



УТВЪРДИЛИ:

ТАНЯ ХРИСТОВА
Кмет на Община ГабровоАРХ. ЛЮЦИЯ ДЕКОВА
Главен архитект

**УКАЗАНИЯ ЗА СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ МЕРКИТЕ,
ДОПРИНАСЯЩИ ЗА ОБЩИЯ АРХИТЕКТУРЕН ОБЛИК НА ГРАД ГАБРОВО
ВЪВ ВРЪЗКА С ПРОЦЕДУРА:
„ПОДКРЕПА ЗА УСТОЙЧИВО ЕНЕРГИЙНО ОБНОВЯВАНЕ
НА ЖИЛИЩНИЯ СГРАДЕН ФОНД – ЕТАП I“
НА НАЦИОНАЛНИЯ ПЛАН ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И УСТОЙЧИВОСТ (НПВУ)**

Чл. 1. Един от най-важните елементи в цялостната политика по декарбонизация и постигане на климатичен неутралитет е обновяването на сградния фонд. В съответствие с националната и европейската енергийна политика и политиката в областта на климатичните промени, постигането на енергийна ефективност е първи приоритет, а реализирането на мерки в санирането на жилищния фонд гарантира бърз и значим ефект.

Заложените в указанията специфични изисквания следват основните ценности на концепцията за Новия европейски Баухаус (*устойчивост; естетика, качество на преживяване и стил, отвъд функционалността; включване, достъпност и финансова достъпност*) и предлагат конкретна система за формиране на креативни решения, които най-добре ще отговорят на нуждите на хората, чрез повишаване на ефективността и подобряване комфорта на обитаване при по-ниски общи разходи.

Чл. 2. Въвеждането на определени критерии и принципи е обосновано с:

- ефективно реализиране на процедурата по енергийно обновление на жилищния фонд по Националния план за възстановяване и устойчивост на територията на община Габрово;
- устойчив строителен процес, който цели значително подобряване условията на живот;
- въвеждане на пилотен модел за определяне на специфични изисквания за облика на гр. Габрово, съгласно чл. 13а от ЗУТ, чрез който да се въведе практика по развитие на цялостна и съвременна градоустройствена визия, гарантиране на естетически и хармонични архитектурни решения и процес по създаване на разпознаваем облик на града.

Чл. 3. Настоящите указания имат за цел оформянето на общ архитектурен облик на територията на град Габрово чрез прилагане на **система от правила и процедура по съгласуване и одобряване на проектите решения за фасадите на сградите при прилагане на мерки за енергийно обновяване на жилищния фонд**. Съобразено с процедурата „Подкрепа на устойчиво енергийно обновление на жилищния сграден фонд - етап I“ на НПВУ, по която са предвидени мерки с обхват, конкретно към:



– дейностите, свързани с външните ограждащи елементи: подмяна на дограма; топлинно изолиране на ограждащите части на сградите (външни стени, еркери, покриви), които са от значение за градското пространство; състояние и визия на елементите за отводняване на покривите (водосточни тръби и улуци);

– по системите за осигуряване на микроклимат: ОВК и електро инсталации по общи части, монтаж на инсталации за енергопотребление от възобновяеми източници (ВИ), съоръжения по фасадите и други, в т. ч. ремонт и подмяна на амортизирани части и елементи, вкл. такива които имат значение за визията и оформяне на общите части на сградите;

– съпътстващи СМР, чрез които са възстановява първоначалното състояние, нарушено при изпълнение на дейностите за енергийно обновяване;

– други СМР, свързани с безопасната експлоатация и нормативно необходими за отстраняване на локални дефекти/повреди, осигуряване на пожарна безопасност, достъпна среда, които пряко и косвено ще доведат до видима промяна във външното оформление на сградите, а с това и на архитектурния облик на прилежащата среда.

Чл. 4. За постигане на хармонична и естетична архитектурно-градоустройствена визия, следва да се приложат **определени принципи /водещи изисквания/ по отношение на:**

1. Архитектурно-градоустройствени съображения;
2. Художествени изисквания;
3. Технически параметри.

Чл. 5. (1) Основни елементи, определящи визията на сградите и формиращи облика на прилежащото градско пространство, включват:

- фасадни материали;
- дограми - прозорци, врати, витрини и др.
- балкони/тераси/лоджии;
- козирки, издатини, навеси и др. подобни;
- съоръжения по фасади - леки слънцезащитни съоръжения, декоративни решетки, тенти, перголи и ветрозащитни завеси, рекламни съоръжения;
- стрехи, корнизи, покриви, заедно с техните елементи за отводняване, комини, табакери и капандури, и др.

(2) Допълнителни елементи:

- оформяне на вход, входни преддверия;
- ОВК и/или електрически съоръжения, интернет и други шкафове, табла и касети, предпазни кутии, трафопостове, зарядни станции, информационни киоски, решетки;
- английски дворове, шахти и др. разположени непосредствено до фасадите на сградата;
- рекламно-информационни елементи по фасадите;
- брандиране на част от фасадите/витрините;
- фасадно/художествено осветление;
- монументално-декоративни елементи;
- предпазни/охранителни решетки.



