

УВЕДОМЛЕНИЕ по чл. 66 от АПК

На основание чл. 66 от Административнопроцесуалния кодекс, Министерството на културата уведомява заинтересованите лица, че във връзка с предложение от директора на Националния институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) открива производство по издаване на общ административен акт за предоставяне на статут на недвижима културна ценност на обект „Възрожденски ансамбъл „Динко Чолака“, гр. Златоград, общ. Златоград, обл. Смолян, с класификация на архитектурно-строителна групова недвижима културна ценност от Възраждането и с категория „местно значение“.

Основни съображения за издаване на акта:

С писмо от НИНКН с вх. № 33-00-525/12.07.2019 г. са посочени следните мотиви за предложението:

Възрожденски ансамбъл „Динко Чолака“ е с висока концентрация на единични недвижими културни ценности с висока степен на автентичност и съхраненост – най-ценните представители на възрожденската златоградска архитектура. Съхранена е градоустройствена структура, пространства и традиционни функции. Ансамбълът има градообразуващо значение за Златоград и висока културно-историческа стойност и обществена значимост.

Предложени са следните режими за опазване:

1. Териториален обхват:

1.1. Границите на недвижимата културна ценност са по северните граници на имоти с идентификатори 31.585, 31.557, по източните граници на 31.308, 31.632, 31.631, по северните граници на 31.631, 31.632, 31.461, 31.302, 31.305, по западните граници на 31.305, по северните граници на 31.597, 31.596, 31.297, по източната и южната граници на 31.293, по северната и западната граници на 31.294, по северната и западната граници на 31.296, 31.329, по югозападната граница на 31.458, по източната граница на 31.331, 31.333, 31.335, по южната граница на 31.352, по западните граници на 31.356, 31.357, 31.361, 31.437, 31.365, 31.369, 31.370, 31.371, 31.372, по северните граници на 31.374, 31.377, по източната граница на 31.377, по южните граници на 31.264, 31.477, по източните граници на 31.478, 31.262, 31.393, 31.395, по южните граници на 31.254, 31.258, 31.260, по улична регулация към ул. „Стефан Стамболов“ на имоти с идентификатори 31.261, 31.259, 31.677, 31.257, 31.256, 31.485, 31.486, 31.563, 31.562, 31.561, 31.560, 31.558, 31.572, 31.603.

1.2. Териториалният обхват на обекта включва имоти с идентификатори по КККР: 31.631, 31.668, 31.632, 31.461, 31.302, 31.305, 31.307, 31.308, 31.305, 31.597, 31.596, 31.462, 31.306, 31.297, 31.298, 31.299, 31.300, 31.424, 31.294, 31.295, 31.296, 31.329, 31.457, 31.458, 31.309, 31.310, 31.311, 31.312, 31.313, 31.314, 31.315, 31.318, 31.317, 31.489, 31.316, 31.319, 31.320, 31.321, 31.322, 31.323, 31.324, 31.328, 31.327, 31.326, 31.325, 31.557, 31.585, 31.603, 31.572, 31.558, 31.559, 31.560, 31.561, 31.562, 31.563, 31.564, 31.565, 31.567, 31.463, 31.347, 31.348, 31.346, 31.345, 31.344, 31.343, 31.342, 31.675, 31.674, 31.350, 31.432, 31.592, 31.396, 31.390, 31.352, 31.353, 31.356, 31.357, 31.361, 31.437, 31.467, 31.365, 31.369, 31.370, 31.371, 31.372, 31.244, 31.491, 31.245, 31.486, 31.485, 31.589, 31.247, 31.248, 31.256, 31.246, 31.250, 31.249, 31.250, 31.394, 31.257, 31.255, 31.259, 31.677, 31.258, 31.254, 31.677, 31.260, 31.261, 31.253, 31.252, 31.251, 31.479, 31.395, 31.467, 31.473, 31.393, 31.262, 31.478, 31.477, 31.264.

