

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

*Приета с Решение №375, взето с Протокол №61
от Извънредно заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 25.05.2023 г.,
доп. с Решение №202, взето с Протокол №26 от Редовно заседание на Общински съвет –
Сопот, проведено на 27.05.2025 г.*

**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 стандарт.

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 отенък 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. Цветовото 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 съобразявана 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 цветовете.

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

(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, площади, 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 №375, взето с поименно гласуване с Протокол №61 от извънредно заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 25.05.2023 г. и влиза в сила от датата на нейното приемане.

§5. *(нов, приет с Решение №202 от 2025 г.)* Превалутирането на посочените в наредбата размери на глоби и имуществени санкции от левове в евро се извършва при прилагане на правилата за превалутиране по чл. 12 от Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ) и за закръгляване по чл. 13 от ЗВЕРБ

§6. *(нов, приет с Решение №202 от 2025 г.)* Разпоредбата на §5 влиза в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото от Република България, прието в съответствие с чл. 140, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз и Регламент на Съвета на Европейския съюз, приет в съответствие с чл. 140, параграф 3 от Договора за функционирането на Европейския съюз.

§7. *(нов, приет с Решение №202 от 2025 г.)* Настоящата Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за специфични изисквания към облика на градските пространства, сградите и архитектурните ансамбли на територията на град Сопот е приета с Решение №202, взето с поименно гласуване, с Протокол №25 от редовно заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 27.05.2025 г. и влиза в сила от деня на влизането в сила на същото.



Цетове Зона Център (1)

Цетовете са съгласно цетовата скала NCS Standart Index

Всички близки нюанси са допустими.

По-тъмните тонове се допускат като акценти в цетовите композиции съгласно одобрени архитектурни и художествени решения, включително чрез използването на естествени материали като дърво, керемиди и тухли.

Образец	Цвят NCS
	NCS S 0300-N
	NCS S 0500-N
	NCS S 1000-N
	NCS S 1500-N
	NCS S 2000-N
	NCS S 2500-N
	NCS S 3000-N
	NCS S 3500-N
	NCS S 4000-N
	NCS S 0502-Y
	NCS S 1002-Y
	NCS S 1502-Y
	NCS S 2002-Y
	NCS S 2502-Y
	NCS S 3502-Y
	NCS S 0502-Y50R
	NCS S 1002-Y50R
	NCS S 1502-Y50R

Образец	Цвет NCS
	NCS S 0804-Y10R
	NCS S 0907-Y10R
	NCS S 1005-Y10R
	NCS S 1010-Y10R

Образец	Цвет NCS
	NCS S 1015-Y10R
	NCS S 1020-Y10R

	NCS S 1020-Y20R
	NCS S 1030-Y20R
	NCS S 1505-Y20R
	NCS S 2010-Y20R
	NCS S 0804-Y30R
	NCS S 0907-Y30R
	NCS S 1005-Y30R
	NCS S 1010-Y30R
	NCS S 1015-Y30R
	NCS S 1020-Y30R

	NCS S 0505-Y40R
	NCS S 0507-Y40R
	NCS S 0510-Y40R
	NCS S 0515-Y40R
	NCS S 0520-Y40R
	NCS S 3560-Y40R
	NCS S 0505-Y50R
	NCS S 0510-Y50R
	NCS S 0515-Y50R
	NCS S 0520-Y50R
	NCS S 0530-Y50R
	NCS S 0804-Y50R
	NCS S 0907-Y50R
	NCS S 1005-Y50R
	NCS S 1010-Y50R
	NCS S 1015-Y50R
	NCS S 1020-Y50R
	NCS S 1030-Y50R
	NCS S 1505-Y50R

	NCS S 1505-Y60R
	NCS S 1510-Y60R
	NCS S 4030-Y60R
	NCS S 0804-Y70R
	NCS S 0907-Y70R

	NCS S 1005-Y70R
	NCS S 1010-Y70R
	NCS S 1015-Y70R
	NCS S 1020-Y70R
	NCS S 1505-Y70R
	NCS S 1510-Y70R

	NCS S 0505-Y90R
	NCS S 0510-Y90R
	NCS S 0515-Y90R
	NCS S 0520-Y90R
	NCS S 0530-Y90R

	NCS S 0804-Y90R
	NCS S 0907-Y90R
	NCS S 1005-Y90R
	NCS S 1010-Y90R
	NCS S 1015-Y90R
	NCS S 1020-Y90R

	NCS S 0505-R10B
	NCS S 0510-R10B
	NCS S 0515-R10B
	NCS S 0804-R10B
	NCS S 0907-R10B
	NCS S 1005-R10B
	NCS S 1510-R10B
	NCS S 1515-R10B
	NCS S 0505-R20B
	NCS S 0507-R20B
	NCS S 0510-R20B
	NCS S 0515-R20B
	NCS S 0520-R20B
	NCS S 0530-R20B
	NCS S 0603-R20B
	NCS S 1005-R20B

