



ОБЩИНА КАРЛОВО

УТВЪРДИЛ:

АРХ. ФИЛИП ФИЛИПОВ

ГЛ. АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА КАРЛОВО



УКАЗАНИЯ

ЗА СЪЗДАВАНЕ НА ХАРАКТЕРЕН ГРАДСКИ ОБЛИК НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА КАРЛОВО

Целта на настоящите указания е да се 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 на хармоничност и допълване в цялостната визия на градските пространства. Въвеждат се изисквания и стандарти към инвестиционните проекти за нови строежи, реконструкция, пристрояване и надстрояване и основни и текущи ремонти на сгради и съоръжения, улици, площи и озеленени площи, както и елементите на градския дизайн и още на този етап от инвестиционния процес да бъде овладяно безконтролното и нестандартното оформление на градската среда, което се получава при положение, че липсват единни правила.

Указанията се прилагат за гр. Карлово и обхващат всички компоненти на градската среда.

КОМПОНЕНТИ НА ГРАДСКАТА СРЕДА, ЗАСЯГАЩИ ВЪВЕДЕНИТЕ СТАНДАРТИ

Компонентите на градската среда, които следва да бъдат съобразени с настоящите указания съдържат следните характеристики:

-цвят, форма, материал, осветеност, стил, размер, разположение, композиция и др.

Компонентите на градската среда са:

1. Елементи на градските пространства:

- Улици, тротоари, настилки на улични платна, бордюри, решетки около дървета, шахти, отводнителни решетки, огради и др.;
- Пасажи, безистени, пешеходни участъци;
- Площади и площадни пространства с подходите към тях
- Детски и спортни площадки;
- Междублокови пространства, общинска собственост, пространство пред и между сгради, постройки, съоръжения, алеи, улици и др.

- Други знакови за града пространства с характерно въздействие.

2. Елементите на сградите и постройките:

- Дограми, балкони, остъкляване на балкони и лоджии, козирки, тераси, навеси, и др.
- Съоръжения по фасади — леки слънцезащитни съоръжения, декоративни решетки, тенти, перголи и ветрозащитни завеси, рекламни съоръжения, външни тела на климатични, отоплителни инсталации, въздуховоди и др.
- Покриви с техните елементи за отводняване, комини, капандури, козирки, тераси и дограма.

3. Други компоненти и архитектурни ансамбли:

- Огради, Плътни или ажурни огради с лице към прилежаща улица
- Елементи на градското обзавеждане - спирки на градски транспорт, 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;
- 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, информационни киоски, съоръжения за паркиране;
- Елементи на зелената система паркове, градини, улично озеленяване, кашпи, озеленени перголи, решетки около дървета и други;
- Преместваеми и други обекти, ситуирани в общински имоти, павилиони, маси за консумация, щендери за цветя и зеленчуци, чадъри, тенти, навеси, рекламни и информационни елементи и др.;

4. Компоненти с характерно въздействие и защитени територии:

- Обектите попадащи в границите на историческа зона „Старинно Карлово“
- 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;
- Градско осветление, интензивно и художествено осветление на пространства, сгради, постройки, — архитектурни ансамбли, — паметници — монументи, мемориално-декоративни елементи и елементи на зелената система.
- 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.

СЪЩНОСТ И ИЗИСКВАНИЯ ЗА ПОСТИГАНЕ НА СЪОТВЕТСТВИЕ С ВЪВЕДЕНИТЕ СТАНДАРТИ

За хармоничното и естетическо архитектурно-градоустройствено оформление на градската среда се определят настоящите стандарти. Те 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:

1. Собствениците на сгради, постройки, съоръжения и инсталации са длъжни да ги поддържат в добро техническо състояние и в подходящ естетически вид, включително съответстващи на одобрените с настоящите указания технически изисквания и стандарти. При монтаж на нови външни тела на климатични и отоплителни инсталации по фасадите на сгради, да се избягва поставянето им на фасади към улица. При техническа невъзможност за изпълнение на гореописаната мярка, следва същите да бъдат приведени в добър естетичен вид посредством визуалното им прикриване с декоративни елементи и др.

2. Собствениците на сгради, постройки, съоръжения и инсталации са длъжни превантивно да вземат мерки за обезопасяване на собствеността си с оглед обществената безопасност.
3. При изготвяне на инвестиционен проект за нова сграда, включена в режим на свързано застрояване, следва да се внесе за разглеждане и одобряване от главния архитект на Община Карлово, мотивирано предложение на архитектурно-художественото решение на визията ѝ, показващо връзката със съществуващите съседни сгради. Цветовото решение на фасадите, следва да бъде съобразено с цветовото решение на фасадите на съседните изградени сгради. Отклонение се допуска при изготвяне на общо художествено силуетно решение, включващо съседните сгради в ансамбъл, се използват цветове в обща гама или в контраст и като оттенък или нюанс, както и 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.
4. При саниране и префасадиране на многофамилни сгради да се спазват условията на предходната т. 3, като се достигне до общо хармонично цветово решение обхващащо облика на цялата сграда
5. При изготвяне на инвестиционни проекти за нови сгради, постройки и съоръжения, находящи се в границите на историческа зона „Старинно Карлово“, обявена за групов паметник на културата с категория „местно значение“ (ДВ бр. 60 от 1998 г.), следва да се спазват устройствените изисквания на съответния режим (режим „А“ и режим „Б“), в териториалния обхват на който попада новопроектирания обект.
6. Слънцезащитни елементи като сенници, тенти, перголи и д.р. по новоизграждащи се и съществуващи сгради се изпълняват в обща цветова 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, с изключение на тези в парковете.
7. Изграждането на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и техните отклонения се извършва планоно или по инициатива на заинтересовани лица, при спазване на техническите изисквания.

****Главният архитект на Община Карлово или упълномощено от него лице дава предписания за привеждането на компонентите на градската среда и техните елементи в съответствие със стандартите и техническите изисквания.***

Инвестиционните проекти за нови сгради, реконструкция, пристрояване и надстрояване и основни ремонти на съществуващи сгради и съоръжения, улици, площади и озеленени площи включват към съответната проектна част „Архитектурна“, „Конструктивна“, „Паркоустройство и благоустройство“ или друга, обосновка за спазване на съответния стандарт. В случаите по чл. 147 от ЗУТ, когато не се изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж се изготвя и представя от възложителя обосновка, в съответствие с настоящите указания. Обосновката се изразява във визуализиране на компонентите на градската среда и техните елементи в съответствие със стандартите, чрез чертежи, графики, фотореалистични изображения или обяснителна записка, поясняваща спазването на стандарта в проектното решение и във взаимовръзка с представените части на инвестиционния проект. Органът, компетентен да одобри инвестиционния проект, съгласува и съответните обосновки и графични материали за съответствие със стандартите в тези указания. При одобряването на инвестиционните проекти следва да се съблюдава спазването на съответствие на инвестиционния проект с изискванията на настоящите указания и стандарти.