1.3. Граници на охранителната зона на обекта:

Външна граница – по северните граници на имоти с идентификатори по КККР 32.244, 31.585, 31.557, по западната граница на 31.554, по северната граница на 31.504, по северната и западната граници на 31.505, по северната граница на 31.470, по източната и северната граници на 31.15, по северната граница на 31.414, по източните граници на 31.685, 31.683, 31.611, 31.610, 31.609, 31.598, 31.132, 31.136, 31.137, по южните граници на 31.135, 31.330, по западната граница на 31.331, по северните и западните граници на 31.332, 31.645, 31.334, 31.337, 31.341, по западната граница на 31.212, по западната и южната граници на 31.145, по западната граница на 31.373, по улична регулация на 31.375, 31.376, 31.379, 31.381, 31.385, 31.386, 31.389, по западната и южната граници на 31.602, по регулацията на ул. „Рожен“, по улична регулация на 33.206, 33.205, 33.207, 33.218, 33.219, 33.220, 33.221, 33.222, по западните граници на 33.242, 33.241, 33.390, 33.238, 33.237, по улична регулация на 33.233, 33.234, 33.235, 33.823, 33.289, по западните граници на 33.291, по западната и южната граници на 33.294, по западните граници на 33.295, 33.302, по западната и южната граници на 33.303, по западната регулационна линия на бул. „България“, по източната регулационна линия на имоти 32.257, 32.240, 32.310, 32.241, 32.311, 32.313, 32.314, 32.244, до източната граница на 31.585.

Вътрешна граница – съвпада с границите на груповата недвижима културна ценност.

1.4. В териториалния обхват на охранителната зона на обекта попадат имоти с идентификатори по КККР 31.504, 31.495, 31.667, 31.301, 31.505, 31.470, 31.470, 31.623, 31.293, 31.126, 31.127, 31.15, 31.414, 31.149, 31.129, 31.128, 31.130, 31.133, 31.134, 31.135, 31.330, 31.398, 31.331, 31.332, 31.333, 31.397, 31.334, 31.335, 31.336, 31.337, 31.400, 31.355, 31.354, 31.358, 31.454, 31.341, 31.359, 31.360, 31.362, 31.466, 31.144, 31.145, 31.212, 31.436, 31.363, 31.4324, 31.435, 31.364, 31.366, 31.367, 31.368, 31.465, 31.373, 31.374, 31.377, 31.378, 31.399, 31.375, 31.376, 31.379, 31.173, 31.639, 31.382, 31.384, 31.640, 31.383, 31.388, 31.387, 31.381, 31.385, 31.386, 31.389, 31.401, 31.602, 32.244, 32.314, 32.313, 32.311, 32.241, 32.312, 32.310, 32.240, 32.257, 31.670, 31.676, 31.578, 31.571, 588, 33.509, 31.265, 31.391, 31.490, 31.392, 31.480, 31.266, 31.270, 31.271, 31.272, 31.273, 31.274, 31.275, 31.267, 31.268, 31.269, 31.497, 31.276, 31.277, 31.278, 31.279, 31.431, 31.430, 31.285, 31.351, 31.280, 31.281, 31.282, 31.283, 31.284, 31.499, 31.289, 31.288, 31.287, 31.286, 31.475, 31.290, 31.291, 31.429, 31.292, 33.457, 31.498, 33.187, 33.188, 33.189, 33.204, 33.205, 33.206, 33.203, 33.202, 33.201, 33.200, 33.190, 33.191, 33.192, 33.193, 33.194, 33.195, 33.196, 33.197, 33.198, 33.199, 33.458, 33.207, 33.208, 33.218, 33.219, 33.220, 33.221, 33.222, 33.459, 33.209, 33.210, 33.211, 33.212, 33.213, 33.214, 33.215, 33.216, 33.217, 33.223, 33.224, 33.225, 33.226, 33.227, 33.230, 33.231, 33.232, 33.426, 33.794, 33.234, 33.235, 33.487, 33.814, 33.815, 33.492, 33.455, 33.280, 33.282, 33.283, 33.284, 33.285, 33.823, 33.289, 33.290, 33.291, 33.294, 33.286, 33.295, 33.299, 33.302, 33.303 частите от ул. „Миньорска“, ул. „Албена“, ул. „Шипка“, ул. „Стефан Стамболов“, ул. „Граничар“, ул. „Б. С. Родопски“, ул. „Тракия“, ул. „Антон Страшимиров“, попадащи в обхвата на ансамбъла и част от река Върбица.