Цетове –слънцезащитни елементи в Зона Център

Цетовете са съгласно цетовата скала NCS Standart Index

Всички близки нюанси на бяло, бежово, кремаво и екрю са допустими.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

	NCS S 0300-N
	NCS S 0500-N
	NCS S 1000-N
	NCS S 0502-Y
	NCS S 1002-Y
	NCS S 0502-Y50R
	NCS S 1002-Y50R

	NCS S 0804-Y10R
--	-----------------

	NCS S 0804-Y30R
--	-----------------

	NCS S 0804-Y70R
	NCS S 0907-Y70R
	NCS S 1005-Y70R

	NCS S 0505-Y90R
	NCS S 0510-Y90R

	NCS S 0804-Y90R
--	-----------------

	NCS S 0505-R10B
	NCS S 0510-R10B
	NCS S 0515-R10B
	NCS S 0804-R10B
	NCS S 0505-R20B
	NCS S 0603-R20B

Цвето̀ве
Жилищна зона Сопот (2)

Цвето̀вете са съгласно цвето̀вата
скала NCS Standart Index

Всички близки нюанси са
допустими, както и всички
вариации на бяло.
Различни цвето̀ве и то̀новете им
се допускат като акценти в
цвето̀вите композиции съгласно
одобрени архитектурни и
художествени решения,
включително чрез използването
на естествени материали като
дърво, керемиди и тухли.

Образец	Цвят NCS
	NCS S 0300-N
	NCS S 0500-N
	NCS S 1000-N
	NCS S 1500-N
	NCS S 2000-N
	NCS S 2500-N
	NCS S 3000-N
	NCS S 3500-N
	NCS S 4000-N
	NCS S 0502-Y
	NCS S 1002-Y
	NCS S 1502-Y
	NCS S 2002-Y
	NCS S 2502-Y
	NCS S 3502-Y
	NCS S 4502-Y
	NCS S 0502-Y50R
	NCS S 1002-Y50R
	NCS S 1502-Y50R

	NCS S 0907-Y10R
	NCS S 1005-Y10R
	NCS S 1010-Y10R
	NCS S 1015-Y10R

	NCS S 0804-Y30R
	NCS S 0907-Y30R
	NCS S 1005-Y30R
	NCS S 1010-Y30R
	NCS S 1015-Y30R
	NCS S 1020-Y30R
	NCS S 1030-Y30R
	NCS S 1040-Y30R
	NCS S 1050-Y30R
	NCS S 1060-Y30R

	NCS S 0520-Y40R
	NCS S 0530-Y40R
	NCS S 0540-Y40R
	NCS S 3560-Y40R
	NCS S 0505-Y50R
	NCS S 0510-Y50R
	NCS S 0515-Y50R
	NCS S 0520-Y50R
	NCS S 0530-Y50R
	NCS S 0804-Y50R
	NCS S 0907-Y50R
	NCS S 1005-Y50R
	NCS S 1010-Y50R
	NCS S 1015-Y50R
	NCS S 1020-Y50R
	NCS S 1030-Y50R
	NCS S 1505-Y50R
	NCS S 1510-Y50R
	NCS S 1515-Y50R
	NCS S 2020-Y50R
	NCS S 2030-Y50R
	NCS S 2060-Y50R

	NCS S 1505-Y60R
	NCS S 1510-Y60R
	NCS S 1515-Y60R
	NCS S 2005-Y60R
	NCS S 2010-Y60R
	NCS S 2020-Y60R
	NCS S 4020-Y60R
	NCS S 4030-Y60R
	NCS S 0804-Y70R
	NCS S 0907-Y70R
	NCS S 1005-Y70R
	NCS S 1010-Y70R
	NCS S 1015-Y70R
	NCS S 1020-Y70R
	NCS S 1030-Y70R
	NCS S 1040-Y70R
	NCS S 1050-Y70R
	NCS S 1505-Y70R
	NCS S 1510-Y70R
	NCS S 1515-Y70R
	NCS S 2005-Y70R
	NCS S 2010-Y70R