Чл. 6. (1) Изисква се проектните решения в част „Архитектура” за оформяне на фасадите/екстериора на обекта чрез елементите, посочени в чл. 5, да се **съгласуват предварително** (преди окончателното изготвяне на инвестиционния проект по всички проектни части) с ОЕСУТ при Община Габрово **по отношение на:**

6.1 видове материали;

6.2 цветово и композиционно решение, като се изисква представяне на поне два работни варианта за фасадни решения;

6.3 съобразяване и постигане на хармония с прилежащата градска среда;

6.4 детайли.

(2) Окончателното одобряване на цветовото решение ще е на база представени цветови мостри, изпълнени с проектните материали в размер минимум 50/50 см за всеки цветови нюанс.

Чл. 7. Препоръки за цветовите решения:

- да се използват пастелни цветове;
- за една жилищна секция (блок-секция, съгласно Насоките за кандидатстване) да се използват не повече от 4 цвята/цветови нюанса, включващи и поне един до два неутрални цвята;
- неприемливо е решение в комбинация единствено на неутрални/ахроматични цветове (черно-сиво-бяло)
- при използване на цветови нюанси, близките тоналности следва да се изберат, така че да са отчетливи/различими;
- белият цвят и неговите нюанси да се прилагат с цел подчертаване на детайли - рамките на дограма, страници/рамки около дограмата, фризове, арки или други линейарни елементи, без да е преобладаващ;
- ярки, наситени цветове да се избират за акцентирание на елементи/детайли от фасадата чрез подходящ избор на основен или контрастен цвят;
- при избор на по-ярки/наситени цветове, за постигане на по-динамичен образ, да се балансират с идентични ненаситени (изсветлени) цветови нюанси и/или неутрални цветове;
- смяната на цвят да се предвижда на вътрешен ъгъл или различни фасадни елементи;
- при жилищни сгради с повече от една секция, с цел, както постигане на общ композиционен образ, така и визуално разделяне, да се предложи различно за всяка секция цветово решение, хармонично обвързано чрез синхрон (монохромни цветови комбинации) или контраст (противоположни - студени и топли цветове);
- при обновяване на съседни/прилежащи жилищни сгради, с цел постигане на цялостно ансамблово и архитектурна хармония е задължително, както за проектанта, така и за одобряващия орган да съпоставят и съобразят предложените нови цветовите решения с цветовете на фасадите на съседните сгради;
- при повече от 2 съседни жилищни многофамилни сгради или за комплекс от сгради, следва са се изработи общо художествено цветово решение, включващо и съседните сгради в ансамбъла;
- цветовите решения задължително се представят и с каталожни номера съгласно конкретен цветови каталог на фирмата доставчик.



Чл. 8. Общи изисквания при изпълнението на мерките за енергийно обновяване на жилищния фонд относно влагането на строителни продукти и изделия, които осигуряват изпълнението на основните изисквания към строежите по чл. 169, ал. 1 от ЗУТ следва да отговарят на изискванията на Закона за техническите изисквания към продуктите, Наредба № РД-02-20-1 от 5.02.2015 г. за условията и реда за влагане на строителни продукти в строежите на Република България и с определените по Заповед на МРРБ Български национални изисквания за влагането на строителни продукти в строежите, което включва:

- **в инвестиционния проект трябва да се предвидят, а при изпълнението, чрез авторския надзор,** да се контролира влагането на висококачествени и синхронизирани по БДС материали, изделия и продукти, осигурени със съответните сертификати, декларации за произход и разрешения за влагане в строителството, съгласно приложимите нормативни актове;

- **при изпълнението на СМР,** строителят следва да спазва стриктно одобрената проектна документация, определените с нея материали, изделия и продукти, заедно с техническите спецификации към тях, спазване на приложимите технологични изисквания за влагането им, съгласно изискванията на чл. 163, ал. 2, т. 2 от ЗУТ;

- провеждане на качествен и гарантиран **строителния надзор при извършване** **оценяване на съответствието на инвестиционните проекти и за етапа на СМР** - проверка и контрол на доставените и влагани в строежа строителни продукти съгласно чл. 166, ал. 1, т. 4 от ЗУТ;

- договорни клаузи, осигуряващи ефективни **гаранционните срокове за изпълнените строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти,** но не по-малко от определените с Наредба № 2 от 31.07.2003 г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти.

Чл. 9. Изисквания за цокъл сграда - задължително е да се предвиди оформяне на цокъл за всички фасади. Височината му се съобразява с прилежащия терен, но да се предвиди не по-малко от 60 см. Да се приложат материали (минерална мазилка, облицовка от естествен/изкуствен камък, други облицовъчни материали) с подходяща здравина, водоустойчивост и цветово оформяне, съобразено с цялостното фасадно решение.