2. Предписания за опазване:

2.1. Общи изисквания към териториите на ансамблите и охранителните им зони:

2.1.1. **Устройствено планиране и инвестиционно проектиране** – Устройствените планове и комуникационно-транспортните и инвестиционните проекти се разработват с допустими отклонения от правилата и нормативите на ЗУТ и Наредба № 7 на МРРБ, с оглед съхраняване на основните традиционни характеристики на територията на ансамблите и на охранителните им зони. Инвестиционни проекти на основното и допълващото застрояване се разработват след изследване и доказване на застрояката с ПУП и РУП и със задължителни линии на застрояване.

2.1.2. **Предназначение на териториите** – Определят се като територии с недвижимо културно наследство и с предназначение за жилищни и обществени нужди.

2.1.3. **Урегулиране** – В границите на ансамблите се изисква запазване на съществуващите улични регулационни линии, с оглед съхраняване на запазената

традиционна квартална структура. В границите на охранителните зони на ансамбите се допускат минимални частични промени на уличните регулационни линии при условие, че не се изменя съществено автентичната квартална структура. В границите на ансамбите и техните охранителни зони промяна в границите на урегулирани поземлени имоти, включително обединяване или делба, се допуска за имоти без статут на недвижима културна ценност, когато това не противоречи на характера на традиционните характеристики на имотите и след доказване на възможността за промяна на ПЗ чрез ПУП и РУП.

2.1.4. Улична мрежа, озеленяване, техническа инфраструктура – Изисква се в границите на ансамбите да се запази автентичната улична структура с тупици и без тротоари (с изключение на ул. „Ахрида“), вкл. и нивелетните коти. Изисква се асфалтовата настилка на улиците, попадащи в границите на груповите недвижими културни ценности, да се заменят с усилена настилка от естествен камък, а положената неподходяща калдаръмена настилка да се подмени. Тротоарите да се преработят с настилка от естествен камък. Препоръчва се асфалтовата настилка на улиците в границите на охранителната зона да се замени с усилена настилка от естествен камък. Изисква се асфалтовата настилка на улица „Ахрида“ в обхвата на групова недвижима културна ценност „Динко Чолака“ и охранителната му зона да се замени с усилена настилка от естествен камък. Не се допуска обществено паркиране в границите на ансамбите с изключение за живущите на територията и пред църквата „Св. Георги Победоносец“, и срещу електрическата подстанция, допустимо е в охранителните им зони. Изисква се да се ограничи достъпа на тежкотоварни автомобили в границите на ансамбите. Да се изнесе транзитното движение от териториалния обхват на ансамбите и охранителните им зони. Изисква се общественото озеленяване да е с местни дендрологични видове. Изисква се подземно прекарване на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и вграждане на приборите за отчитане по индивидуален проект, отчитащ спецификата на средата.

2.1.5. Речни легла – Допуска се коригиране на речното легло при необходимост. Изисква се използване на облицовъчна зидария от подходящ естествен камък и/или озеленяване с подходяща растителност. Не се допуска покриване на речното легло, освен проведеното и предвидено по действащия ПУП за центъра на гр. Златоград, одобрен със Заповеди № 133/31.03.2009 г. и № 173/30.04.2009 г. на кмета на Община Златоград. Изисква се озеленяване и благоустрояване на частта от територията с обществен достъп, заключена между речните корита и крайречните улици. Допуска се ново строителство в обособените за застрояване имоти – двуетажно, с височина на кота корниз + 6,50 м и предимно жилищен и обществено-обслужващ характер. Инвестиционните проекти да се доказват с РУП и да се съгласуват по реда на ЗКН.