	NCS S 4020-Y80R
	NCS S 4030-Y80R
	NCS S 4040-Y80R
	NCS S 4050-Y80R
	NCS S 0505-Y90R
	NCS S 0510-Y90R
	NCS S 0515-Y90R
	NCS S 0520-Y90R
	NCS S 0530-Y90R
	NCS S 0540-Y90R
	NCS S 0550-Y90R

	NCS S 0804-Y90R
	NCS S 0907-Y90R
	NCS S 1005-Y90R
	NCS S 1010-Y90R
	NCS S 1015-Y90R
	NCS S 1020-Y90R

	NCS S 0505-R10B
	NCS S 0510-R10B
	NCS S 0515-R10B
	NCS S 0520-R10B
	NCS S 0530-R10B
	NCS S 0540-R10B
	NCS S 0550-R10B
	NCS S 0804-R10B
	NCS S 0907-R10B
	NCS S 1005-R10B
	NCS S 1510-R10B
	NCS S 1515-R10B
	NCS S 2005-R10B
	NCS S 2010-R10B
	NCS S 2020-R10B
	NCS S 2030-R10B
	NCS S 2040-R10B
	NCS S 2050-R10B
	NCS S 1010-R20B
	NCS S 1015-R20B

Цветовете са съгласно цветовата скала NCS Standart Index

Всички близки нюанси са допустими, както и всички вариации на бяло.

Различни цветове и тоновете им се допускат като акценти в цветовите композиции съгласно одобрени архитектурни и художествени решения, включително чрез използването на естествени материали като дърво, керемиди и тухли.

За многофамилните блокове в зоните за комплексно застрояване трябва да се използват хармонични комбинации от приложените гами, както и да се постигне цветово и архитектурно единство на заобикалящите блокове в зоната.

Образец	Цвят NCS
	NCS S 0300-N
	NCS S 0500-N
	NCS S 1000-N
	NCS S 1500-N
	NCS S 2000-N
	NCS S 2500-N
	NCS S 3000-N
	NCS S 3500-N
	NCS S 4000-N
	NCS S 4500-N
	NCS S 5000-N
	NCS S 8000-N

	NCS S 0804-Y30R
	NCS S 0907-Y30R
	NCS S 1005-Y30R
	NCS S 1010-Y30R
	NCS S 1015-Y30R
	NCS S 1020-Y30R
	NCS S 1030-Y30R
	NCS S 1040-Y30R
	NCS S 1050-Y30R
	NCS S 1060-Y30R

	NCS S 0520-Y40R
	NCS S 0530-Y40R
	NCS S 0540-Y40R
	NCS S 0550-Y40R
	NCS S 0560-Y40R
	NCS S 3020-Y40R
	NCS S 3030-Y40R
	NCS S 3040-Y40R
	NCS S 3050-Y40R
	NCS S 3060-Y40R

	NCS S 0505-R10B
	NCS S 0510-R10B
	NCS S 0515-R10B
	NCS S 0520-R10B
	NCS S 0530-R10B
	NCS S 0540-R10B
	NCS S 0550-R10B
	NCS S 2030-R10B
	NCS S 2040-R10B
	NCS S 2050-R10B

	NCS S 4040-Y80R
	NCS S 4050-Y80R
	NCS S 0505-Y90R
	NCS S 0510-Y90R
	NCS S 0515-Y90R
	NCS S 0520-Y90R
	NCS S 0530-Y90R
	NCS S 0540-Y90R
	NCS S 0550-Y90R

	NCS S 0505-R10B
	NCS S 0510-R10B
	NCS S 0515-R10B
	NCS S 0520-R10B

	NCS S 0505-B
	NCS S 0507-B
	NCS S 0510-B
	NCS S 0515-B
	NCS S 0520-B
	NCS S 0530-B
	NCS S 1030-B
	NCS S 1040-B
	NCS S 1050-B
	NCS S 1060-B
	NCS S 1565-B
	NCS S 2065-B
	NCS S 3050-B
	NCS S 3060-B
	NCS S 4040-B

	NCS S 1005-G10Y
	NCS S 1010-G10Y
	NCS S 1020-G10Y
	NCS S 1030-G10Y
	NCS S 1040-G10Y
	NCS S 1050-G10Y
	NCS S 1060-G10Y
	NCS S 1070-G10Y
	NCS S 2070-G10Y
	NCS S 3065-G10Y