови сгради, реконструкция, пристрояване и надстрояване, основни ремонти и основно обновяване на съществуващи сгради с предвиден монтаж на външни климатични тела, същите да се разполагат по възможност от вътрешната страна на лоджии, балкони, тераси, ниши и/или по съответните фасади въз основа на цялостно архитектурно решение за техния монтаж. Задължително да се предвижда свързването им с инсталацията за водоотвеждане на сградата.

**15.** При монтаж на слънчеви фотоволтаични и/или топлинни преобразуватели върху сгради следва същите да се разполагат по съответните фасадни и/или покривни конструкции по начин, съобразен с архитектурния облик на сградата като се разполагат симетрично около прозорци, балкони, лоджиите или капандури. Слънчевите фотоволтаични панели да се разполагат по фасадите с дългата си страна във вертикално направление. Ръбовете на панелите и монтажните конструкции да бъдат подравнени.

**16.** 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.

**17.** В инвестиционните проекти за реконструкция, основни ремонти, основно обновяване и изпълнение на мерки за енергийна ефективност на съществуващи сгради съществуващи балкони и лоджии да се остъкляват въз основа на цялостно архитектурно решение, изготвено след положително решение на етажната собственост, взето по реда на ЗУЕС. Изпълнени самоделни частични остъклявания да се демонтират;

**18.** В инвестиционните проекти за реконструкция, основни ремонти, основно обновяване и изпълнение на мерки за енергийна ефективност на съществуващи сгради отводняването на балкони, тераси и лоджии над пешеходни пространства и улични тротоари да се предвижда чрез обща водоотвеждаща инсталация.

**19.** Проектите за нови сгради следва да се съобразяват с непосредствената им градоустройствената среда и изискванията на тези указания, с оглед постигането на единство на архитектурно-силуетното решение по улици, квартали и в града като цяло.

**20.** При изготвяне на инвестиционен проект за жилищна 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. Отклонение се допуска при изготвяне на общо решение, включващо съседни сгради, като се използват цветове в обща гама, в контраст или като нюанс;

**21.** Цветовото фасадно оформяне на сградите в жилищните територии, на които се прилагат мерки за енергийна ефективност, включващи топлоизолация на фасади се предвиждат в цветовете гама съгласно Приложение № 1 към настоящите указания.

**22.** При прилагане на мерки за енергийна ефективност по фасадните стени на жилищни сгради не участващи в програма по енергийна ефективност на жилищни сгради, новоположената мазилка следва да е с цвят идентичен на първоначално положената такава при изграждането на сградата. Отклонение се допуска само в обща гама, като оттенък или нюанс с цел осигуряване на хармонично решение на цветовете.

**23.** Цветовете 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.

**24.** Изработване на рисунки и графити върху фасади на сгради се разрешава след одобряване на проект за архитектурно-художественото решение от Главния архитект на общината след положително становище от комисия, включваща в състава си представители на Съюза на българските художници и специалисти с висше образование по специалност „Стенопис“.

**25.** Инвестиционните проекти за нови жилищни сгради, реконструкция, пристрояване и надстрояване, основни ремонти и основно обновяване на съществуващи сгради включват към съответната проектна част – „Архитектурна“, съгласно Наредба № 4 от 21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, 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 Приложение № 1 към настоящите указания.

**26.** Оградите (вид, форма, височина, материали и други) се изграждат при спазване на общите изисквания на чл. 48 от ЗУТ, съобразно видовете устройствени зони

и територии, оформянето на първостепенната улична мрежа и другите публични пространства, теренните особености и предназначението на поземлените имоти.

27. Изграждането на огради с височина на плътната част повече от 60см не се разрешава:

- в териториите на жилищните комплекси с високо и средно комплексно застрояване;
- по уличната регулация на урегулирани поземлени имоти за жилищни нужди, когато улицата е с ширина по-малка или равна на 7,00м.
- в парковете и градините, и в урегулирани имоти, отредени за озеленяване.

28. Оградите следва да отговарят на изискванията на чл. 169 от ЗУТ като изборът на цветово и фасадно решение на същите следва да осигурява архитектурно единство на средата.

29. Рекламно-информационните елементи /РИЕ/ на територията на град Димитровград се разполагат при спазване на техническите изисквания към конкретния елемент и при спазване на Наредба №14 за рекламната дейност на територията на Община Димитровград, след издадено разрешение за поставяне от Кмета на Община Димитровград.

30. При брандиране върху витрини на търговски обекти или други обекти за обществено обслужване се разрешава рекламната и/или информационна площ да заема най-много 25 % от площта на витрините на обекта.

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

32. В териториите, граничещи с транспортни и/или пешеходни артерии, максимално да се запазва съществуващото улично озеленяване и да 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 - американски ясен, конски кестен, липа, чинар, шестил, бреза, копривка, червен дъб, топола, явор, топчеста акация, церцис и др.

33. Пешеходните площи се изграждат от дълготрайни материали, отговарящи на местните климатични особености и лесна поддръжка.

34. 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.

35. Настоящите указания да бъдат залагани в техническите задания за проектиране при провежданите от Община Димитровград в качеството и на Възложител или на Водещ партньор обществени поръчки за избор на изпълнители.

36. При съгласуване и одобряване на изготвените инвестиционните проекти да се съблюдава спазването на дадените в настоящия документ указания.



**ИЗГОТВИЛ:** .....

*арх. Елисавета Георгиева*



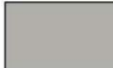





*Главен архитект на Община Димитровград*

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**  
**ЦВЕТОВОТО ФАСАДНО ОФОРМЯНЕ НА СГРАДИТЕ**  
**В ЖИЛИЩНИТЕ ТЕРИТОРИИ**

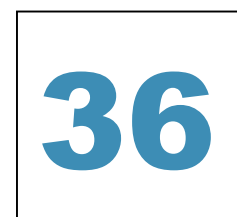
**СТАНДАРТИ НА ЦВЕТОВИ ГАМИ (ЦГ)**

ЦГ 1	ЦГ 2	ЦГ 3	ЦГ 4	ЦГ 5	ЦГ 6	ЦГ 7
 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

ЗА НОМЕРАТА НА  
 СГРАДИТЕ СЕ  
 ИЗПОЛЗВА ШРИФТ  
**ARIAL BLACK**



Възможни са отклонения в цвета единствено като светлосила за добрия контраст и четливост на обемите