2.1.6. Общи изисквания към застрояването:

2.1.6.1. В поземлени имоти на възрожденски сгради със статут на единични недвижими културни ценности – Не се допуска ново строителство в имотите, освен за възстановяване на изчезнали обеми, като се ползват техните стари строителни очертания и височината на застройката се доказва с графично изследване чрез РУП. За възстановяване на изчезнали обеми да се използват архивни архитектурни заснемания, а при липсата им – архитектурни форми, детайли, материали, цветове и пр., съобразени с характеристиките на недвижимата културна ценност. Същите изисквания важат и за оформянето на дворовете с техните елементи. Не се допуска надстрояване на недвижимата културна ценност. Изисква се възстановяване на плътните каменни оградни зидове и дървените порти чрез плавно следване на наклона на терена според възрожденската традиция без стъпала в зида. Изисква се при благоустрояване на дворовете да се пази характеристиката на двора чрез използването на традиционна растителност и настилка от каменни плочи или калдаръм по пътеките. Малките

архитектурни форми и други елементи в дворовете да са съобразени с традиционните материали на възрожденския двор. Огради – препоръчват се плътни каменни оградни зидове при спазване на възрожденските принципи чрез плавно следване на наклона на терена, от видима каменна зидария или измазани с гладка бяла мазилка. Изграждат се въз основа на индивидуални архитектурни проекти. В границите на единичните недвижими културни ценности не се допускат видими инсталационни и други елементи на техническата инфраструктура като слънчеви панели, външни тела на климатичните инсталации, антени и пр. Външните тела на климатичните инсталации да се разполагат на подходящи места, каширани с традиционни материали, без да се изявяват в уличното пространство. Предписанията по точка 2.1.6. важат и за сградите недвижими културни ценности, които се намират извън обхвата на груповите недвижими културни ценности – в техните охранителни зони и извън тях.

2.1.6.2. В имоти на сгради от историческия период на груповата ценност, които обемно-пространствено я подкрепят – Допуска се пристрояване и надстрояване и подмяна на съществуващото застрояване, като се изисква да се използват същите строителни линии към улиците. Изисква се съхраняване на традиционните за Златоградската възрожденска къща обемно-пространствени характеристики, етажност до три етажа, архитектурен облик, пропорции и материали. Допуска се минимално завишаване на строителното петно, осъвременяване на детайла. За етажните височини, отстояния и ослънчаване се допускат отклонения до 1/5 от параметрите на старите сгради. Не се допускат покриви с наклони по-големи от 40%. Изброяване на имотите: 31.480, 31.478, 31.399, 31.377, 31.379, 31.639, 31.276, 33.196, 33.198, 33.204, 33.210, 33.218, 33.219, 33.214, 33.213, 33.280, 33.283, 33.285, 33.794, 33.235, 33.234. Допуска се допълващо застрояване с отклонения от нормативната уредба по чл. 42 и чл. 43 от ЗУТ, като не се допуска склочено застрояване. Изисква се новото строителство да се подчинява на възрожденската традиция по отношение на мащаба, пропорциите и традиционните за златоградската къща материали – дърво, камък и бяла гладка мазилка.

2.1.6.3. В останалата част от територията – Изисква се новото строителство да се подчинява на възрожденската традиция по отношение на мащаба, пропорциите и материалите, без имитативно възпроизвеждане на недвижима културна ценност. Покривите на новопостроените сгради да се придържат към традиционните – обобщени, четирикатни (без капандури), с наклони не по-големи от 40%, с покритие от керемиди с традиционен цвят. Върху сградите не се допускат видими инсталационни и други елементи на техническата инфраструктура като слънчеви панели, сателитни антени и др. Климатичните инсталации да се изпълняват с проекти, предвиждащи поставяне на кутиите в подходящи места, без да се изявяват в уличното пространство.