Чл. 10. Изисквания за дограмата – да се съобрази с техническите показатели за постигане на необходимата енергийна ефективност и да се гарантира здравина и устойчивост чрез прилагане на сертифицирани материали и системи. Изборът на вида на материала, цвета и растера на дограмата да следва функционално и композиционно единство за цялостното фасадно оформление. Задължително е да се предвиди ергономична и оптимална отваряемост на прозоречните отвори, гарантираща нормалната експлоатация и обслужване на дограмата.

Чл. 11. Изисквания към топлоизолационните системи

Термина “топлоизолация” включва сертифицирани топлоизолационни системи, съпътстващи продукти и аксесоари. Всички предвидени с проекта материали, продукти, комплекти и/или системи, използвани за изпълнението на топлоизолационни работи трябва да отговарят на изискванията на съответните стандарти, указанията на производителя и изискванията на съответните технически спецификации.



В проектната документация следва да се представят сертификационни документи и предписания за прилагане на топлоизолационната система, която ще се изпълнява по технология, предоставена и гарантирана от производителя.

Чл. 12. Изисквания към решенията за отводняване на покривите

С проекта да се предвидят сертифицирани системи за хидроизолация и отводняване на покривите, които да отговарят на изискванията на приложимите стандарти и ще се изпълняват по технология, предоставена и гарантирана от производителя.

Чл. 13. Изисквания относно монтажа на външни климатични тела по фасадите

Проектните решения да включват:

- схема за подредба на климатичните тела, като се изисква прикриване с ажурни решетки/пана;
- подходящо общо водоотвеждане на конденза.

Чл. 14. Изисквания относно водоотвеждането от тераси, балкони и лоджии

Проектните решения да включват подходящо общо отводняване по вертикала чрез дъждоприемната система на сградата.

Чл. 15. Слънцезащитни елементи като сенници, тенти, перголи и други подобни се изпълняват в обща цвятова гама, или в контраст, или като оттенък/нюанс, кореспондираща с цветовете на съответната сграда, растера и вида на нейните фасади и/или дограма.

Чл. 16. Изисквания към проектната документация:

- да се представят **снимки/фотодокументация** за прилежащата градска среда, сградите и елементите, с които следва да се съобразят новите фасадни решения;
- **визуализации по подходящ начин** - чертежи, цвятови макети, фотореалистични изображения и др.;
- **обяснителната записка към проекта по част „Архитектура”** да включва обосновка на ситуационното, функционално-пространственото и архитектурно-художественото решение, с предложението за цвятовото оформление на фасадите;
- **проектната документация**, свързана с изискванията на настоящите указания, ведно с всички текстови и графични части, следва да се представи в **2 (два) екземпляра – на хартиен и електронен носител**, както следва: за графичните материали – задължително в DWG и PDF формати, за текстовите – Word.

Чл. 17. Процедурен ред по съгласуване и одобряване на проектните решения за външния облик на сградите и прилежащата им среда при прилагане на мерки за енергийно обновление на жилищния фонд по ПВУ:

- съгласуване на проектните решения е съобразно чл. 6;
- при несъответствие между инвестиционния проект и изискванията в настоящите указания, ОЕСУТ дава предписание за отстраняването им;
- проектната документация се внася за окончателно съгласуване и одобряване въз основа на чл. 142, ал. 6, т. 2 от ЗУТ.



Чл. 18. Недопустими елементи и дейности след реализиране на дейностите за енергийно обновяване на сградите:

- при възникнали ремонтни дейности по фасадите не се допуска промяна на текстура и цвят на мазилката/облицовките. Новоположените следва да са с материали, текстура и цвят, идентични на първоначалните;
- не се допуска допълнително разполагане на климатици и ОВК инсталации по фасадите, без те да бъдат съобразени с одобрената с проекта схема за подредба на климатичните тела по фасадите;
- не се допуска промяна цвета на дограмата спрямо утвърдения с проекта за сградата;
- поставяне на допълнителни слънцезащитни елементи, като сенници, тенти, перголи и др. различаващи се от утвърдения с проекта за сградата;
- не се допуска монтиране на видими простири за пране по фасадите към улица, както и всякакви последващи намеси, които компрометират по някакъв начин състоянието и облика на сградата.

Чл. 19. Настоящите указанията важат за всички предложения за изпълнение на инвестиция по процедура „Подкрепа за устойчиво енергийно обновяване на жилищния сграден фонд – Етап I“ с финансиране по линия на механизма за възстановяване и устойчивост, които се отнасят за сгради на територията на община Габрово.

Чл. 20. Във връзка с оценяване на предложенията за изпълнение на инвестиция, конкретно на критерия за оценка на качеството по отношение подобряване на жилищната инфраструктура, се препоръчва да те да включват изпълнението на комплекс от мерки, допустими по процедурата, които ще допринасят за цялостния архитектурен облик на града друго населеното място (за територията на община Габрово).

Настоящите указания са разгледани и приети от Общинския експертен съвет по устройство на територията на Община Габрово в изпълнение на Заповед № 70/13.01.2021 г. и Заповед № 1138/01.06.2021 г. на кмета на Община Габрово, съгласно Протокол № 11/25.04.2023 г.