2.1.6.4. За реализираното застрояване в имоти 31.359, 31.361, 31.437, 31.365, 31.291, 31.256, 31.592 в разрез с характеристиките на груповата ценност и на единичните недвижими културни ценности – При предприемане на инвестиционни инициативи, засягащи обекти от това застрояване, се изисква префасадиране, естетизиране и хармонизиране на връзката между тях и околната застройка по проектна документация.

2.1.7. Преместваеми обекти, обекти на градското обзавеждане и информационно обслужване – Преместваеми обекти, елементите на градското обзавеждане, външни маси, чадъри, сенници и пр. се поставят въз основа на проектна документация за вида, материалите и детайлите на изпълнение и закрепване върху сгради и огради. Допуска се поставянето по един брой рекламни и информационни фирмени табели само за дейностите в имота и при съобразяване архитектурния им облик. Оформянето и поставянето на рекламно-информационни и фирмени табели се извършва въз основа на проектна документация за вида, материалите и детайлите на изпълнение и закрепване. Не се допуска поставяне на билбордове, транспаранти и пр.

2.2. Изисквания по отношение на застрояване:

2.2.1. В границите на ансамблите – Начин на застрояване: свободностоящо или свързано до два имота. Разполагането на сградите в имотите се допуска в отклонение на изискванията на общата нормативна уредба с оглед съхраняване на традиционната възрожденска характеристика на застрояване. Характер на застрояване: нискоетажно застрояване с височина до 9.00 м спрямо средна кота на съществуващия прилежащ терен, при стръмен терен до два етажа към висока част и до три етажа към ниската. Показатели на застрояване: плътност на застрояване до 50%. Допълващо застрояване: допуска се след проучване за най-подходящото място от гледна точка на запазването на традиционната структурна характеристика на територията на ансамбъла и доказване с РУП. Огради: препоръчват се плътни каменни оградни зидове при спазване на възрожденските принципи чрез плавно следване на наклона на терена, от видима каменна зидария или измазани с гладка бяла мазилка. Височините на оградните зидове се изследват графично чрез силуети. Изграждат се въз основа на индивидуални архитектурни проекти.

2.2.2. В границите на охранителните зони на ансамблите – Начин на застрояване: свободностоящо или свързано до два имота, разполагането на сградите в имотите се допуска в отклонение на изискванията на ЗУТ и Наредба № 7 с оглед съхраняване на традиционната характеристика на застрояване. Характер на застрояване: ниско застрояване с височина на сградите до 9, 00 м спрямо средна кота на съществуващия прилежащ терен, при стръмен терен до два етажа към висока част и до три етажа към ниската. Показатели на застрояване: максимална плътност на застрояване в съответствие с действащите нормативни документи – ЗУТ и Наредба № 7. Допълващо застрояване: допуска се въз основа на проучване за най-подходящото място. Огради: изграждането на огради да се извършва при следване на местната традиция и въз основа на индивидуални архитектурни проекти.

Заинтересованите лица и организации могат да участват в производството по издаване на акта, на основание чл. 69, ал. 1, т. 1 от АПК, чрез представяне на писмени предложения и възражения, които могат да влизат в Министерството на културата, гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 17 или на следния e-mail адрес: d.ninova@mc.government.bg в едномесечен срок, считан от датата на оповестяване на уведомлението.

Заинтересованите лица и организации имат право на достъп до цялата информация, съдържаща се в преписката по издаване на общия административен акт, която могат да получат в дирекция „Културно наследство, музеи и изобразителни изкуства“ в Министерството на културата, стая № 418.

Настоящото уведомление да се оповести на интернет страницата на Министерство на културата на основание чл. 66, ал. 1 от АПК.

ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР

